

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 1 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<br>令和 8 年 1 月 1 4 日まで                                                                                           |
| 開札期日                                                                       | 日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午後 1 時 3 0 分<br>場 所 秋田地方裁判所横手支部売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                 | 日 時 令和 8 年 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 秋田地方裁判所横手支部                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規則 3 3 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 1 2 月 1 1 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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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, 178, 000<br>942, 400 | 一括       | 235, 600   | 56, 391  | 0        |
| 1    | 628, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 550, 000                |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 横手市四日町  
地 番 2 1 1 番  
地 目 宅地  
地 積 1 7 6 . 6 2 平方メートル
- 2 所 在 横手市四日町 2 1 1 番地  
家屋 番号 2 1 1 番  
種 類 店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 2 9 . 7 5 平方メートル  
2 階 4 2 . 6 4 平方メートル  
(現況)  
種 類 店舗・居宅  
床 面 積 約 1 2 7 . 0 2 平方メートル  
約 1 2 0 . 5 1 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 4 8 . 1 3 平方メートル  
2 階 4 8 . 1 3 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約 1 7 . 3 9 平方メートル  
約 1 7 . 3 9 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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

【物件番号2】

本件主である建物及び附属建物並びに売却対象外建物(家屋番号210番)が一体として利用されている。

### 《 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 横手市四日町  
地 番 2 1 1 番  
地 目 宅地  
地 積 1 7 6 . 6 2 平方メートル
- 2 所 在 横手市四日町 2 1 1 番地  
家屋 番号 2 1 1 番  
種 類 店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 2 9 . 7 5 平方メートル  
2 階 4 2 . 6 4 平方メートル  
(現況)  
種 類 店舗・居宅  
床 面 積 約 1 2 7 . 0 2 平方メートル  
約 1 2 0 . 5 1 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 4 8 . 1 3 平方メートル  
2 階 4 8 . 1 3 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約 1 7 . 3 9 平方メートル  
約 1 7 . 3 9 平方メートル

令和 7年(ケ)第 7号  
令和 7年 5月16日受理  
令和 7年 7月16日提出

# 現況調査報告書

(物件1、2)

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 | 横手市四日町             |
|   | 地 番 | 2 1 1 番            |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 7 6 . 6 2 平方メートル |
- 
- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 2 | 所 在   | 横手市四日町 2 1 1 番地                                |
|   | 家屋番号  | 2 1 1 番                                        |
|   | 種 類   | 店舗                                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 2 9 . 7 5 平方メートル<br>2 階 4 2 . 6 4 平方メートル |
- (附属建物)
- |  |       |                                              |
|--|-------|----------------------------------------------|
|  | 符 号   | 1                                            |
|  | 種 類   | 倉庫                                           |
|  | 構 造   | 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                             |
|  | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 1 3 平方メートル<br>2 階 4 8 . 1 3 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |  |
| 住居表示           | 横手市四日町５番２２号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |  |
| 土地             | 物件１                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件１） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　） <input type="checkbox"/> （物件　）                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（破産管財人） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種　類：（主）店舗・居宅<br><input type="checkbox"/> 構　造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：（主）１階約１２７．０２㎡、２階約１２０．５１㎡<br>（附）１階約１７．３９㎡、２階約１７．３９㎡ |  |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 20px;">             { 種　類：<br/>               構　造：<br/>               床面積：             }           </div>                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（破産管財人） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を　店舗・居宅　として占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 20px;">             [ 地方裁判所                      支部    令和    年（ ）第    号<br/>               保管開始日    令和    年    月    日             ]           </div>                                                                                                                    |  |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係)                | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>■ 破産管財人</p> <p>■ 破産会社元代表者</p> | <p>1 建物内に処分を検討している動産はありません。</p> <p>1 この建物は100年以上経過しているものだと思います。そのため、相当老朽化していて、2階の一部は床や天井が崩れ落ちる恐れがあり、立ち入ることができません。</p> <p>2 以前は2階に住んでいたことがあり、2階には台所があります。</p> <p>3 建物の裏側に蔵（符号1の附属建物）がありますが、店舗部分の建物の外壁で囲っているため、外から見ると1棟の建物に見えます。</p> <p>4 建物の東側は、隣の眼科が所有する建物（目的外建物）で、当社と眼科を経営する医療法人との間で賃貸借契約を締結しています。<br/>(破産管財人から賃貸借契約書を受領)</p> <p>5 元々東側の建物（目的外建物）は酒屋さんで、その後当社が建物を借りることになりましたが、その当時から二つの建物（物件2と目的外建物）はつながっていて、内部で行き来できる状態でした。従って、二つの建物がいつ頃つなげられたのか分かりません。</p> <p>6 会社がこのような状態になったため、借りている建物を現状のままで返還することで、医療法人との間で話し合いができています。</p> |

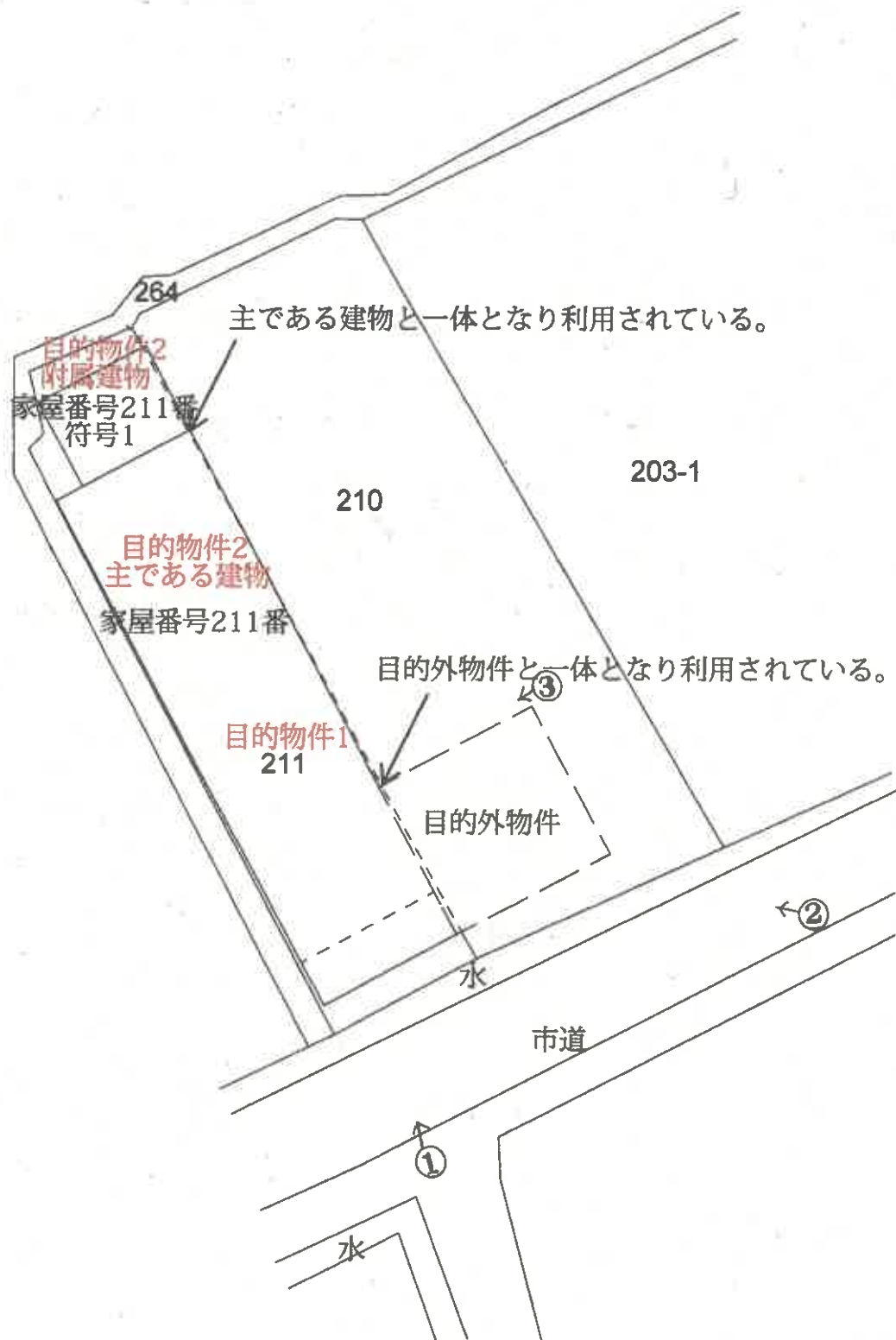
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

### 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 物件2の建物は、閉鎖登記簿謄本によると明治38年ころ建てられたもので全体的にかなり老朽化しており、床が抜け落ちる恐れがあることから2階の一部に立ち入ることができなかった。2階和室の奥に階段が存在していることから(写真⑮)さらに上の階層がある可能性がある。しかし、立ち入りができず外部から建物の外観を確認することもできないことから、公簿どおり2階建の建物と判断した。
- 3 物件2の建物は、以下に記載した目的外建物と内部で行き来できる状態で一体的に利用されている(写真⑤)。ただし、目的外建物の北側から確認すると両建物は別の建物であることが確認でき(写真③)、両建物は切り離すことが可能であり、合体した状態ではないと判断した。  
所 在 横手市四日町210番地  
家屋番号 210番  
種 類 店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 49.12平方メートル  
所 有 者 医療法人桐山会
- 4 上記目的外建物につき、破産者と所有者との間に賃貸借契約が締結されており、令和5年2月まで賃料月額2万円(税別)で本件破産者が賃借し使用していた。契約は終了しているが、破産者は、建物を現状のままで所有者に返還することは、破産者との間で話し合いができていない旨を述べた。
- 5 符号1の附属建物は、物件2の建物と一体になって利用されている。
- 6 物件2の建物及び符号1の附属建物の東側の一部が、前記医療法人桐山会が所有する210番の土地に越境している可能性がある。
- 7 建物内には大量の目的外動産が残されているが、破産管財人は、処分できる動産はないと述べている。
- 8 2階洋室の窓ガラスが割れている(写真⑯)。

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                                                                  |
| 7年 6月10日 (火)<br>11:30 - 11:35                                                                                                                                                                                                                                                                       | 秋田地方法務局大曲<br>支局 | ・近隣土地の登記事項要約書を公用で取得<br>・物件1上の物件2以外の登記済建物の有無を調査<br>(該当する建物なし)                 |
| 7年 6月18日 (水)<br>11:20 - 11:30                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地           | 占有調査、外観写真撮影                                                                  |
| 7年 6月25日 (水)<br>9:15 - 10:25                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地           | 立入調査、破産管財人及び破産会社元代表者から聴取<br>破産管財人から賃貸借契約書の写しを受領、写真撮影                         |
| 7年 6月25日 (水)<br>16:25 - 16:35                                                                                                                                                                                                                                                                       | 秋田地方法務局大曲<br>支局 | 物件2の閉鎖登記簿謄本、目的外建物の全部事項証明<br>書及び建物図面(各階平面図)、210番の土地上の<br>建物の建物図面(各階平面図)を公用で取得 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                                                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                                                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                                                                              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                 |                                                                              |

(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)

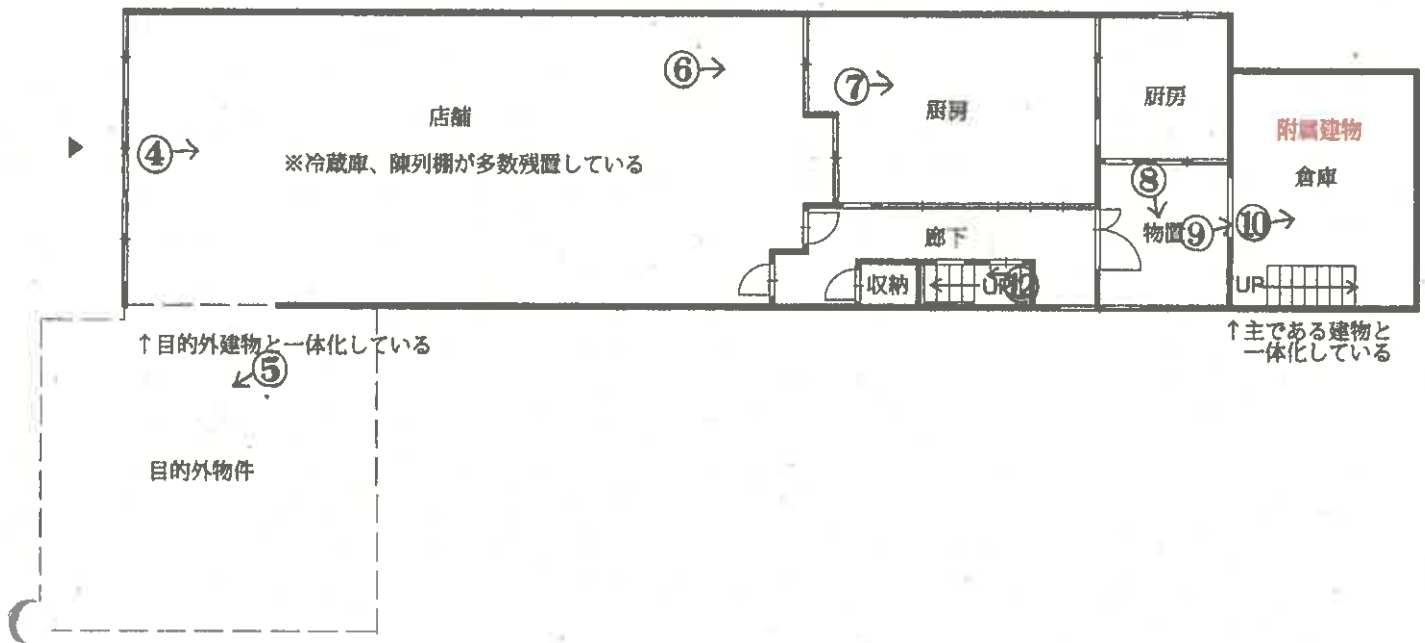


○→写真撮影位置・方向

建物配置図  
S≒ 1/300

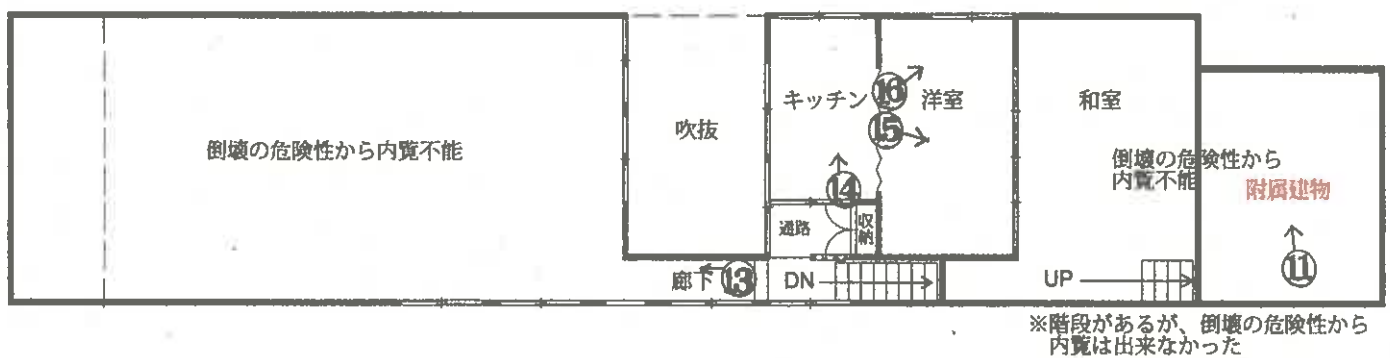
(1階)

主である建物



(2階)

主である建物



○→写真撮影位置・方向

建物間取図

目的物件2  
附属建物含む

(7枚目)

①



物件2

目的外建物

②



③

目的外建物

物件2



( 8 枚目 )

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



( 10 枚目 )

付属建物(符号1)の内部(写真⑩、⑪)

⑩



⑪



⑫



(11 枚目)

13



床が抜け落ちる危険があり立入不能

14



15



床が抜け落ちる危険があり立入不能  
( 12 枚目 )

16



窓ガラスが割れている。

令和 7年（ケ）第 7号-1  
令和 7年 6月25日 現地調査  
令和 7年 7月25日 評 価

秋田地方裁判所 横手支部

評 価 書  
(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士 石塚 伸夫

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 1, 9 6 3, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 1, 0 4 6, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物)           | 金 9 1 7, 0 0 0 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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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<br>地目<br>地積                   | 横手市四日町<br>211番<br>宅地<br>176.62㎡                                               | (同左)                                                                   |
| 2                                                                                                                                                                                                                                      | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 横手市四日町211番地<br><br>211番<br>店舗<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br><br>1階 129.75㎡<br>2階 42.64㎡ | 横手市四日町210番地、211番地<br><br>店舗、居宅<br><br>概測<br>1階 約127.02㎡<br>2階 約120.51㎡ |
|                                                                                                                                                                                                                                        | 符<br>種<br>構<br><br>床面積            | (附属建物)<br>1<br>倉庫<br>土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br><br>1階 48.13㎡<br>2階 48.13㎡             | <br><br><br><br>概測<br>1階 約17.39㎡<br>2階 約17.39㎡                         |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                   |                                   |                                                                               |                                                                        |
| <p>物件2の建物は、以下目的外物件と内部で行き来出来る状態にあるが、切り離すことが可能と思われ、合体した状態とは言えない。</p> <p>(目的外物件)<br/>         所在：横手市四日町210番地<br/>         家屋番号：210番<br/>         種類：店舗<br/>         構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br/>         床面積：49.12㎡<br/>         所有者：医療法人桐山会</p> |                                   |                                                                               |                                                                        |

#### 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                                                       | <p>物件1</p> <p>JR奥羽本線「横手」駅北東方 道路距離約1.1km(徒歩約14分)</p> <p>最寄バス停「四日町上丁」北西方 道路距離約100m(徒歩約2分)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>目的物件は横手市四日町に存し、店舗を中心として病院等も見られる商業地域である。横手市の商業地域は全体としては下落傾向にあるが、中心部では一定の引き合いが見られ、横ばいで推移している地域も見られる。今後も当面当該状況が継続するものと予測される。生活利便施設の接近性については下記の通り。</p> <p>横手南小学校：約400m<br/> 横手南中学校：約3.1km<br/> 市立横手病院：約700m<br/> ツルハドラッグ 横手寿町店：約450m<br/> 横手鍛冶町郵便局：約300m<br/> 横手市役所：約180m</p>                                                                                              |                                                                              |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | <p>都市計画区分<br/>用 途 地 域<br/>建 ぺ い 率<br/>容 積 率<br/>防 火 規 制<br/>そ の 他 規 制</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>非線引都市計画区域<br/>商業地域<br/>80%<br/>400%<br/>準防火地域<br/>景観法、居住誘導区域、都市機能誘導区域</p> |
| 画 地 条 件                                                         | <p>物件2は店舗(空き家)の敷地として利用されており、南東側約6mが幅員約9mの市道に概ね等高に接面する。規模が1筆で176.62㎡、ほぼ長方形の中間画地である。地勢は概ね平坦。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                              |
| 接面道路の状況                                                         | <p>南東側：幅員約9.0mの舗装市道</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                              |
| 土地の利用状況等                                                        | <p>物件1は物件2の店舗、居宅、倉庫(いずれも空き家)の敷地として利用されている。物件2につき、法定地上権が成立する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                              |
| 供 給 処 理 施 設<br>(宅地内引込)                                          | <p>上水道    あり    (建物への接続：あり)<br/> ガス配管   なし    (建物への接続：なし)<br/> 下水道    あり    (建物への接続：あり)</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p> |                                                                              |

|                          |                                                                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。</li> </ul>                                        |
| 特 記 事 項                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。</li> <li>・ハザードマップに依れば洪水浸水想定区域に存する。</li> </ul> |

## 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 | 明治38年9月28日に保存登記がなされているが、明確な新築年次は不明である。所有権保存登記から約119年が経過しており、経済的残存耐用年数はほぼ満了しているものと判断した。                                                                                                     |
| 仕様              | <p>構造 木造</p> <p>屋根 亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外壁 サイディング他</p> <p>内壁 クロスシート張り他</p> <p>天井 石膏ボード他</p> <p>床 土間コンクリート、畳、カーペット他</p> <p>設備 電気、上下水道</p> <p>その他 厨房や冷蔵庫等が残置している。<br/>倒壊の危険性から立ち入れない箇所が複数存する。</p> |
| 床面積（現況）         | <p>1階約127.02㎡</p> <p>2階約120.51㎡</p> <p>概測計 約247.53㎡</p>                                                                                                                                    |
| 現況用途等           | <p>階層 2階建</p> <p>現況用途 店舗、居宅（空き家）</p> <p>間取り （間取図のとおり）</p>                                                                                                                                  |
| 品等              | <p>使用資材 劣る</p> <p>施工 劣る</p>                                                                                                                                                                |
| 保守管理の状態         | 所有者からの聴取に依れば、目的物件は築後約119年が経過しており、老朽化の程度が著しい。冷蔵設備や厨房等にも多数の動産が残置している他、内部では窓ガラスが割れている。床材の老朽化から立ち入り不能な箇所もあり、保守管理の状態は相当に劣る。                                                                     |
| 建物の利用状況         | 所有者が店舗・居宅として利用していたが、現況は空き家である。                                                                                                                                                             |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・対象建物は目的外物件と通行が可能な状態にあり、附属建物も内部で通行可能な状態にある。</li> <li>・建物2階から階段が見えるが、床が抜け落ちる可能性があり、立ち入りが叶わず、床面積等は不明である。本件では登記記録通り2階建として評価を行った。</li> <li>・目的外建物は破産者と所有者の間で賃貸借契約が締結されていたが、既に契約は終了しており、原状のまま所有者に返還する協議がなされている。</li> <li>・物件2の建物及び符号1の附属建物の東側一部が、210番の土地に越境している可能性がある。</li> </ul> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## (附属建物1)

| 区 分             | 附属建物                                                                                                                                     |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 明治38年9月28日に保存登記がなされているが、明確な新築年次は不明である。所有権保存登記から約119年が経過しており、経済的残存耐用年数はほぼ満了しているものと判断した。                                                   |
| 仕 様             | 構造 土蔵<br>屋根 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外壁 外観から視認出来ず<br>内壁 アラワシ<br>天井 アラワシ<br>床 土間コンクリート<br>設備 特に無し<br>その他 倒壊の危険性から2階へは立ち入り不能であった。                       |
| 床面積（現況）         | 1階約17.39㎡<br>2階約17.39㎡<br>概測計 約34.78㎡                                                                                                    |
| 現況用途等           | 階 層 2階建<br>現況用途 倉庫(空き家)<br>間 取 り (間取図のとおり)                                                                                               |
| 品 等             | 使用資材 劣る<br>施 工 劣る                                                                                                                        |
| 保守管理の状態         | 目的物件は築後約119年が経過しており、老朽化の程度も著しく、倒壊の危険性から2階への立ち入りは出来ない等、保守管理の状態は相当に劣る。                                                                     |
| 建物の利用状況         | 所有者が倉庫として利用していたが、現況は空き家である。                                                                                                              |
| 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。<br>・対象建物は物件1と一体となっており、相互に通行が可能である。 |

## 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）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 21,200               | 0.95          | 176.62         | 1.00      | 3,557,000               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 横手5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $26,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/124 = 21,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：角地+1

◇地域格差：街路条件+3 交通・接近条件±0 環境条件+20 行政条件±0

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

#### ② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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た。減価修正は耐用年数に基づく方法及び観察減価法を検討したが、経過年数が相当期間に及ぶことから現地調査での状況も踏まえ判定した。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 主たる建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2  | 170,000             | 247.53             | 0.01     | 421,000                 |

目的物件は新築年次は不明であるが、所有権保存登記は明治38年になされており、登記から約119年が経過している。建物は損傷の程度が大きく、立ち入りも不能な部分を多数有しており、現地調査の内容も踏まえ、現価率を算定した。

#### 附属建物

| 符号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>オ | 現況延床<br>面積(㎡)<br>カ | 現価率<br>キ | 附属建物価格<br>(円)<br>オ×カ×キ |
|----|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 1  | 80,000              | 34.78              | 0.01     | 28,000                 |

目的物件は新築年次は不明であるが、所有権保存登記は明治38年になされており、登記から約11

9年が経過している。建物は損傷の程度が大きく、立ち入りも不能な部分を多数有しており、現地調査の内容も踏まえ、現価率を算定した。

建物の合計

| 番号 | 主たる建物価格<br>(円)<br>ケ | 附属建物価格<br>(円)<br>コ | 合計価格<br>(円)<br>ケ+コ |
|----|---------------------|--------------------|--------------------|
| 2  | 421,000             | 28,000             | 449,000            |

## 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、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 3,557,000         | 0.40          | 法定地上権 | 1,423,000              |

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 3,557,000           | -1,423,000                      |                     | 0.70               | 0.70                | 1,046,000                 |
| 2        | 449,000             | +1,423,000                      |                     | 0.70               | 0.70                | 917,000                   |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 1,963,000                 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物の越境可能性や、老朽化の程度から需要者減退の可能性を考慮。

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

### 1 地価公示価格 横手5-2

所 在：横手市田中町384番  
「田中町9-17」

地 目：宅地

価 格：26,600円／㎡

位 置：横手、600m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：299㎡

供給処理施設：水道 ・ 下水

接 面 街 路：北 40.0m 市道

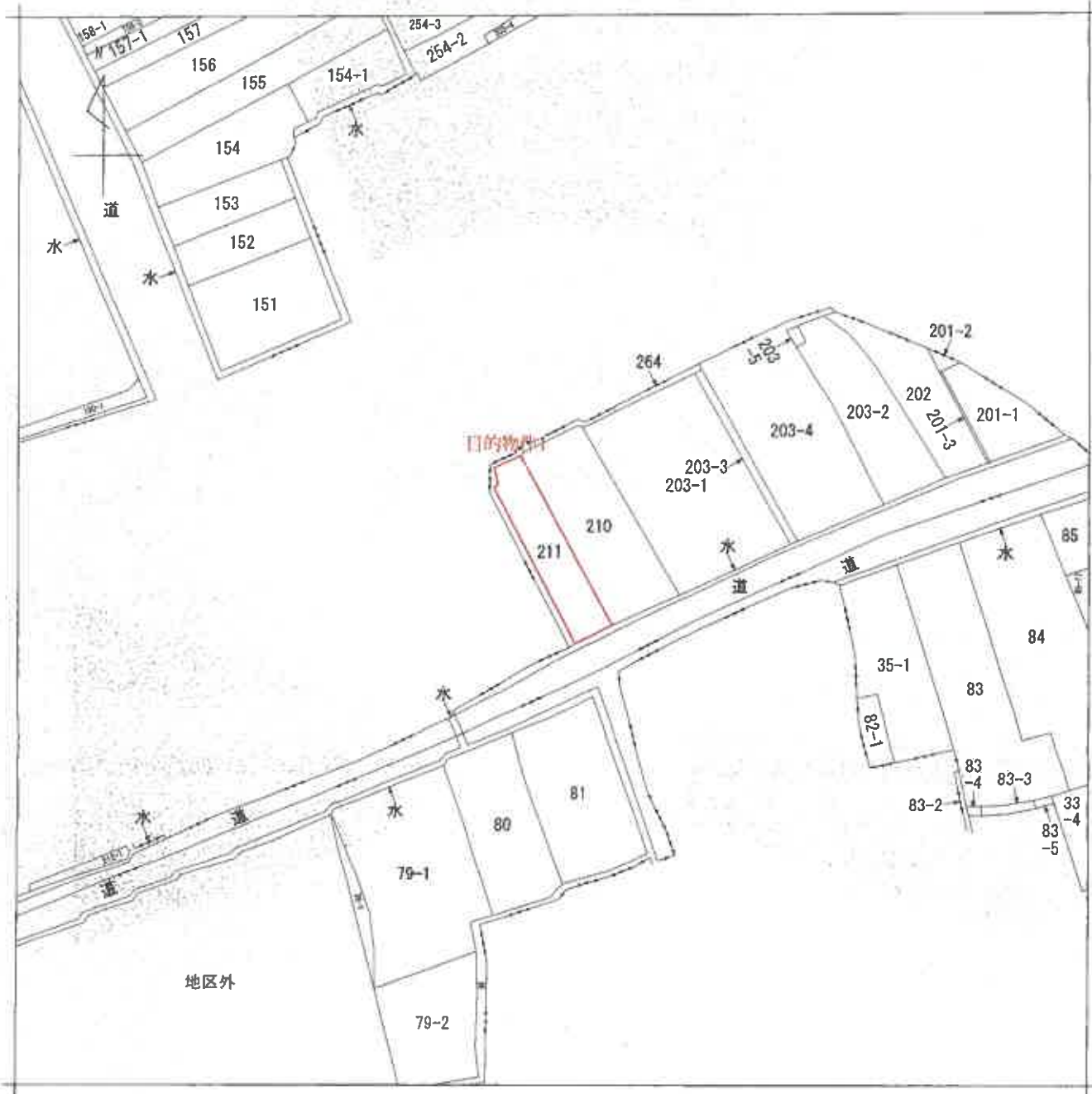
用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

地域の概要：小売店舗等が建ち並ぶ市役所に近い商業地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面（写）
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 鍛冶町

|       |      |        |           |           |          |    |      |      |    |           |
|-------|------|--------|-----------|-----------|----------|----|------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 横手市四日町 |           |           |          | 地番 | 211番 |      |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分   | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    |      |      | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |      |        |           | 備付年月日(原図) |          |    |      | 補記事項 |    |           |

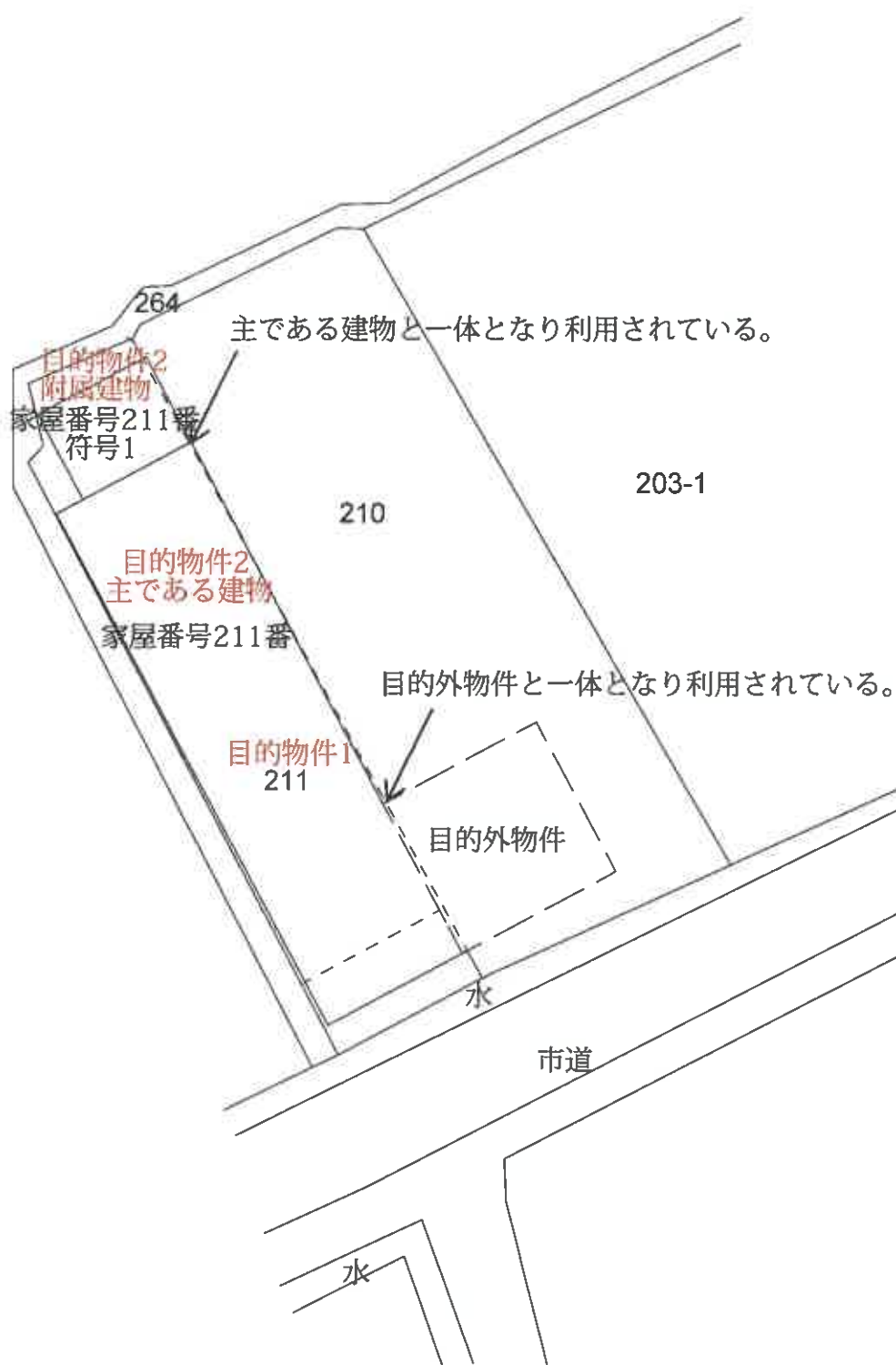
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月19日  
秋田地方方法務局大曲支局  
登記官

整理番号：H07926-1  
(1/1)

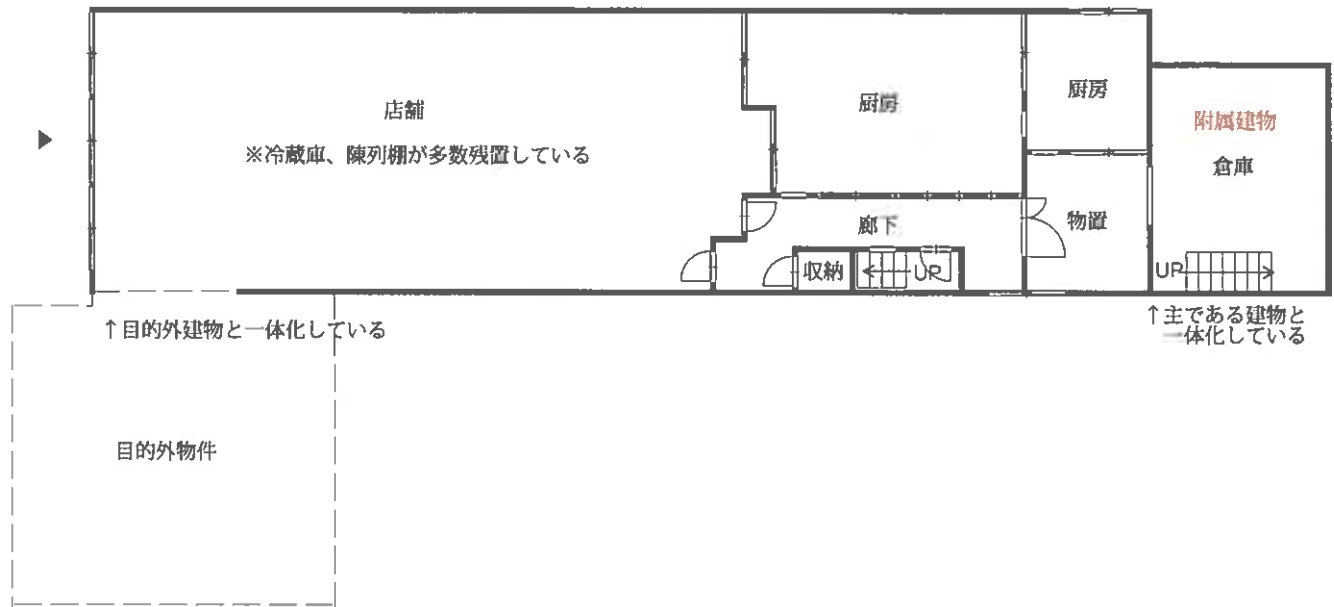
地図に準ずる図面(写)  
目的物件1

※A3をA4に縮小



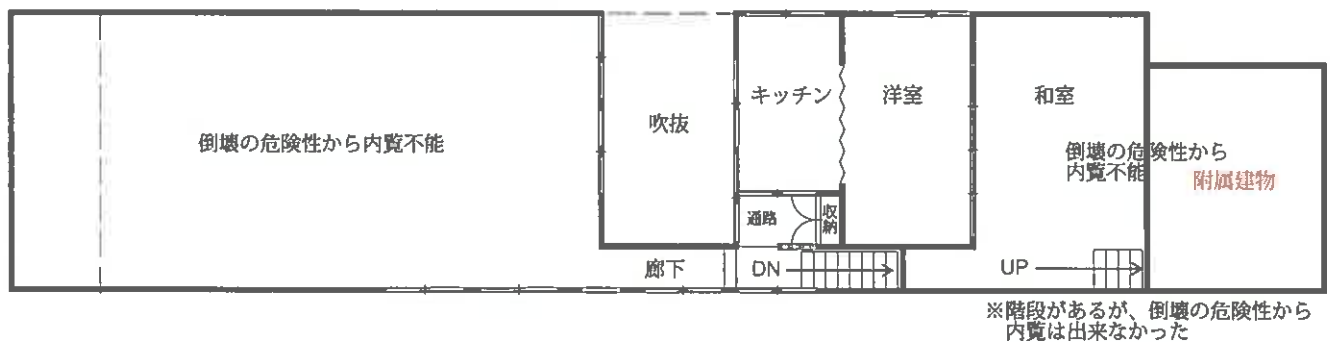
(1階)

主である建物



(2階)

主である建物



建物間取図

目的物件2  
附属建物含む