

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,624,000 1,299,200	一括	324,800	67,256	0
1	993,000				
2	631,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 横手市増田町増田字田町 |
| | 地 番 | 1 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 8 . 0 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 横手市増田町増田字田町 1 2 7 番地 1、1 2 5 番地、
1 2 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 遊技場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 3 . 6 0 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|----------------------|
| | 所 在 | 横手市増田町増田字田町 1 2 5 番地 |
| | 種 類 | 倉庫 |



物 件 明 細 書

令和 7年11月25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1】

A及びBが本件土地の一部(西側駐車場の一部)を, 本件所有者がその余をそれぞれ占有している。A及びBの占有権原の存在は認められない。

【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。



11

- 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 | 横手市増田町増田字田町 |
| | 地 番 | 1 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 8. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横手市増田町増田字田町 1 2 7 番地 1、1 2 5 番地、
1 2 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 遊技場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 3. 6 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 所 在 | 横手市増田町増田字田町 1 2 5 番地 |
| | 種 類 | 倉庫 |



令和 7年(ケ)第 13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

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 | 横手市増田町増田字田町 |
| | 地 番 | 1 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 8. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横手市増田町増田字田町 1 2 7 番地 1、1 2 5 番地、
1 2 6 番地 2 |
| | 家屋番号 | 1 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 遊技場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 3. 6 0 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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 上記の者が本土地を駐車場として使用し、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:倉庫 □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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 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	物件2の所在は、「横手市増田町増田字田町125番地」である。		
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		
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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■西側駐車場の1区画 (4区画のうち南から2番目)	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ☒ 文書(■A氏作成の回答書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■無権原	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		令和5年末まで年契約により賃借していたが、期間経過後、土地所有者と連絡がつかず、再契約せずにそのまま使用している。	
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)

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 建物は長期間にわたって何も管理されておらず、以下の不具合・問題点が認められる。
 - ① 天井の破損及び多数の雨漏りの跡がある（写真⑧など）。
 - ② 多数の動産が放置されている。
 - ③ 用途不明の機械類が存在する（写真⑬）。
 - ④ 外壁が全体的に錆びており、破損している箇所もある。

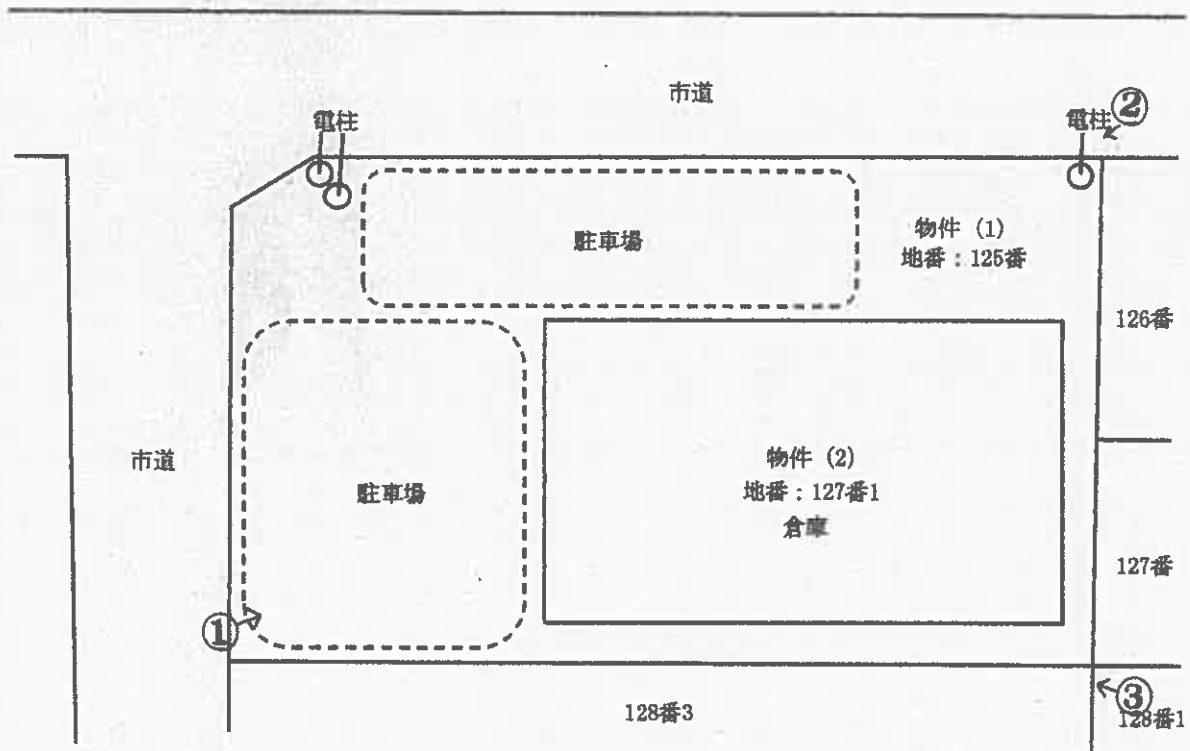
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月 8日 (水) 9 : 50 - 10 : 05	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年10月 8日 (水) 14 : 20 - 14 : 25	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10月10日 (金)	秋田地方裁判所本庁 (郵送)	東北運輸局秋田運輸支局及び軽自動車検査協会秋田事務所あて書面照会(10月17日、10月27日回答)
7年10月29日 (水) 9 : 40 - 10 : 15	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年10月30日 (木)	秋田地方裁判所本庁 (郵送)	占有者2名あて書面照会(11月10日回答)
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 7年10月29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)

建物配置図

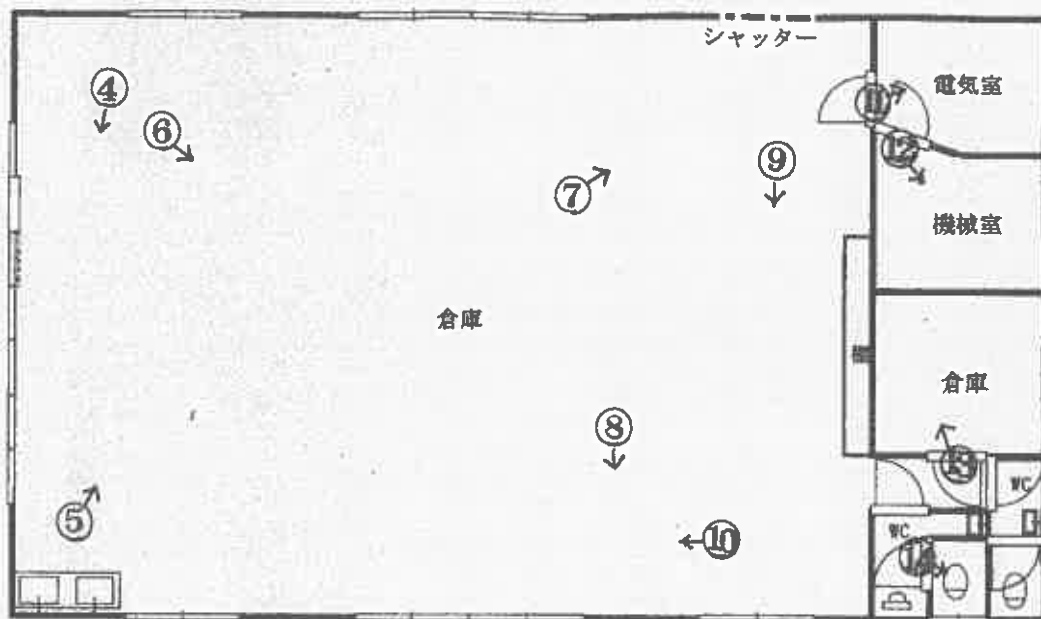
秋田地方裁判所 横手支部
令和7年（ケ）第13号
横手市増田町増田字田町



○→写真撮影位置・方向

建物間取図

秋田地方裁判所 横手支部
令和7年（ケ）第13号
横手市増田町増田字田町



○→写真撮影位置・方向

①



物件1

物件2

②

外壁の
破損



物件1

③

物件2



④

雨漏りの跡



⑤

雨漏りの跡



⑥



⑦



⑧



天井の破損、雨漏りの跡

⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



令和 7 年 (ケ) 第 13 号
令和 7 年 10 月 29 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 11 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1,624,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金993,000円
物件2	金631,000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 番 地 目 地 積	横手市増田町増田字田町 125番 宅地 458.02㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	横手市増田町増田字田町127番地1、125番地、126番地2 127番1 遊技場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 163.60㎡	125番地 倉庫
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「十文字」駅から南東方約2.6km(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2.9km。 最寄公共施設：「市立増田小学校」まで約500m。	
付 近 の 状 況	横手市増田地区中心部の北側、旧小安街道北側背後に位置する一般住宅の中に店舗等が混在する地域である。地域内の道路は幅員約4.8mの舗装市道が標準で、物件から国道342号線まで約700mで連絡できる。横手市増田地区の住宅需要は低迷している。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 無指定 70% 200% なし 特定用途制限地域（地域拠点型） 建築基準法第22条区域 景観条例（景観重点地区） 立地適正化区域内（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積458.02㎡（登記地積）。 北側間口約27.5m、西側間口約17mのほぼ長方形の角地。 北側市道及び西側市道とそれぞれほぼ等高に接している。 画地内は、概ね平坦である。 形状は、法務局備付の地図、建物図面、建物配置図と概ね一致している。	
接 面 道 路	北側幅員約4.8mの舗装市道に、西側幅員約4.9mの舗装市道にそれぞれ接面している。両市道とも建築基準法第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：あり） ガ ス 配 管：なし（接面道路公設管：なし） 下 水 道：あり（建物への接続：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、空地等が存在する。	
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	- 画地内の空地部分は駐車場として使用している（建物配置図参照）。なお、うち2台分、無権原による他占有が認められる（詳細は現況調査報告書参照）。 - 画地内に浄化槽があり、役所調査でも下水道の建物への接続は確認できなかった。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	—
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成2年7月15日新築 経済的全耐用年数：約36.0年 経過年数：約35.3年（35年とする） 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：金属板等 外 壁：サイディング等 内 壁：ボード、タイル等 天 井：ボード等 床：タイル、コンクリート土間等 設 備：上水道、電気等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登 記） 延：163.60㎡
現況用途等	階 層：平家建 現 況 用 途：倉庫 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、外壁破損、雨漏り多数、屋内には多量の動産類や用途不明の機械類が存在し、著しく老朽化している。したがって、保守管理の状態は極めて劣ると判断した。
建物の利用状況	建物所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	・旧パチンコ店であるが、現況の利用状況から倉庫と判断した。

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	7,650	0.89	458.02	0.65	2,027,000

ア 標準画地価格 (地価公示価格等からの規準)

標準画地は幅員約4.8mの舗装市道に接面する地積約200㎡の中間画地

地価公示 横手-4

地価公示価格 8,240 円/㎡ × 時点修正 99.4 / 100 × 標準化補正 100 / 103.0 × 地域格差 100 / 104.0 ≒ 標準画地価格 7,650 円/㎡

◇ 時点修正 : 地価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。
月率 -0.06% × 10ヶ月 ≒ -0.6%

◇ 標準化補正 : 方位 (南方) +3% 基準方位北

◇ 地域格差 : 街路条件 +1% 道路幅員等
交通・接近条件 ±0% 格差なし
環境条件 +3% 居住環境等
行政的條件 ±0% 格差なし

100 / 101 × 100 / 100 × 100 / 103 × 100 / 100 ≒ 100 / 104.0

イ 個別格差 : 方位 (西方) +1% . . . 1.01
角地 +3% . . . 1.03
規模 -10% . . . 0.90
下水道引き込みなし -5% . . . 0.95

1.01 × 1.03 × 0.90 × 0.95 ≒ 0.89

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	180,000	163.60	0.01	294,000

ウ 現価率

建物が平成初期に建築されたものであり、築後30年以上経過している。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0.01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	2,027,000	0.30	法定地上権	608,000

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	2,027,000	-608,000	1.00	1.00	0.70	1.00	993,000
2	294,000	+608,000	1.00	1.00	0.70	1.00	631,000
一括価格 (合計)							1,624,000

ウ 占有減価 : 駐車場2台分の他占有が認められるが、無権原による占有のため、占有減価はなしと判断した。

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 公 示 価 格 横手一4
所 在 : 横手市増田町増田字中町28番1
価 格 : 8,240円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「十文字」駅の南東方道路距離約2.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 183㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員5.3m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定 (70、200)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多く公共施設に近い住宅地域

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 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上



公 図 写

秋田地方裁判所 横手支部
令和7年（ケ）第13号

10071189



「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」



請求 番号	所在	横手市増田町増田字田町				地番	125番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	X	分類	地籍図(地籍14条第1項)			
作成 年月日	令和4年10月12日			補付 年月日 (原図)	令和6年8月6日			補記 事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(秋田地方裁判所横手支部)

登記年月日：平成22年7月31日

1700456

各階平面図

120-1/20-1

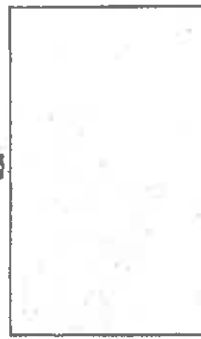
建物図面

120-1

家屋番号

建物の所在 東京都目黒区目黒1丁目2番地1 / 2.5番地 / 2.5番地 / 2.6番地.2

16.36



床面積 求積
16.36 x 0.00 = 163.60



作成者

面積

1/250

申請人

総尺

1/500

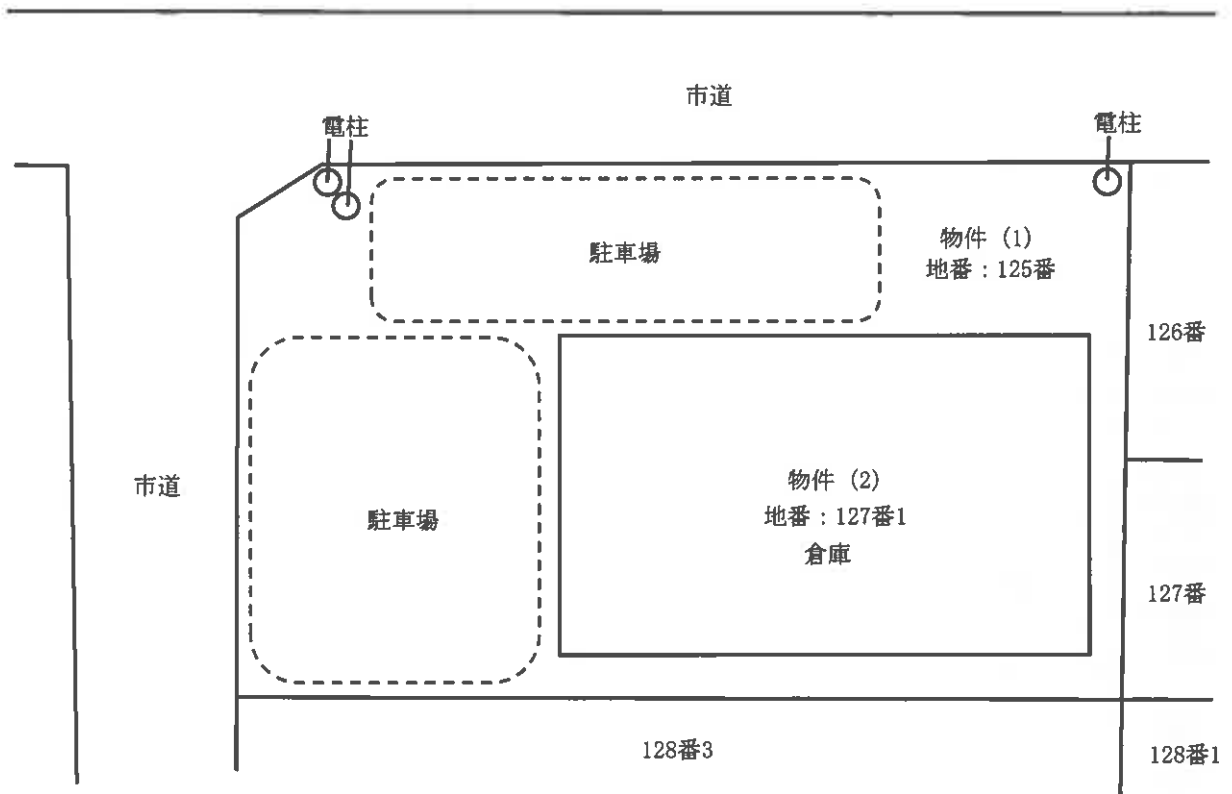
(登録済) 東京都目黒区目黒1丁目2番地1

120-1/20-1

「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」

建物配置図

秋田地方裁判所 横手支部
令和7年（ケ）第13号
横手市増田町増田字田町



建物間取図

秋田地方裁判所 横手支部
令和7年（ケ）第13号
横手市増田町増田字田町

