

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 6 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 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 29 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 8 月 6 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	598, 000 478, 400	一括	119, 600	37, 509	0
1	119, 000				
2	479, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 湯沢市関口字堀量 |
| | 地 番 | 3 1 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5. 1 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湯沢市関口字堀量3 1 8番地 |
| | 家屋 番号 | 3 1 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 9. 4 9平方メートル
2階 7 7. 2 1平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 2 月 2 4 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

【物件番号 1】

- ・ 隣地との境界が不明確である。
- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 3 1 8 番の 2）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

1 所 在 湯沢市関口字堀量

地 番 318番

地 目 宅地

地 積 115.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 湯沢市関口字堀量318番地

家屋 番号 318番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 77.21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 14号
令和 7年10月15日受理
令和 7年12月 3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 湯沢市関口字堀量
 地 番 318番
 地 目 宅地
 地 積 115.17平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 湯沢市関口字堀量318番地
 家屋番号 318番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 79.49平方メートル
 2階 77.21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

(土地・建物用)

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			
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氏	1 この家には私が一人で住んでいます。 2 2階の洋室に結露による損傷があります。 3 屋根裏収納があり、そこにも結露が発生していると思います。 4 以前、建物内で犬を2匹、猫を3匹飼っていました。そのため、壁にたくさんの引っ掻き傷があります。 5 隣の土地（南東隣の318番2の土地）は次男が所有する土地で、そこに車を置いています。 6 裏手（北西隣の321番の土地）にある建物は、私の所有ではありません。 7 物件1の土地上にCさんが所有する建物（家屋番号318番の2）の登記が残っているとのことですが、そのような建物はありません。

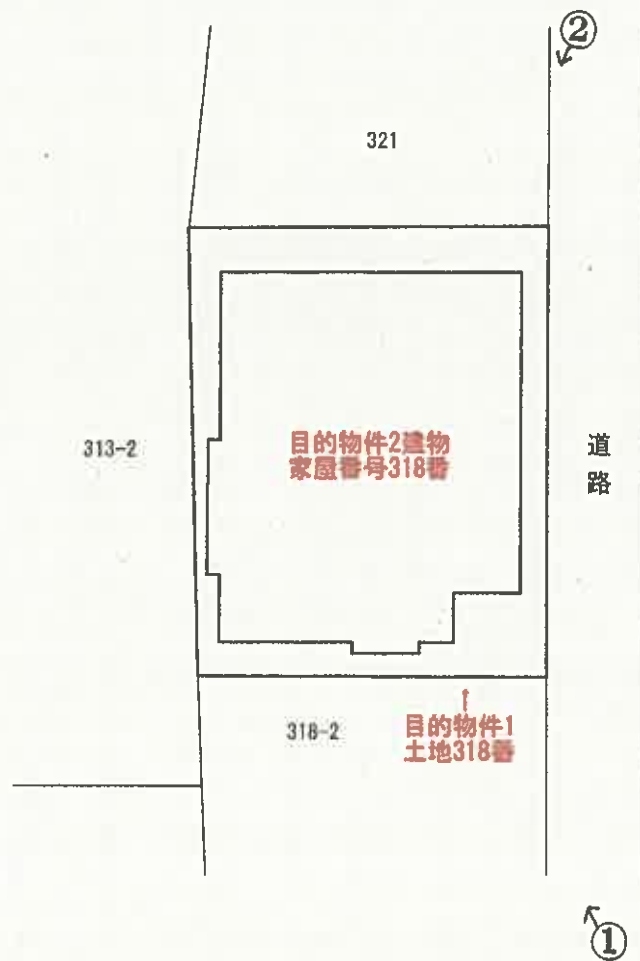
(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、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 以前、建物内で犬と猫を飼育していたとのことで、建物内の壁には多数の引っ掻き傷が残っている（写真⑮、⑯）。 3 2階南側洋室の出窓の下部に結露によると思われる損傷が認められる（写真⑰）。 4 屋根裏収納部分に結露が認められる（写真⑱）。 5 2階南側洋室の床が南西方向に傾いている。 6 物件1の土地につき、周辺土地との境界が不明確である。 7 物件1の土地上に、C氏が所有する次の建物の登記が存在する。物件1上には物件2以外の建物は存在せず、滅失登記がなされないままの状態と思われる。 湯沢市関口字堀畠318番地所在、家屋番号318番の2、木造杉皮葺平家建居宅、37.95平方メートル

(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)

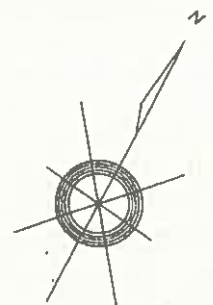
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月28日 (火) 12:50 - 13:00	秋田地方法務局大曲 支局	・近隣土地の登記事項要約書を公用で取得 ・物件1上の物件2以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物がある)
7年11月 4日 (火) 15:30 - 15:35	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年11月 5日 (水)	秋田地方裁判所本庁	湯沢市に対し固定資産税名寄帳を公用で申請 (11月12日湯沢市役所において受領)
7年11月12日 (水) 9:50 - 11:00	物件所在地	立入調査、共有者Aから聴取、写真撮影
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)



○→写真撮影位置・方向

※物件1と隣接地番との境界は判然としない。



建物配置図
縮尺1:200

(5枚目)

目的物件2

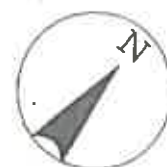
(1階)



(2階)



○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:100

①



物件1

隣接地(318番2)

物件2

②



物件2

③



道路部分

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14



15



16



17



18

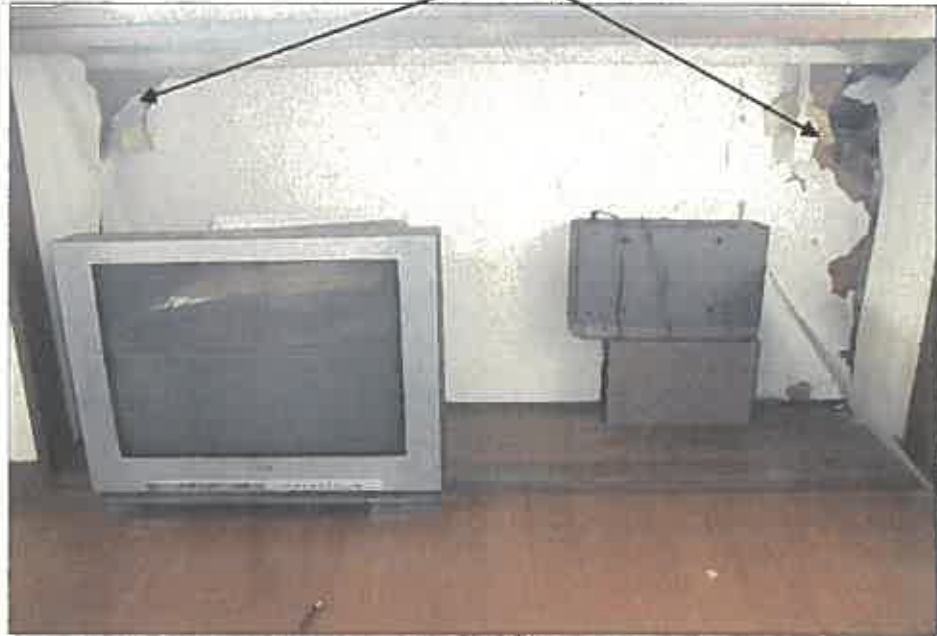


引っ掻き傷

(12 枚目)

19

結露による損傷



20

引っ掻き傷



21



㉗



㉘



㉙

結露が認められる。



写真㉘は屋根裏収納北西側、写真㉙は南東側(いずれも建物間取図に表示していない。)

(14 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 14 号
令和 7年 11月 12日 現地調査
令和 7年 12月 1日 評 価

秋田地方裁判所 横手支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 仲 博 樹

第1 評価額

一括 価 格	
金 997,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 199,000 円
物件2（建物）	金 798,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産及び機械器具類について、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。
- 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の内訳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、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原則として考慮していない。
- 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 番 地 目 地 積	湯沢市関口字堀量 318番 宅地 115.17 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	湯沢市関口字堀量318番地 318番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 79.49m ² 2階： 77.21m ²	ほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	JR奥羽本線「上湯沢」駅の南方約600m バス停「三関学校前」の南西方約160m 湯沢西小学校の南方約3.1km 湯沢南中学校の南方約1.5km よねや千石大橋店の南方約3.3km 湯沢市役所の南方約4.3km	
付 近 の 状 況	湯沢市の市街地中心部より南方郊外に位置し、一般住宅を中心に店舗兼住宅等が介在する既成住宅地域を形成している。道路は幅員約7.8mの舗装市道が標準である。人口減少や過疎化の進行から空家も散見され、また令和3年3月、地域内にあった三関小学校が閉校した影響もあり、当地域の地価は当面、やや下落傾向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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — ・立地適正化計画（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外）
画 地 条 件	北東側を間口とし約12.2m、奥行約9.5～9.8mのほぼ長方形地。規模は115.17㎡（登記地積）。地勢はほぼ平坦である。但し、物件1と隣接地との境界は判然としない。	
接 面 道 路 の 状 況	北東側が幅員約2.8m簡易舗装道路（法定外道路、建築基準法第42条2項）にほぼ等高に接面する中間画地。なお、当該道路は物件2建物付近より北方は未舗装となっており、公図上では北西方に続いているが、現況は判然としない。また、物件の南東方約40mの地点で幅員約7.8m舗装市道に連絡する。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 当該建物について物件1に法定地上権が成立し、建物の配置、規模、利用状況等から、その全部に及ぶと判断した。 隣接不動産は、北東側が道路を介して一般住宅、南東側が空地、南西側が事業所、北西側が物置である。	
供 給 処 理 施 設 (宅 地 内 引 込)	上 水 道：あり（接面道路公設管より引込） ガ ス 配 管：なし（接面道路公設管なし、LPガス使用） 下 水 道：なし（接面道路公設管なし、汲み取り）	
特 記 事 項	○南西側隣接地では、自動車販売のほか整備業も営んでいることから、もらい土壌汚染の可能性を否定できないものの、本調査の範囲ではその詳細は不明である。また、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	物件 2
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7年10月16日新築 経 過 年 数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：金属系サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り、塗り壁ほか 天 井：合板、ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	1階：79.49㎡ 2階：77.21㎡ 延床面積：156.70 ㎡ （登記と同じ） なお、2階の吹抜、屋根裏収納、西側中央の洋室にあるロフトは床面積に算入しない。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、以前、建物内で犬と猫を飼っていたため、壁に多数の引っ掻き傷が見られ、2階南側の洋室の床が南西方に傾いており、出窓の下部に結露が原因と思われる損傷があり、屋根裏収納にも結露が見られること等から、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	共有者の一人が居宅として占有している。
特記事項	○物件2建物は物件1土地との関係において、建築基準法による建蔽率の制限（60％）を超過しているが、原因は不明である。 ○共有者の話では、以前、建物内で犬2匹と猫3匹を飼っていたとのことである。 ○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。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	9,020	0.58	115.17	0.90	542,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地 からの規準)

標準画地は幅員約7.8m舗装市道に北西側で接面する地積約300㎡の長方形地

地価調査基準地 : 湯沢(県) - 2 (7頁参照)

基準地価格 9,600円/㎡ × 時点修正 99.6 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 106 ≒ 9,020円/㎡

◇時点修正 : 0.996 (基準地価格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 : 1.00 (方位: 基準方位北西方)

◇地域格差

街路条件 : 0.96 (幅員-4%)
 交通接近条件: 1.03 (中心部接近性+3%)
 環境条件 : 1.07 (居住環境+5%、下水道+2%)
 行政的條件 : 1.00 (特になし)
 その他条件 : 1.00 (特になし)

以上の相乗積 $0.96 \times 1.03 \times 1.07 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.06$

イ 個別格差

街路条件 : 0.86 (幅員-4%、系統連続性-2%、舗装の状態-3%、
道路の種別-5%)
 交通接近条件: 1.00 (特になし)
 環境条件 : 0.80 (周辺の利用状況-20%)
 画地条件 : 0.85 (方位+1%、セットバック-6%、地積過小-10%)
 以上の相乗積: $1.01 \times 0.94 \times 0.90 \div 0.85$

行政的條件 : 1.00 (特になし)
 その他条件 : 1.00 (特になし)

以上の相乗積 $0.86 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.85 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.58$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 0.90 (建物と敷地との適応の状態等を考慮した。)

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、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、これに耐用年数に基づく方法及び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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	170,000	156.70	0.056	1,492,000

ウ 現価率

- ・経過年数約30年、経済的残存耐用年数約5年、残価率5%とした定率法（現価率0.080）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.080 \times (1 - 0.30) = 0.056$$

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、さらに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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ
1	542,000	0.25	法定地上権	136,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その建付地価格に対する割合を25%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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (千円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	542,000	-136,000		0.70	0.70	199,000
2	1,492,000	+136,000	1.00	0.70	0.70	798,000
一括価格 (合計)						997,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 隣接地との境界が判然としないこと、建物が建築基準法に基づく建蔽率を超過していること、もらい土壌汚染の可能性が否定できないこと等を考慮した。

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

○ 地 価 調 査 価 格 [湯 沢 (県) - 2]

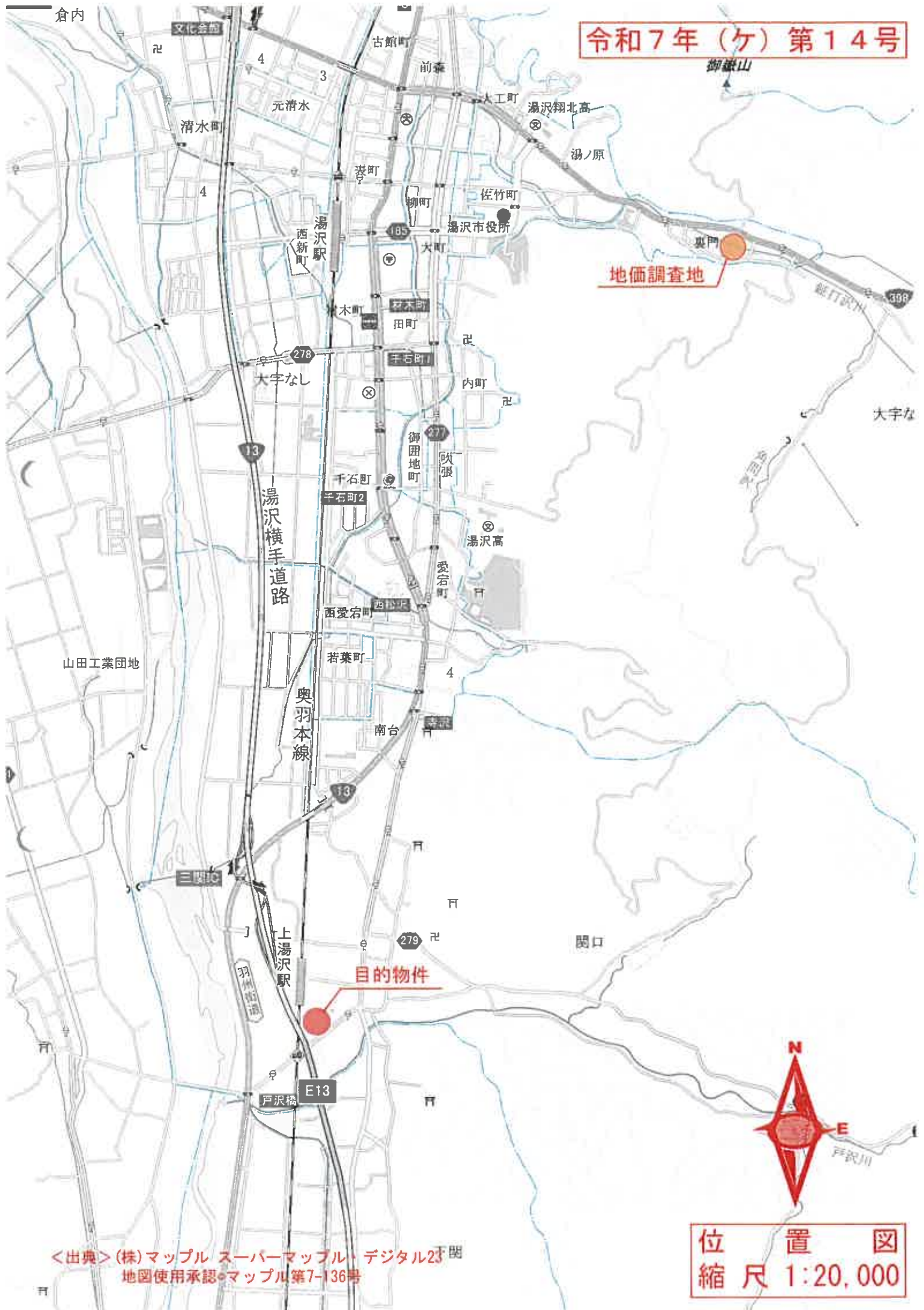
所 在 : 湯沢市裏門2丁目88番2外「裏門2-5-7」
価 格 : 9,600円／㎡
位 置 : J R 奥羽本線「湯沢」駅の東方道路距離で約2.2km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 270 ㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 北側幅員4m舗装市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域
(指定建蔽率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (㈱マップル スーパーマップル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

令和7年(ケ)第14号



地価調査地

目的物件

位置図
縮尺 1:20,000

<出典> (株)マッフル スーパーマッフル・デジタル23 関
地図使用承認・マッフル第7-136号

登記年月日：平成7年10月17日

1007061 各階平面図

建 筑 物 面 积

胸 8-9

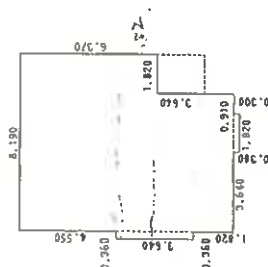
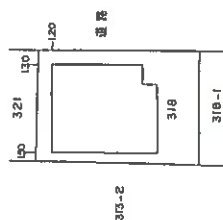
318 細路 澤市 題字 堀田 所蔵の物



求積率			
8.190 =	70.802550		
6.370 =	8.695050		
合計	79.497600		
床面積	79.49 m ²		



目的物件2



2 階	求建築	・ 4,550 × 37,264,500 ・ 1,820 × 15,561,000 ・ 1,820 × 12,248,600 ・ 1,820 × 6,370 × 11,593,408 ・ 0,300 × 1,870 × 0,546,000	合計 77,213,560
	床面積	77.21 m ²	

單位：m

作者

尺蠖

250

人
器
母

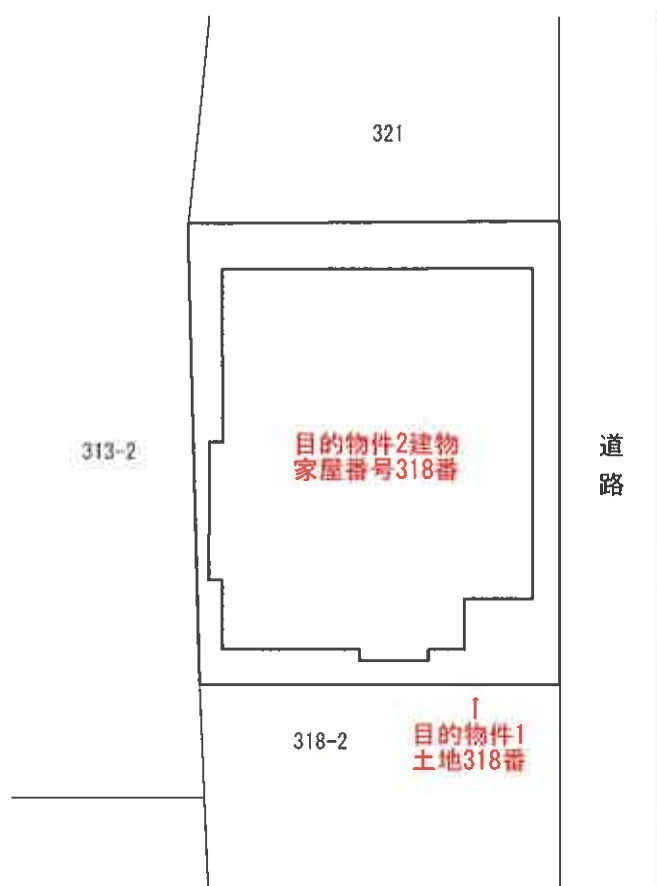
尺 蠟

005

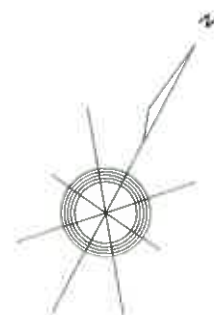
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

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。

H7. 10. 17



※物件1と隣接地番との境界は判然としない。



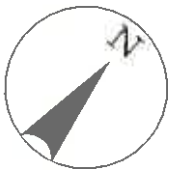
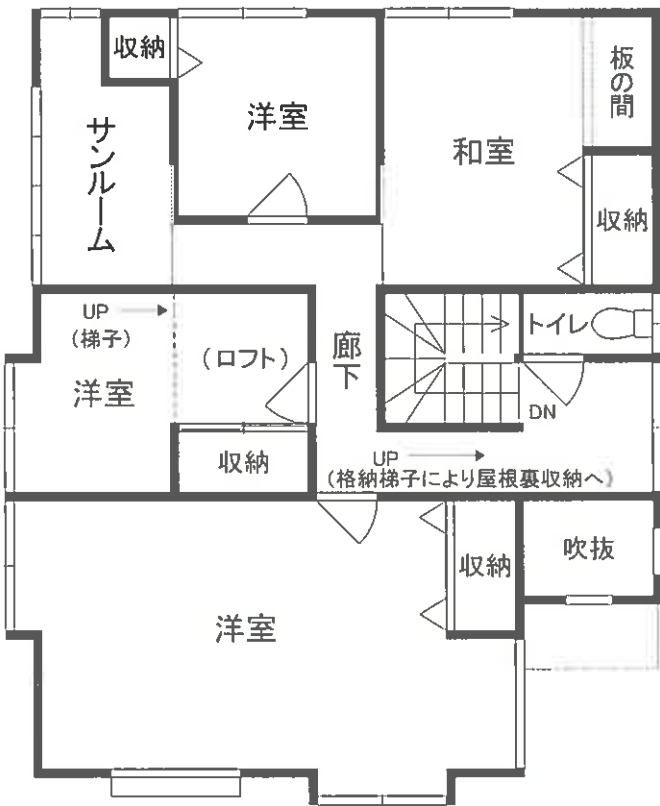
建物配置図
縮尺1:200

目的物件 2

(1階)



(2階)



建物間取図
縮尺 1 : 100