

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。



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 横手市前郷二番町 |
| | 地 番 | 7 4 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横手市前郷二番町 7 4 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 4 3 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 1 . 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, 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, 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。
- 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 | 横手市前郷二番町 |
| | 地 番 | 7 4 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横手市前郷二番町 7 4 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 4 3 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 1 . 4 5 平方メートル |

令和 8 年(ケ)第 8 号
令和 8 年 5 月 1 2 日受理
令和 8 年 6 月 1 0 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 | 横手市前郷二番町 |
| | 地 番 | 7 4 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横手市前郷二番町 7 4 3 番地 |
| | 家屋番号 | 7 4 3 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 1 . 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	横手市前郷二番町2-46		
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 上記の者が本土地上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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗(空) 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 支部 令和 年()第 号 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
■ 所有者の相続財産 清算人	1 ご照会の建物の鍵を当職が管理しています。

(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 本件建物は、建物内の状況から令和5年3月ころまで営業していたものと思われる。 3 建物内には厨房機器や動産類が比較的整然と置かれている。ただし、これらの厨房機器及び動産類は、本件不動産競売手続による売却の対象外である。 4 建物の西側中央部分に設置されているエアコン室外機の基礎が西側隣接地（742番）に越境している可能性が高い（写真②、③）。

(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19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 5月20日 (水) 9:30 - 9:35	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 5月21日 (木) 9:40 - 9:41	秋田地方裁判所本庁	相続財産清算人から聴取
8年 6月 2日 (火) 13:50 - 14:10	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)

☐ 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。

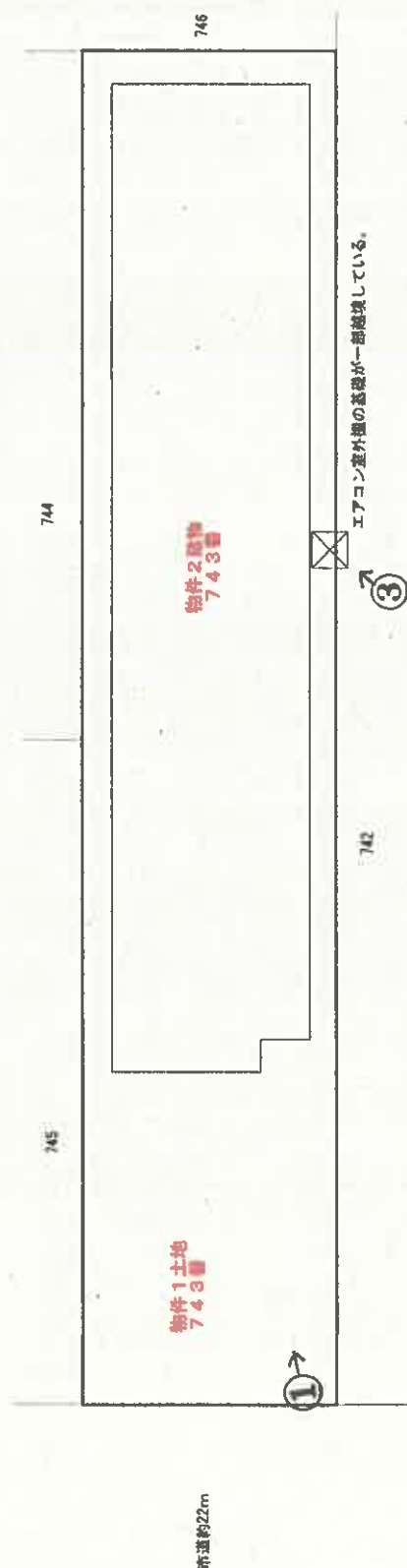
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

令和8年(ケ)第8号

○→写真撮影位置・方向



建物配置図
縮尺1:200

令和8年(ケ)第8号

○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:150

①



物件1

物件2

②



③



物件1

隣接地(742番)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



令和 8 年 (ケ) 第 8 号
令和 8 年 6 月 2 日 現地調査
令和 8 年 6 月 16 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

小陰 遼子

第1 評価額

一括価格	
金 14,590,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,560,000 円
物件2（建物）	金 12,030,000 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）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	横手市前郷二番町 743番 宅地 254.77 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	横手市前郷二番町743番地 743番 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階：151.45m ²	
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件2に設置されたエアコン室外機の基礎部分が西側隣接地（742番）に一部越境している。		

1 土地の概況及び利用状況等

— 3 —

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

ハザードマップの有無		
洪水	水	☐ 無 ☒ 有 (0.0m～0.5m未満)
雨水出水 (内水)		☒ 無 ☐ 有 ()
高潮		☒ 無 ☐ 有 ()
その他		
土砂災害警戒区域等 指定の有無		☒ 無 ☐ 土砂災害警戒区域内 ☐ 土砂災害特別警戒区域内
土壌汚染の有無		土壌汚染の有無は専門調査機関による調査を経なければ確定できないが、現地調査、登記、地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いと判断した。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定		☒ 無 ☐ 有 ()
特記事項		特になし。

* 各種ハザードマップ等に記載されている内容については今後変更される場合があります。

最新の情報は (ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>) でご確認ください。

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成31年3月12日 経 過 年 数 : 約 7 年 経済的残存耐用年数 : 約 23 年
仕 様	構 造 : 木造 基 礎 : コンクリート基礎 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : クロス他 天 井 : クロス、杉合板他 床 : フローリング、畳、コンクリートタタキ他 設 備 : 電気設備等 その他 : 業務用キッチン
床面積(現況)	登記同様 延: 151.45 m ²
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 店舗 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・老朽化は認められるが、保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建物の利用状況	所有者により店舗(空家)として利用され、占有されている。
アスベスト使用	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。
特記事項	物件内にはエアコン等多数の電気設備が存するが、業務終了後は利用されておらず、また通電されてないため可動確認ができなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	27,200	0.90	254.77	1.00	6,240,000
計					6,240,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地 からの規準)

標準画地は幅員約16m舗装県道に接面する地積約500㎡の整形地

地価公示標準地 : 横手 5 - 1

公示地価格 29,400円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 108 = 標準画地価格 27,200円/㎡

◇ 時点修正 1.000 (公示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 (基準方位：北方、角地+3%、不整形▲3%)

◇ 地域格差 1.08 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.01 : 系統連続性+2%、幅員▲1%
(交 通 接 近 条 件) 1.02 : 駅接近性+2%
(環 境 条 件) 1.05 : 繁華性+5%
(行 政 的 条 件) 1.00 : 特になし
(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和)

イ 個別格差 0.90 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.00 : 特になし
(交 通 接 近 条 件) 1.00 : 特になし
(環 境 条 件) 1.00 : 特になし
(画 地 条 件) 0.90 : 間口奥行の関係▲10%
(行 政 的 条 件) 1.00 : 特になし
(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和、画地条件は各項目の相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 1.00 (一体としての減価で査定のためここでは不要)

(2) 建物価格

目的物件（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。

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
2	250,000	151.45	0.447	16,920,000
計				16,920,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数約7年、経済的残存耐用年数約23年、残価率5%とした定率法（現価率0.497）と観察減価法（保守管理の状態等から査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.497 \times (1 - 0.1) \div 0.447$$

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) ア×イ
1	6,240,000	0.35	法定地上権	2,180,000
計				2,180,000

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の構造等、地上権としての特性等を勘案して判定。

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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ ± カ
1	6,240,000	- 2,180,000	-	0.90	0.70	0	2,560,000
2	16,920,000	+ 2,180,000	1.00	0.90	0.70	0	12,030,000
一括売却 (合計)							14,590,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 周辺は、駅前商業地に隣接した地域として発展してきたが、自動車依存度の高い横手地域においては、駅西側路線商業地域に店舗は移転し、空家空地となるなど市場競争力はやや劣ると判断される。以上から、市場滞留期間を考慮し、上記のとおり修正を施した。

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うえ上記のとおり査定。

第6 参考価格資料

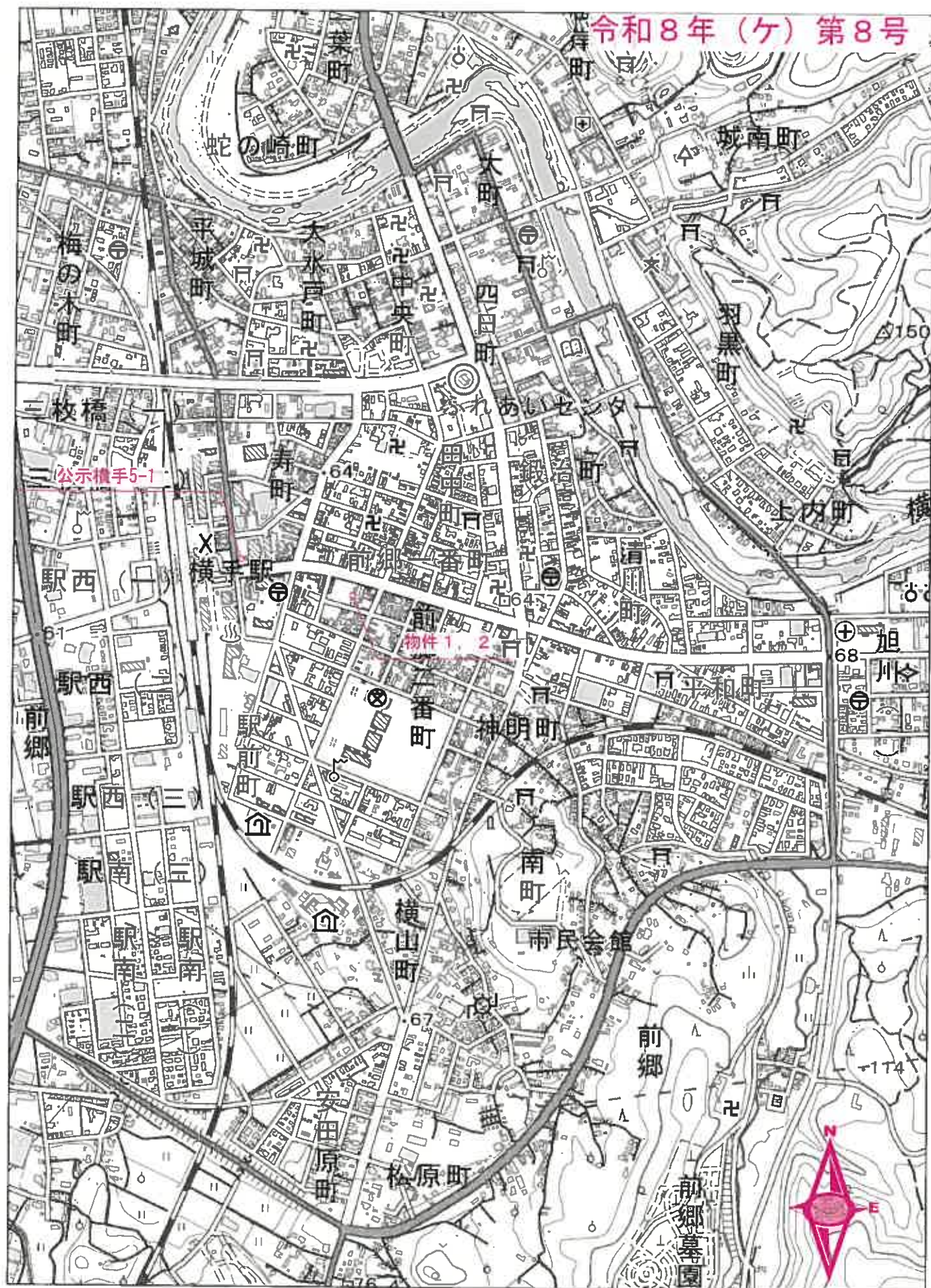
- 地価公示標準地 横手5-1
- 所 在 : 横手市駅前町922番「駅前町1-15」
- 価 格 : 29,400円/㎡
- 位 置 : J R奥羽本線「横手」駅道路距離で約160mに位置
- 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
- 地 積 : 538 ㎡
- 供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済
- 接 面 道 路 : 西側幅員16m舗装県道及び南側道に接面
- 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業地域
(指定建ぺい率 80% 指定容積率 400%)
- 防 火 規 制 : 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 中低層の店舗事務所ビルの多い駅前の商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 ((株)ゼンリン住宅地図)
- 3 法14条地図写
- 4 建 物 図 面
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上

令和8年(ケ)第8号



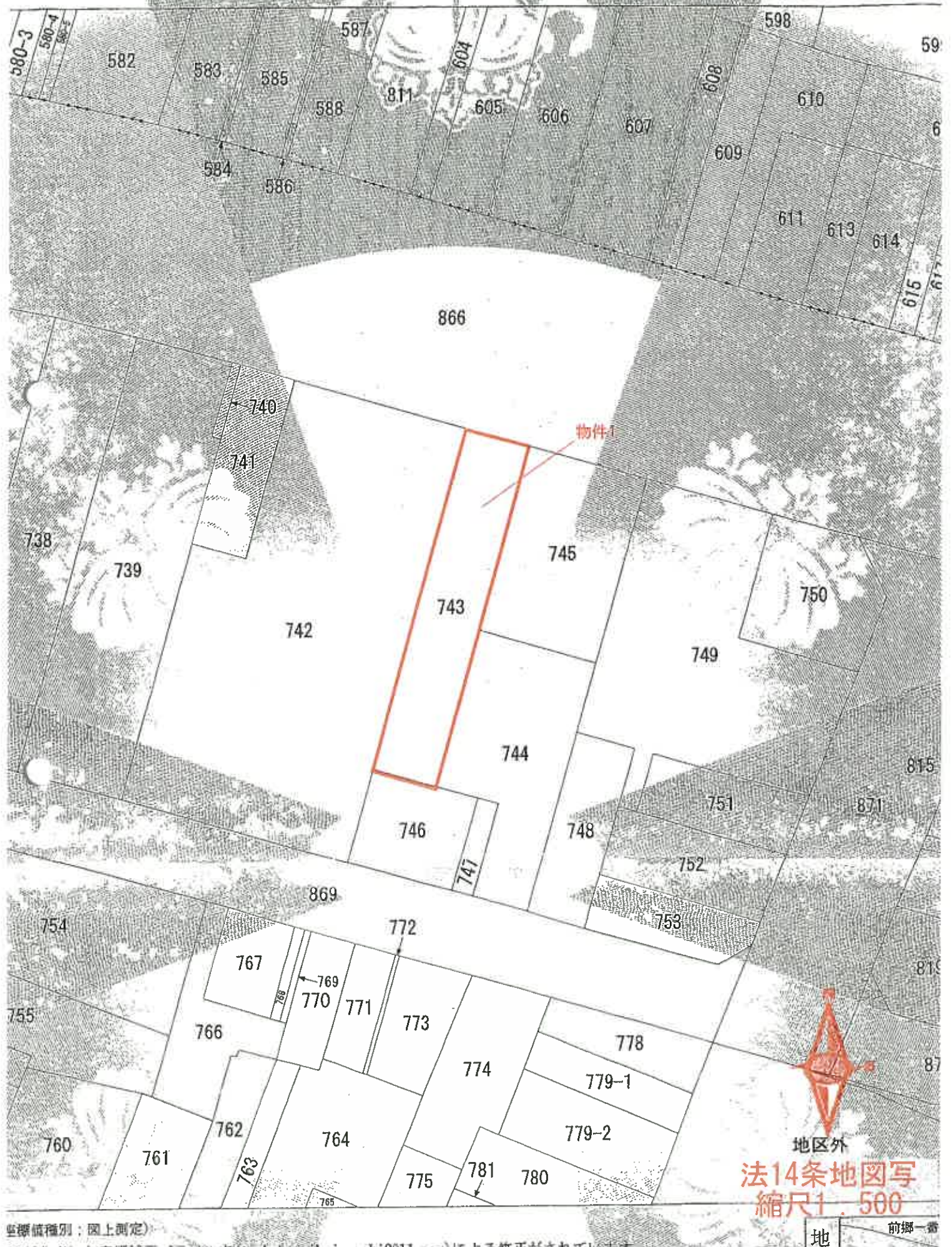
〔出典〕 国土地理院：基盤地図情報
国土地理院：地理院タイル
国土交通省：国土数値情報

位置図

縮尺 1:10,000

令和8年(々)第8号

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

法14条地図写
縮尺1:500

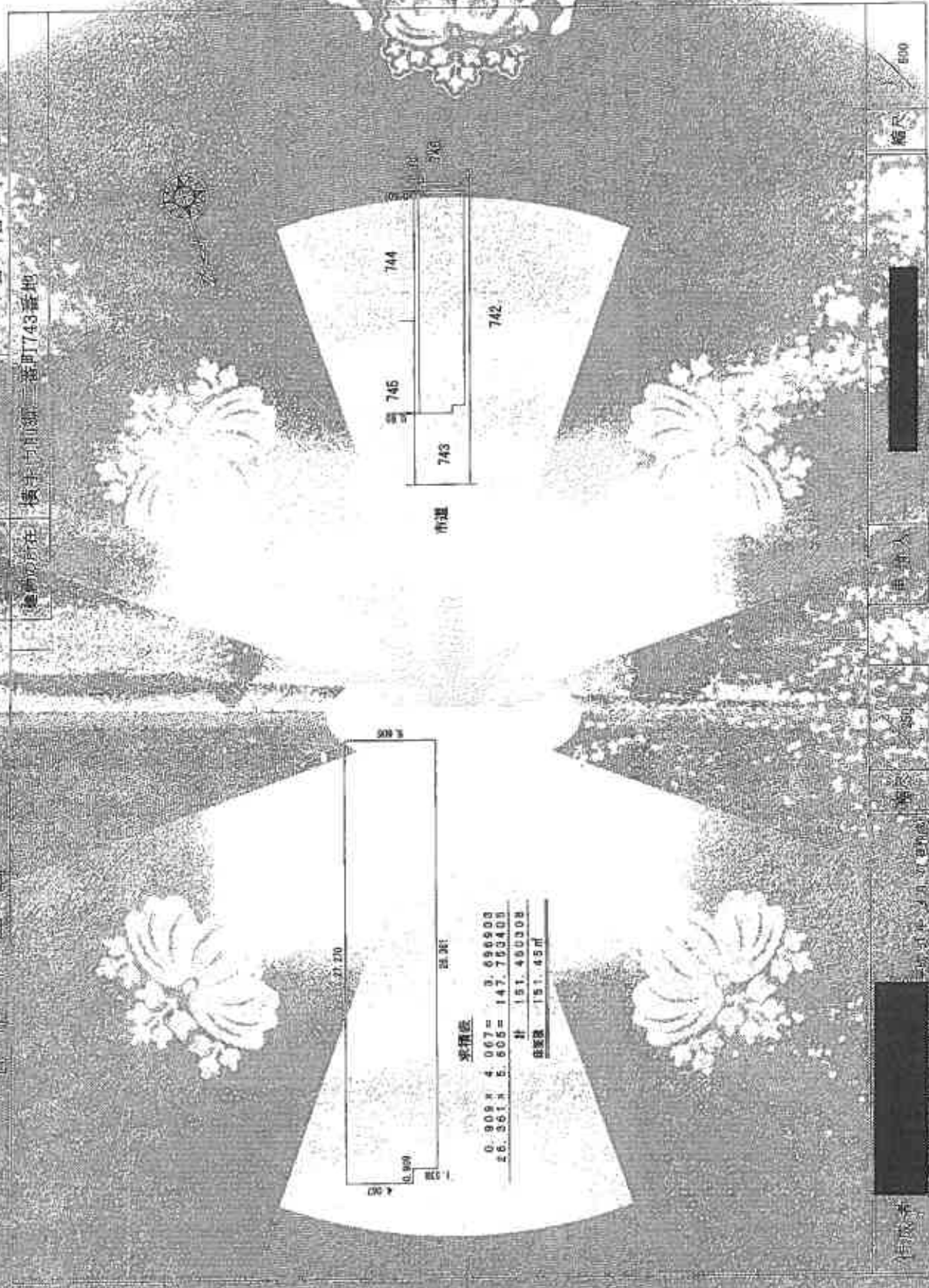
地 前郷一帯

建築物図面
各階平面図

省階平面図

変置番号

建築物所在 横手市川部三番町743番地



縮尺 500

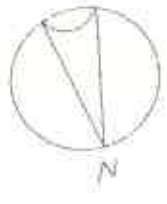
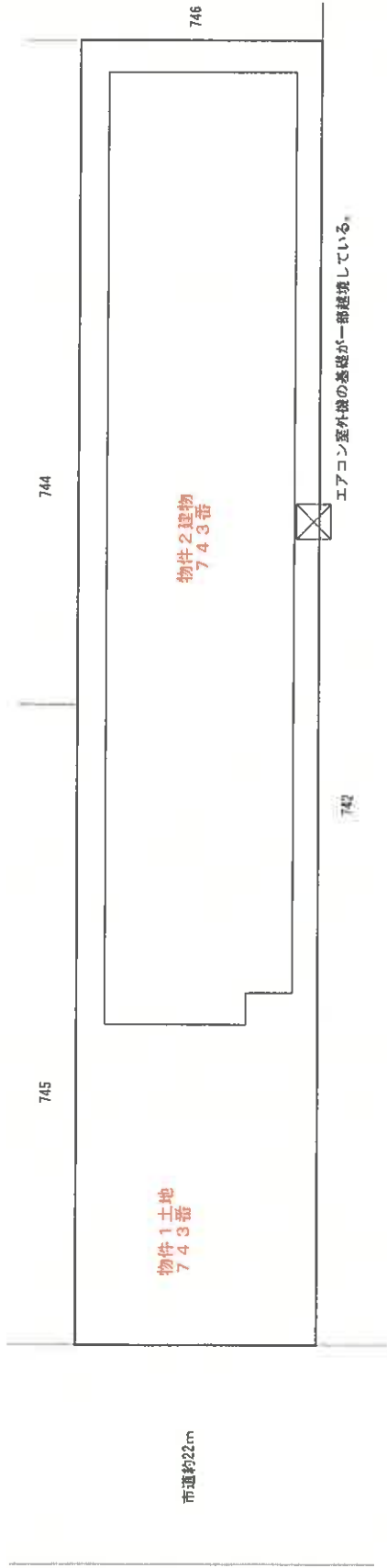
備考

備考

備考

作成者

これは図面に記載されたものに基づき、登記簿に記載されたものと一致する旨を証明する。令和8年(ケ)第8号 横手市川部三番町743番地



建物配置図
縮尺1:200



建物間取図
縮尺1:150