

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 場 所 令和 8 年 9 月 9 日 午後 1 時 30 分 秋田地方裁判所横手支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 29 日 午前 10 時 00 分 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。	

SECRET

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 湯沢市千石町三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湯沢市千石町三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 湯沢市千石町三丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 湯沢市千石町三丁目 1 3 8 番地、1 3 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 0. 4 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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4】

本件建物の従物（カーポート、簡易建物及び下屋）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 | 湯沢市千石町三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湯沢市千石町三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 湯沢市千石町三丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 湯沢市千石町三丁目 1 3 8 番地、1 3 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 0 . 4 5 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 7 号
令和 8 年 4 月 27 日受理
令和 8 年 6 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 | 湯沢市千石町三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湯沢市千石町三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 湯沢市千石町三丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 湯沢市千石町三丁目 1 3 8 番地、1 3 9 番地 |
| | 家屋番号 | 1 3 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 0 . 4 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	湯沢市千石町三丁目3番1号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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。 ☐ 「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4		
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： ☐ 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 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
■ 所有者	1 この家には私と家族が住んでいます。 2 建物内で犬を4匹飼っています。現在はケージに入れていますが、家の中や敷地内で放し飼いにすることがあります。 3 リビングの床が傷んでいるのは、犬のオシッコが原因だと思います。 4 敷地の四方を囲んでいる木塀は私が設置したものです。 5 以前、土地の外部から敷地内に毒物が投げ入れられ、飼っていた犬が死んだことがありました。合計5匹死んでいます。 6 外壁に重機をぶつけた際にできた傷があります。 7 まだ転居先を探していませんが、転居先には、敷地内にある簡易物置、建物に設置しているエアコンを持っていこうと考えています。

(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1～3の土地が一体になり、物件4の建物の敷地として利用されている。本件所有者は、土地の四方に板塀を設置し、敷地内で犬を放し飼いにすることがあると述べた。 3 建物内で犬を飼っていることから、内部には異臭が充満し、リビングの床の一部が腐食して剥がれている(写真⑥)。 4 外壁に損傷がある(写真③)。 5 本件所有者は、転居する際には、敷地内にある簡易物置、建物に設置したエアコンを取り外して持っていく予定であると述べた。 6 評価人が湯沢市上下水道課で確認したところによると、下水道の受益者負担金約10万円が滞納になっているが、湯沢市には新所有者が滞納分を承継する旨の条例がないとのことである。

(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 5月 8日 (金) 9:40 — 9:50	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1～3上の登記済建物を調査 (物件1、2上に物件4の建物が存在する。)
8年 5月19日 (火) 16:05 — 16:15	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 5月26日 (火) 13:50 — 14:20	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
年 月 日 () : — :		
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。

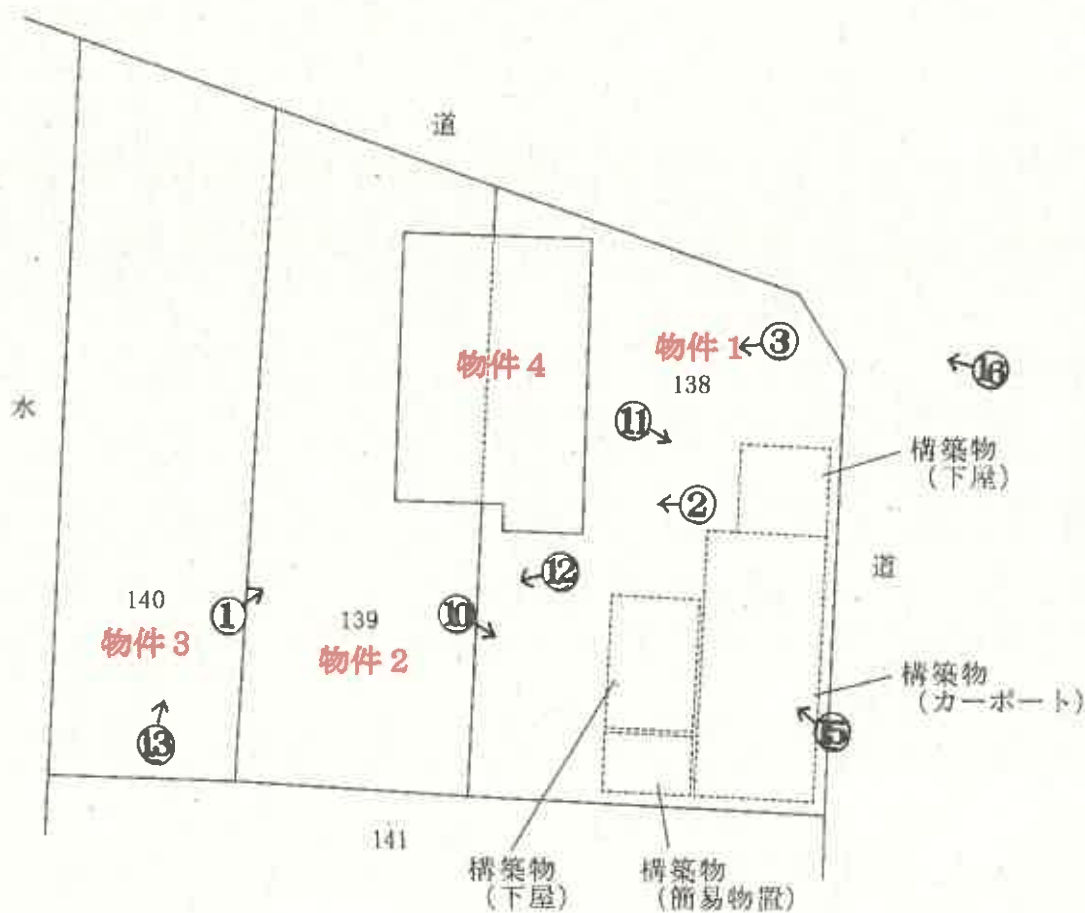
☐

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

建物配置図



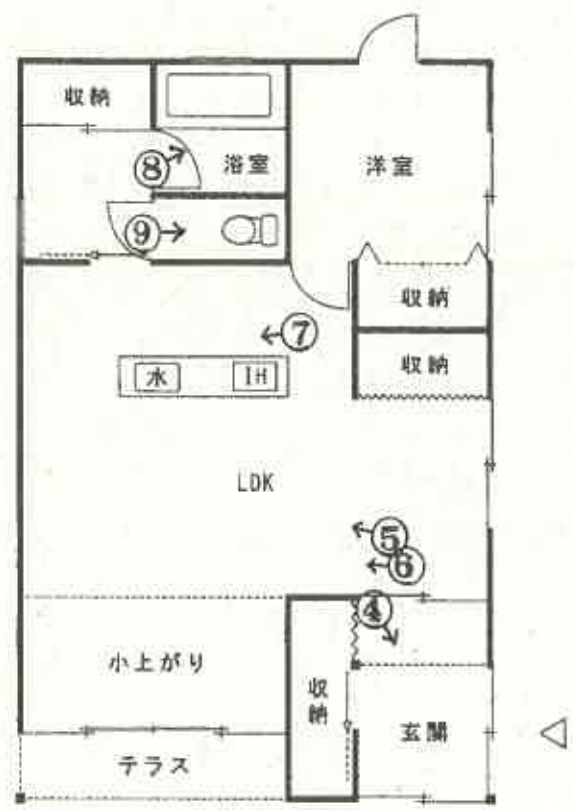
⑰



○→写真撮影位置・方向

建物間取図

物件 4



○→写真撮影位置・方向

①



物件1

物件2

物件4

②



③



外壁の損傷

(7 枚目)

④



⑤



⑥



床が剥がれている。
(8 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



物件1

構築物(簡易物置)

⑪



⑫

物件3



物件2

⑬



⑭



⑮



⑩



物件4

⑪



令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 5 月 26 日 現地調査
令和 8 年 6 月 2 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

平 野 太 郎

第1 評価額

一括価格	
金7,525,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,421,000円
物件2（土地）	金1,091,000円
物件3（土地）	金996,000円
物件4（建物）	金4,017,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は物件1～3に対する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）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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	湯沢市千石町3丁目 138番 宅地 224.00㎡	同左
2	所在地 地目 地積	湯沢市千石町3丁目 139番 宅地 172.00㎡	同左
3	所在地 地目 地積	湯沢市千石町3丁目 140番 宅地 157.00㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	湯沢市千石町3丁目138番地、 139番地 138番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 60.45㎡	同左
番号	特記事項		
1～4	・物件1～3は一体地として物件4の敷地として利用している。		

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1～3）

物件1～3は一体地として利用されており、位置・環境等は以下のとおり。

番 号	物件1～3	
位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「湯沢」駅の南方・道路距離約1.5km（徒歩約19分） 最寄りバス停「平和町」の北西方・道路距離約240m（徒歩約3分）（別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、農地等がみられる国道背後の住宅地域。 地域内に格別の変動要因はないことから、当面は現状を維持すると予測する。利便施設等への接近性は以下のとおりである。 湯 沢 西 小 学 校・・・約550m 湯 沢 南 中 学 校・・・約1.2km 斉藤内科皮膚科・・・約850m 湯沢田町郵便局・・・約850m 湯 沢 市 役 所・・・約1.8km よねや千石大橋店・・・約1km 三 関 I . C約2.3km （いずれも道路距離） 道路は幅員6mの舗装市道が標準である。	
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	非線引き都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% ー 立地適正化計画区域 （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	間 口：約15m 奥 行：約26.5m 規 模：553.00㎡ 形 状：ほぼ台形地 地 勢：概ね平坦 接面道路との関係：準角地 ・東側約15mが幅員約6mの舗装市道に等高に接面 ・北側約26mが幅員約6mの舗装市道に等高に接面 ・北東端に約3mのすみ切り	

接面道路の状況	東側：幅員約 6 m の舗装市道 (建築基準法 4 2 条 1 項 1 号) 北側：幅員約 6 m の舗装市道 (建築基準法 4 2 条 1 項 1 号)
土地の利用状況等	物件 1 ～ 3 は物件 4 の敷地として利用されており、法定地上権が成立すると判断した。 隣接地は東側が市道を介して一般住宅、南側が未利用地、西側が農地、北側が市道を介して駐車場となっている。
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) 下 水 道：あり (建物への接続：あり)
特 記 事 項	・湯沢市役所上下水道課で確認したところ、土地所有者による下水道の受益者負担金の滞納がある (約 1 0 万円)。 ・湯沢市防災マップによると洪水浸水想定区域 (0.5 m 未満) に該当している。 ・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。 ・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４）

区 分	主である建物
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２８年１０月７日新築 経過年数：約１０年 経済的残存耐用年数：約１５年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 設 備：電気設備、給排水衛生設備 その他：特になし
床面積(現況)	60.45㎡
現況用途等	現況用途：居 宅 間 取 り：添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められるほか、外壁に破損がみられる。建物内部は室内犬、喫煙、湿気等により、汚れが目立つ。また、リビングの床は一部剥がれていた。異臭もあり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	・アスベスト含有建材については、建築時期等から推定すると、その使用はないと考えられる。 ・室内で犬を複数飼育している。 ・土地の四方に板塀を設置している。 ・構築物としてカーポート、下屋、簡易物置が設置されている。なお、簡易物置については土地所有者が撤去を予定している。

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1～3）

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) ア×イ×ウ×エ
1	15,300	0.94	224.00	1.00	3,222,000
2	15,300	0.94	172.00	1.00	2,474,000
3	15,300	0.94	157.00	1.00	2,258,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員6m舗装市道に接面する地積300㎡程度の長方形地

地価公示標準地 湯沢－2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/102 & \times & 100/100 & = & 15,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件(方位)＋2%

◇地 域 格 差：特になし

イ 個 別 格 差：物件1～3を一体地と判断し、個別格差は共通。

画地条件(方位)＋2%

画地条件(準角地)＋2%

画地条件(規模大)－10%

$$1.02 \times 1.02 \times 0.90 = 0.94$$

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：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 4)

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	220,000	60.45	0.30	3,990,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現 価 率：経過年数約 10 年、経済的残存耐用年数約 15 年、残価率 5 %とした定率法により約 30 %となる。

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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,222,000	1.00	0.30	法定地上権	967,000
2	2,474,000	1.00	0.30	法定地上権	742,000
3	2,258,000	1.00	0.30	法定地上権	677,000
合 計					2,386,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件１～３の全体に物件４の土地利用権が及ぶと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件１～３の物件４に対する土地利用権を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を３０％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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,222,000	-967,000		0.90	0.70	1,421,000
2	2,474,000	-742,000		0.90	0.70	1,091,000
3	2,258,000	-677,000		0.90	0.70	996,000
4	3,990,000	+2,386,000	1.00	0.90	0.70	4,017,000
一 括 価 格 (合 計)						7,525,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：な い

エ 市場性修正：比較的小規模な戸建住宅であるため需要者が限定的である等、市場性が劣るため、市場性修正として１０％減価と査定した。

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

地価公示価格（湯沢－2）

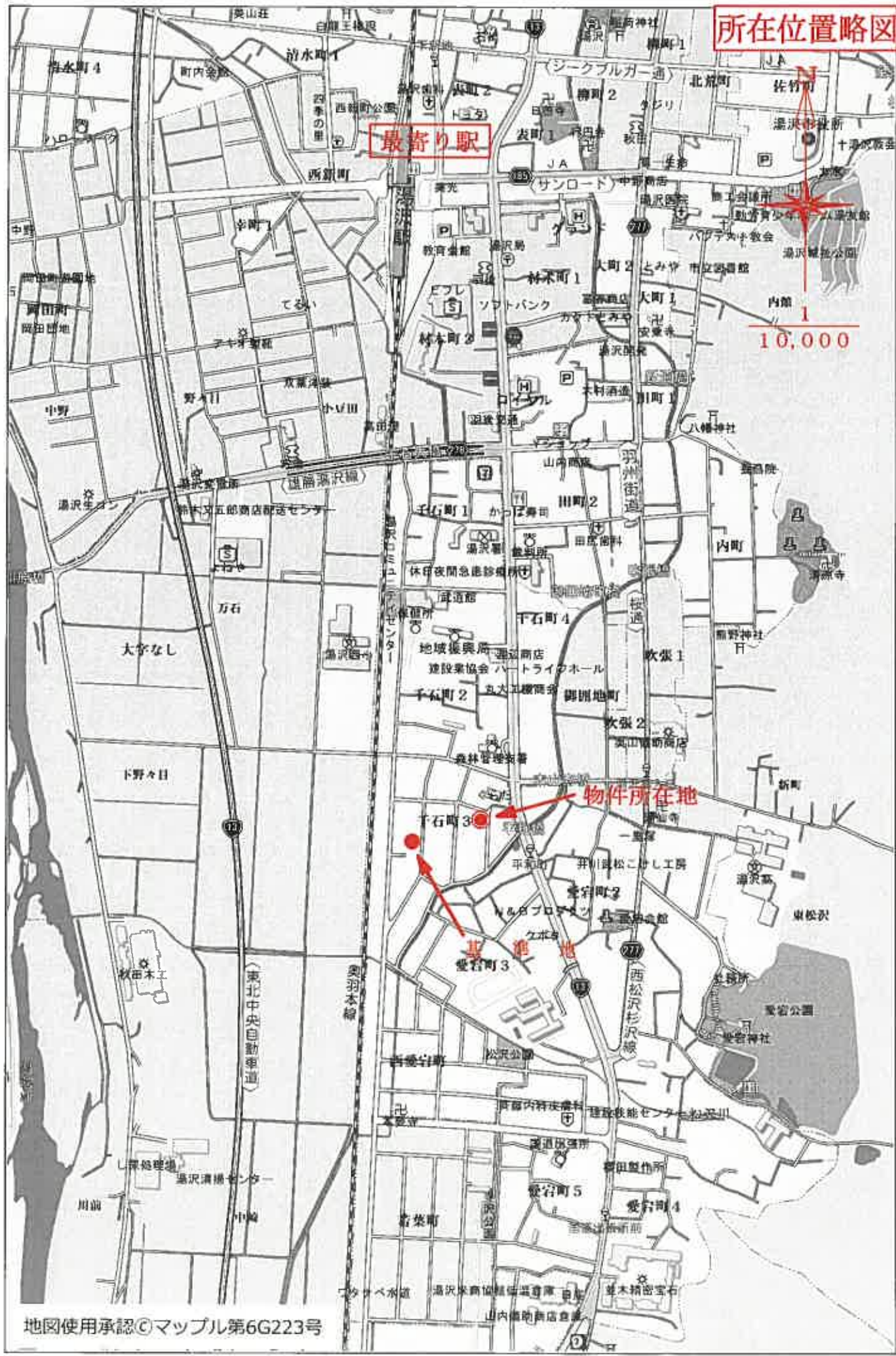
所 在：湯沢市千石町3丁目182番5
住居表示「千石町3－5－8」
価 格：15,700円／㎡
位 置：JR奥羽本線「湯沢」駅から道路距離で約1.6km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：267㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：東側が幅員約6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第1種中高層住居専用地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要：一般住宅に共同住宅、空地等がみられる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

所在位置略図



公図写

(図上測定)



144

137

143

物件 3
140

物件 2
139

物件 1
138

145

137

141

143

146

(図上測定)

前記土地の区画を明確にした不動産登記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

地

建設年月日：平成20年10月13日

（これは図面に記録されている内容と一致するものと見做す。）
（休田地方建設局大田文庫蔵）
令和3年3月12日 東京建設局

谷 階 平 面 図

1.3.6番

建 物 図 面

建設年月日：目1.3.8番地 1.3.9番地

物件4



床面積

2.72 × 0.91 = 2.482
8.27 × 0.10 = 0.827
計 3.309

床面積 60.46 m²



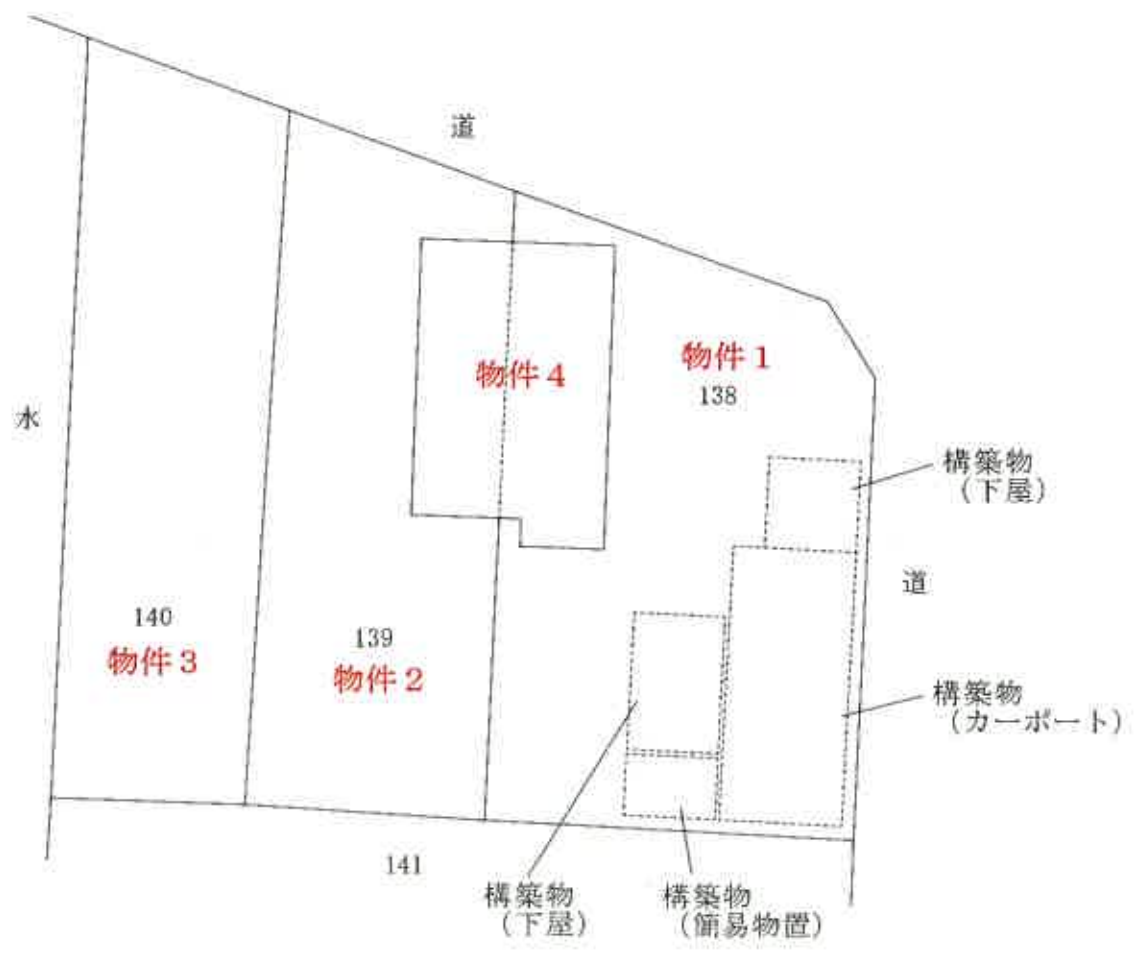
作成者

1/100

縮尺：1/500

「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



建物間取図

物件 4

