

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 21日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 津 嶋 満

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 6月 10日から 令和 8年 6月 17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 24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 7月 14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 8年 5月 21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



\*915\*



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 横手市十文字町佐賀会字下沖田                             |
|   | 地 番   | 3 2 番 5 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 3 8 . 2 6 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 横手市十文字町佐賀会字下沖田 3 2 番地 5 6                  |
|   | 家屋 番号 | 3 2 番 5 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 4 5 . 5 4 平方メートル<br>2階 4 8 . 0 2 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 1日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 津 嶋 満

---

---

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

【物件番号2】

本件建物の従物（カーポート）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 横手市十文字町佐賀会字下沖田  
地 番 3 2 番 5 6  
地 目 宅地  
地 積 2 3 8 . 2 6 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
- 2 所 在 横手市十文字町佐賀会字下沖田 3 2 番地 5 6  
家屋 番号 3 2 番 5 6  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル  
2 階 4 8 . 0 2 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 8年(ケ)第 3号  
令和 8年 2月26日受理  
令和 8年 4月 2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 横手市十文字町佐賀会字下沖田  
地 番 3 2 番 5 6  
地 目 宅地  
地 積 2 3 8 . 2 6 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

2 所 在 横手市十文字町佐賀会字下沖田 3 2 番地 5 6  
家屋番号 3 2 番 5 6  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル  
2 階 4 8 . 0 2 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)
<b>土 地</b>	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	■土地共有者ら □その他の者 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	
<b>建 物</b>	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 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	カーポート(従物)がある。
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)

(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
■ 共有者 A	(執行官室事務員が電話で聴取) 1 物件には私と家族が住んでいます。

(執行官の意見用)

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、令和3年10月に新築された住宅でオール電化である。

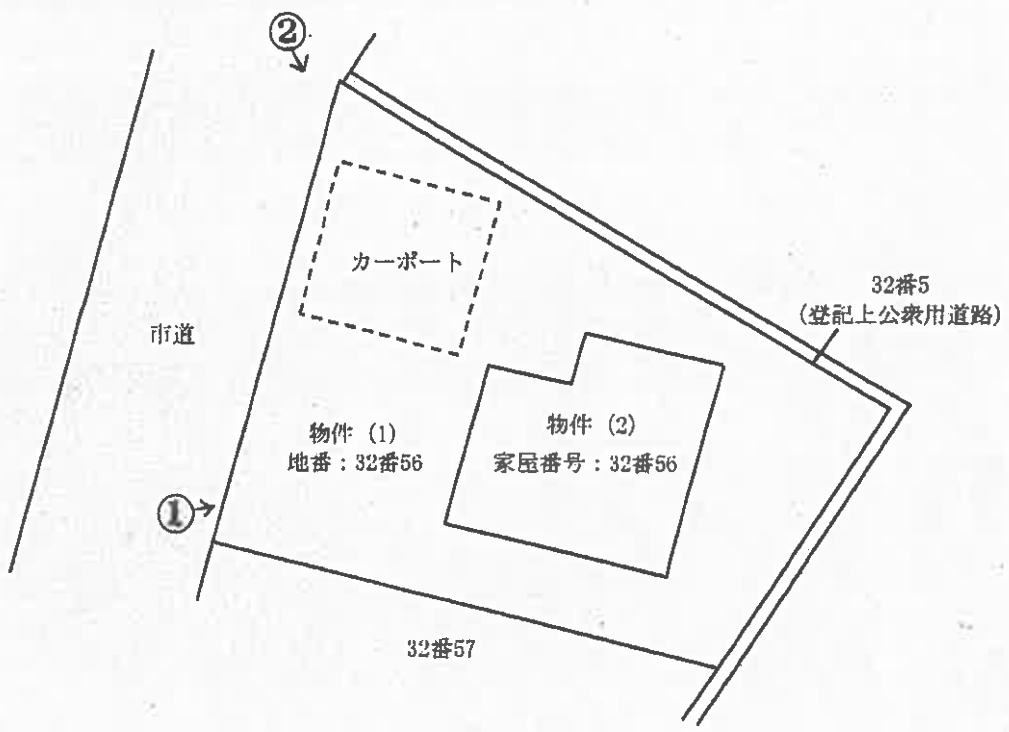
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 3月17日 (火) 13:50 - 13:55	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
8年 3月17日 (火) 16:05 - 16:10	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 3月23日 (月) 9:10 - 9:15	当庁 (電話)	共有者 A から聴取 (執行官室事務員聴取)
8年 3月25日 (水) 9:50 - 10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月25日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

(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)

# 建物配置図

秋田地方裁判所 横手支部  
令和8年(ケ)第3号  
横手市十字町佐賀会

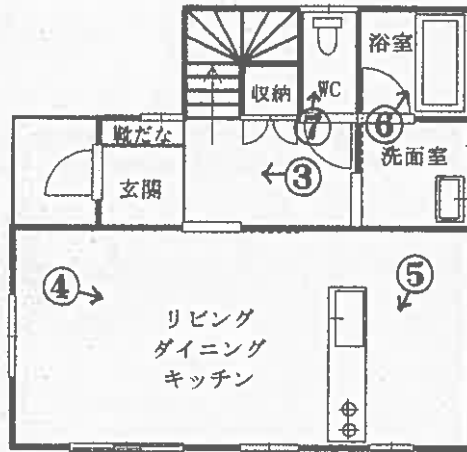


○→写真撮影位置・方向

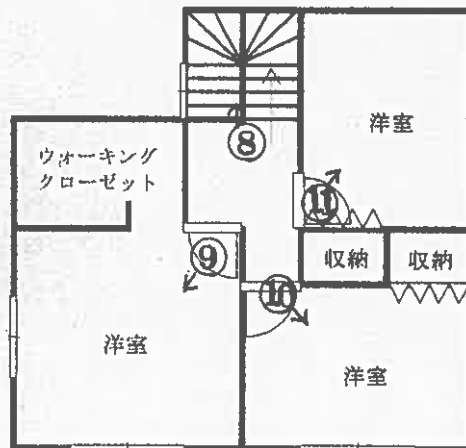
# 建物間取図

秋田地方裁判所 横手支部  
令和8年(ケ)第3号  
横手市十文字町佐賀会

1階



2階



○→写真撮影位置・方向

(6枚目)

①



物件2

物件1

②



③



④



⑤



⑥



( 8 枚目 )

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



令和 8 年 (ケ) 第 3 号  
令和 8 年 3 月 25 日 現地 調査  
令和 8 年 4 月 2 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13,871,000円	
内訳価格	
物件1	金2,008,000円
物件2	金11,863,000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 地目 地積	所在地 横手市十文字町佐賀会字下沖田 地番 32番56 地目 宅地 地積 238.26㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	所在地 横手市十文字町佐賀会字下沖田32番地56 家屋番号 32番56 種類 居宅 構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 床面積 1階 : 45.54㎡ 2階 : 48.02㎡ 延 : 93.56㎡	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「十文字」駅から南西方約800m(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「グランマート十文字店」まで約250m。 最寄公共施設：「市立十文字小学校」まで約2.8km。	
付近の状況	横手市十文字地区中心部の南側、JR奥羽本線と国道13号線との間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6mの舗装市道が標準で、物件から国道13号線まで約250mで連絡できる。横手市十文字地区の住宅需要は順調に推移している。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 立地適正化区域(居住誘導区域内、都市機能誘導区域外) 建築基準法第22条区域 特別用途地区(大規模集客施設制限地区) 景観計画区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模、形状等)	地積238.26㎡(登記地積)。 北西側間口約15.9m、奥行約20mのほぼ整形の中間画地。 北西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	北西側幅員約6mの舗装市道に接面している。同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：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：あり)	
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	当該土地に係る土壌汚染に関しては、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、土壌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壌汚染の端緒は確認されなかった。よって、当該土地の土壌汚染の可能性は低いものと判断した。なお、本評価書は土壌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	<ul style="list-style-type: none"> <li>画地内北西端にカーポートがある(建物配置図参照)。</li> <li>地図上の北側及び東側公衆用道路は、現況確認できない。</li> <li>ハザードマップによると、洪水浸水想定区域(0.5m以上3m未満)に該当する。</li> </ul>	

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）：令和3年10月20日新築 経済的全耐用年数：約25.0年 経過年数：約4.4年（4年とする） 経済的残存耐用年数：約21年
仕様	構造：木造 屋根：金属板等 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：上下水道、電気等 その他：オール電化、24時間換気等
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登記） 1階：45.54㎡ 2階：48.02㎡ 延：93.56㎡
現況用途等	階層：2階建 現況用途：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、内壁にシール等が貼られているが、概ね経年相当の状態にある。 したがって、保守管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	建物共有者の一人が家族とともに占有している。
特記事項	・特になし

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,200	1.00	238.26	1.00	4,098,000

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6mの舗装市道に接面する地積約250m<sup>2</sup>の中間画地

地価調査 横手 (県) -16

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 14,600 \text{ 円/m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 103.0 & \times 100 / 82.4 & \rightleftharpoons & 17,200 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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 0.00% × 9ヶ月 ≒ 0.0%

◇ 標準化補正 : 方位 (南東方) +3% 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 ±0% 格差なし  
環境条件 -20% 居住環境等  
行政的条件 +1% 用途地域等

$$100 / 102 \times 100 / 100 \times 100 / 80 \times 100 / 101 \rightleftharpoons 100 / 82.4$$

イ 個別格差 : 方位 (北西方) ±0% . . . 1.00

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/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	200,000	93.56	0.84	15,718,000

ウ 現価率

経過年数約4年、経済的残存耐用年数約21年、経済的全耐用年数25年とした定額法（現価率0.84）と観察減価法（保守管理の状況等を考慮して査定）を併用して下記のとおり査定した。

計算式	耐用年数に 基づく方法	観察減価法	現価率
$(o / N) \times (1 \pm q) =$	0.84	× 100%	≒ 0.84

項	目
N	経済的全耐用年数
n	経過年数
o	経済的残存耐用年数
q	観察減価法による補正率
	約25年
	約4年
	約21年
	0%

## 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	4,098,000	0.30	法定地上権	1,229,000

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	4,098,000	-1,229,000	1.00	1.00	0.70	1.00	2,008,000
2	15,718,000	+1,229,000	1.00	1.00	0.70	1.00	11,863,000
一括価格 (合計)							13,871,000

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

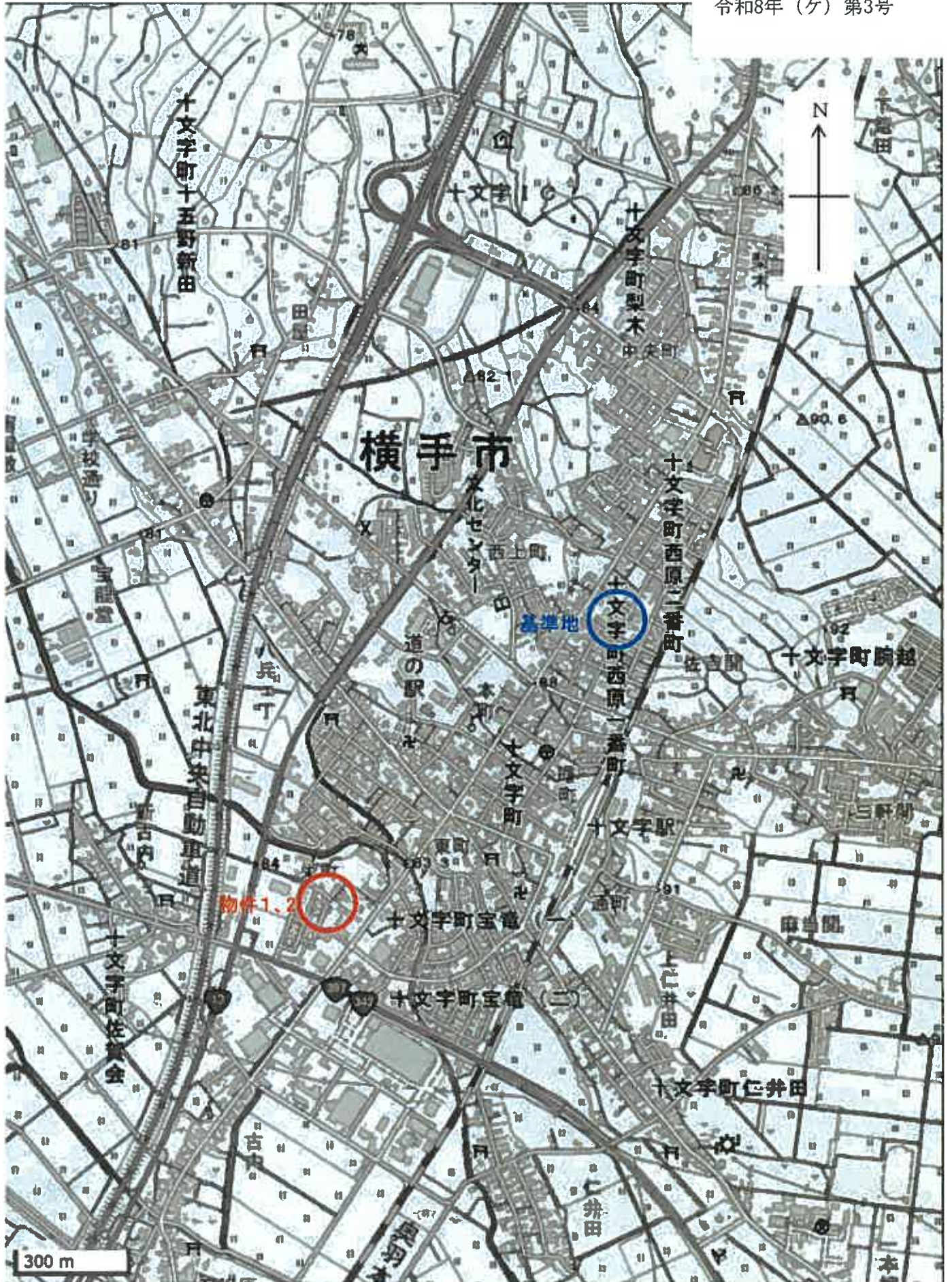
## 第6 参考価格資料

地価調査価格 横手（県）－16  
所 在 : 横手市十文字町西原一番町48番1  
価 格 : 14,600円/㎡  
位 置 : JR奥羽本線「十文字」駅の北方道路距離約800m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 269㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南東側幅員8m舗装市道に接面  
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 : 一般住宅に共同住宅、医院等も介在する住宅地域

## 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





登記年月日 令和8年10月22日

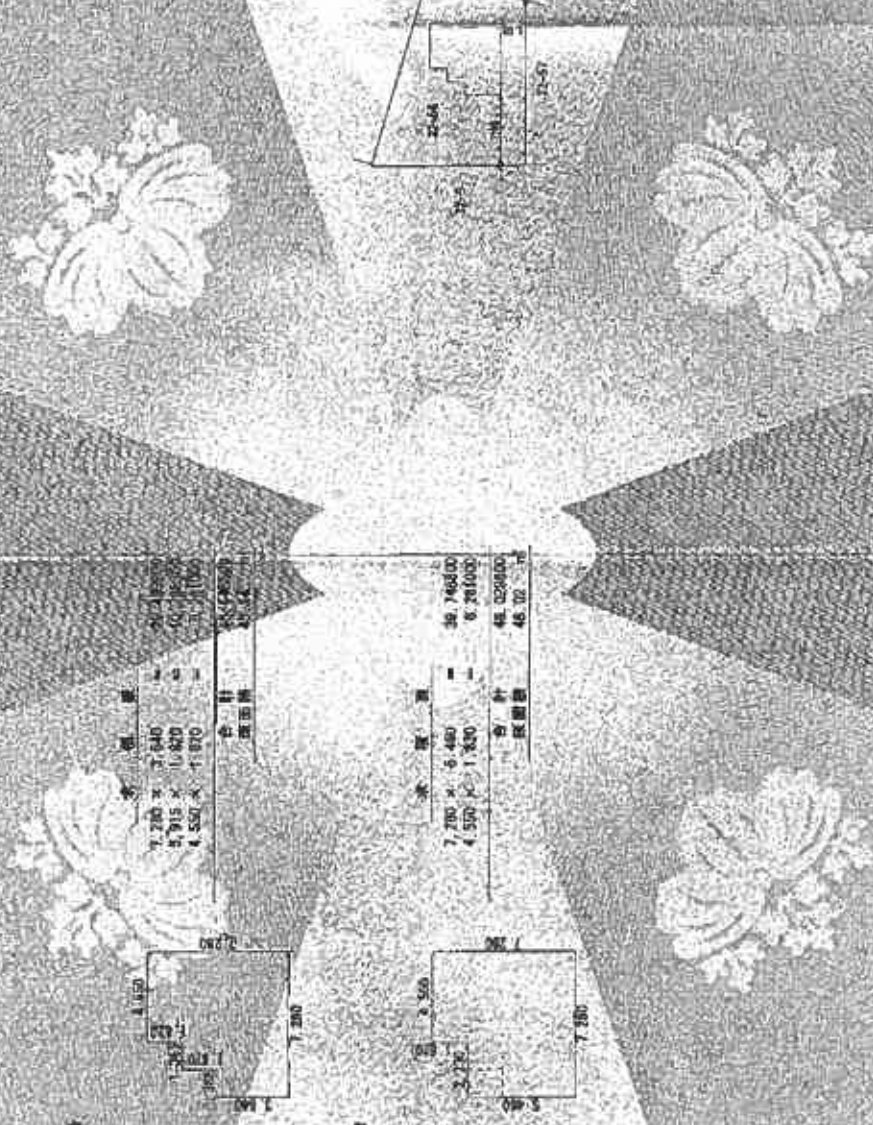
令和8年(ケ)第3号  
物件(2)

各階平面図

2階56

図面

図面番号 02番56  
図面内容 横浜市+文字解読装置表示用図②之番地56



用途	面積
7,200 × 7,540	54,072.00
4,915 × 1,820	8,945.30
4,550 × 1,970	8,963.50
合計	71,980.80
床面積	71,980.80

用途	面積
7,200 × 6,480	46,704.00
4,550 × 1,830	8,316.00
合計	55,020.00
床面積	55,020.00

作成者

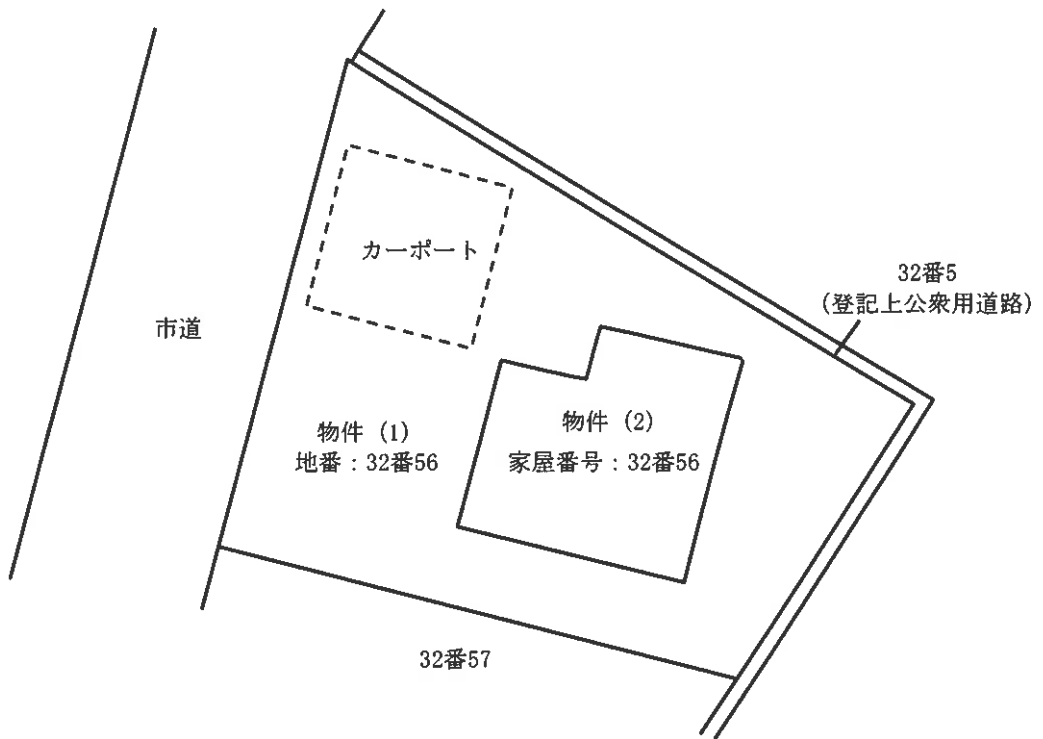
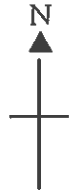
2階

500

【本図面は原寸の1/500で縮小されたものである】

# 建物配置図

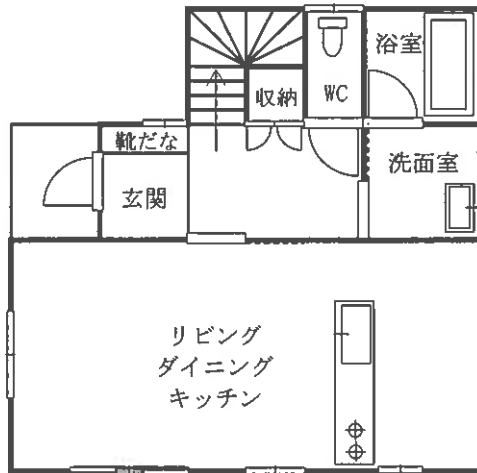
秋田地方裁判所 横手支部  
令和8年(ケ)第3号  
横手市十文字町佐賀会



# 建物間取図

秋田地方裁判所 横手支部  
令和8年(ケ)第3号  
横手市十文字町佐賀会

## 1階



## 2階

