

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。		

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横手市猪岡字水上 |
| | 地 番 | 6 8 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横手市猪岡字水上 6 8 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 6 8 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 7 5 平方メートル
2 階 4 5 . 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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 B 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, 2】

売却対象外の土地（地番 6 8 番 1 6）を通行のため利用している。

《 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 横手市猪岡字水上
地 番 6 8 番 2 2
地 目 宅地
地 積 3 0 7 . 7 7 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 横手市猪岡字水上 6 8 番地 2 2
家屋 番号 6 8 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 7 5 平方メートル
2 階 4 5 . 4 3 平方メートル

所有者 B



令和 8 年(ケ)第 9 号
令和 8 年 4 月 2 7 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 横手市猪岡字水上
地 番 6 8 番 2 2
地 目 宅地
地 積 3 0 7 . 7 7 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 横手市猪岡字水上 6 8 番地 2 2
家屋番号 6 8 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 7 5 平方メートル
2 階 4 5 . 4 3 平方メートル

所有者 B

(

C

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (所有者B) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■所有者B(占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年 4月20日 (物件1の所有者Aが相続により所有権を取得した日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り、 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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)

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 B	1 この家には私が一人で住んでいます。 2 母が所有する土地（物件1）に私が家を建てることについて、地代支払い等の取り決めは何もありません。 3 当初は道路と接する部分をもっと広くする予定でしたが、家族で話し合った結果、現在のように狭くなってしまい、実際には通行することができません。道路に出るためには母が所有する北隣の土地（68番16）を通らなければならず不便です。 4 今年になってからのことですが、検針したら水道料金が18万円にもなったことがあり、業者に調べてもらったところ漏水が発生していることが分かりました。まだ修繕を行っておらず、これから業者に修繕を依頼します。 5 1階廊下の天井ボードが剥がれています。

執行官の意見
1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 物件1の土地は公図上、公道に接している。しかし、物件1の土地は公道より約0.5メートル低く水路が介在している。さらにガードレールが設置されているため（写真⑮、⑯）、物件1の土地から公道に出るためには、物件1と同一の所有者であるAが所有する次の目的外土地を通らなければならない。 所 在 横手市猪岡字水上 地 番 68番16 地 目 畑 地 積 191平方メートル 3 上記目的外土地には、物件2で使用している浄化槽の一部が存在する。 4 物件2の所有者は、建物は漏水のため水道を使用することができない旨を述べた。 5 物件2の建物について、天井のボードが剥がれて穴が開いている（写真⑥）。また、建物全体に動産類が未整理のまま放置され、清掃がなされておらず、1階洋室のクローゼットの扉に穴が開いているなど（写真⑨）建物の適正な管理がなされていないように見受けられた。

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12日 (火) 14:15 - 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
8年 5月19日 (火) 16:45 - 16:55	物件所在地 .	占有調査、外観写真撮影
8年 5月27日 (水) 9:40 - 10:30	物件所在地	立入調査、所有者B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
(5 枚目)

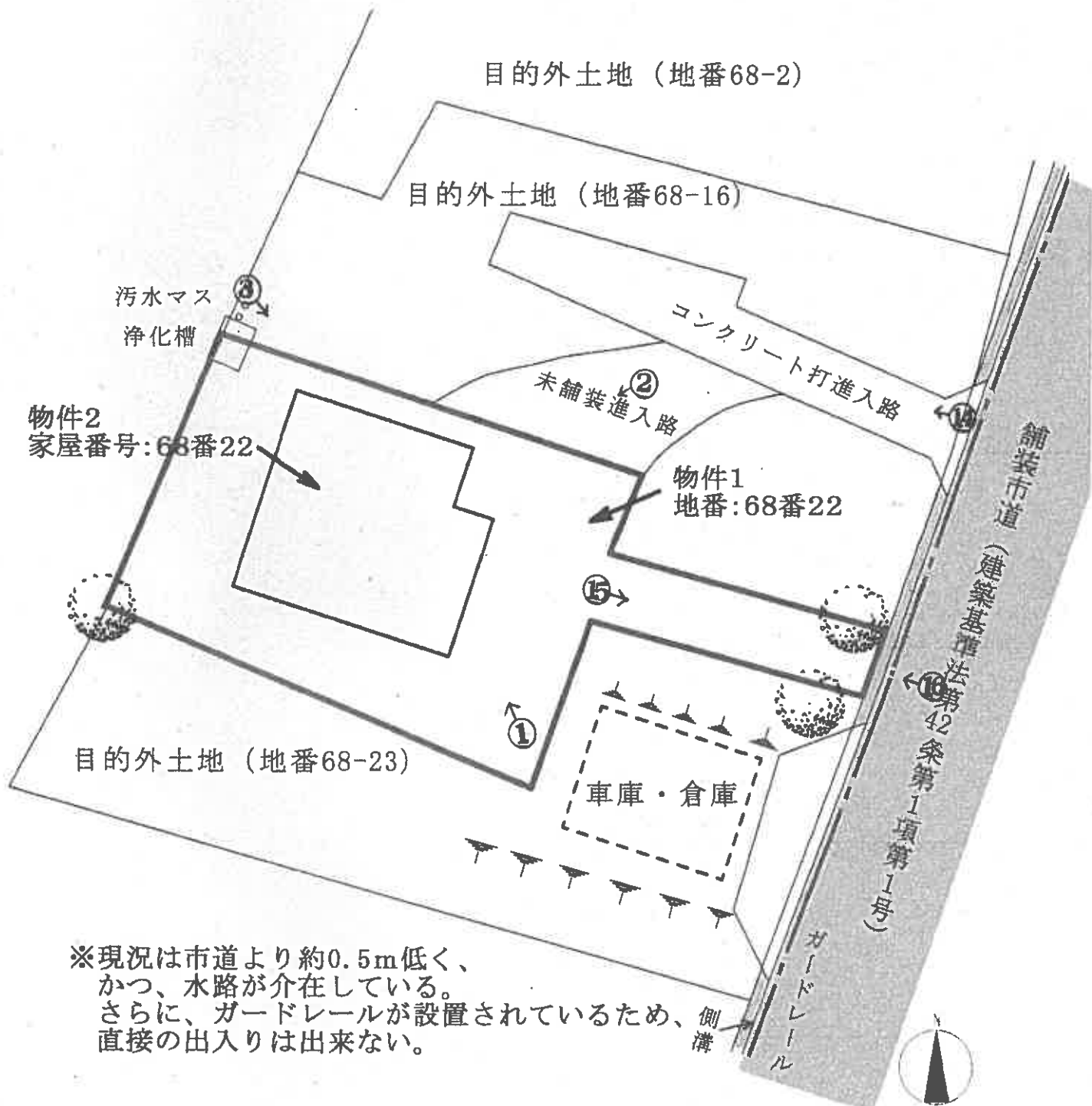
物件1・2土地建物位置関係図

横手支部 令和8年(ケ)第9号

横手市猪岡字水上68番22

家屋番号:68番22

○→写真撮影位置・方向



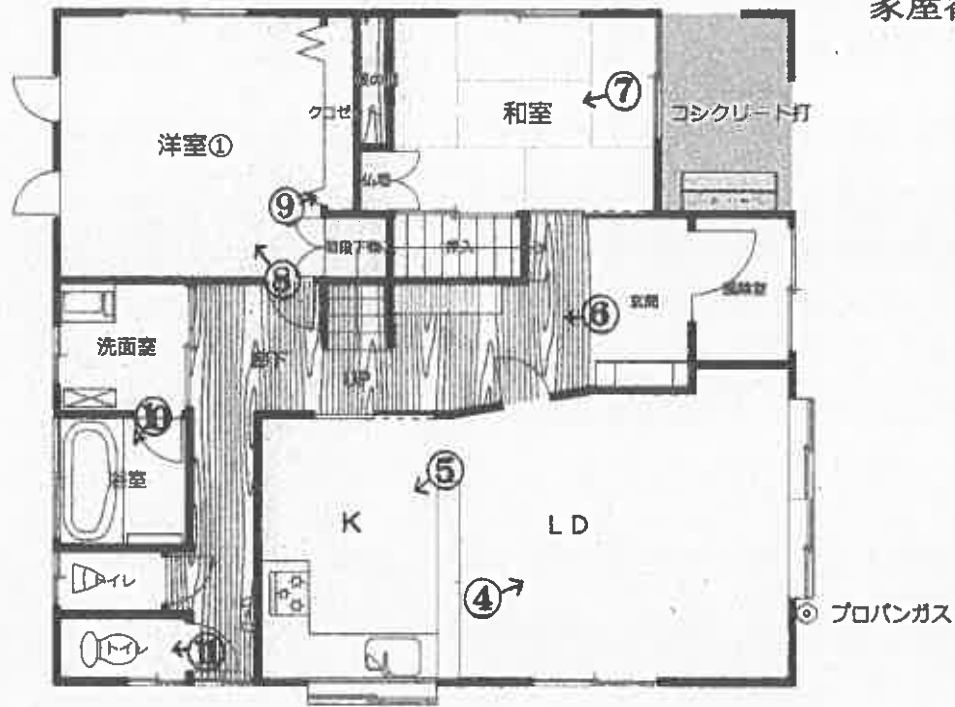
物件2建物間取図

横手支部 令和8年(ケ)第9号

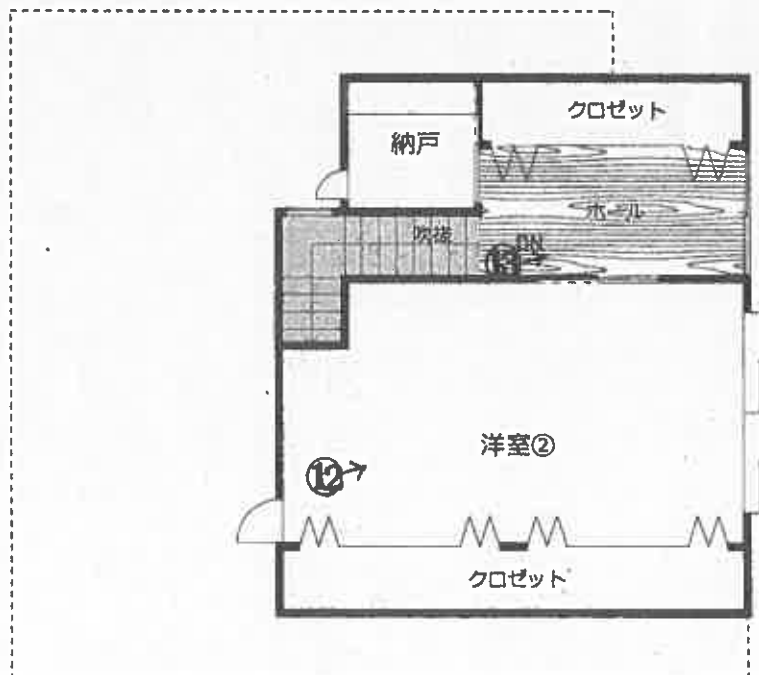
横手市猪岡字水上68番地22

家屋番号:68番22

1 階



2 階



○→写真撮影位置・方向



(7 枚目)

縮尺:1/100

①



物件2

②



物件1

目的外土地(68-16)

③



④



⑤



天井のボードが剥がれ落ちている。

⑥



(9 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



物件2

⑭



目的外土地(68-16)

⑮



物件1
(12 枚目)

16



物件1

令和8年（ケ）第9号
令和8年5月27日現地調査
令和8年6月15日評価

秋田地方裁判所
横手支部 御中

評 価 書

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一括価格	
金2,185,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金565,000円
物件2(建物)	金1,620,000円

- 1 一括価格は、物件1並びに2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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き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、民事執行法第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	横手市猪岡字水上 68番22 宅地 307.77m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	横手市猪岡字水上68番地22 68番22 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 86.75m ² 2階 45.43m ² 延 132.18m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	ない		

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)	J R 奥羽本線「横手」駅の北西方約 4.2kmに位置する。 徒歩約11分のバス停「下赤川」より「横手バスターミナル」まで乗車約12分であるが、1日あたり6本の運行である。 ・バス停「下赤川」 約900m ・市立旭小学校 約900m ・市立横手南中学校 約3.5km ・旭郵便局 約600m ・よねやハッピーモール店 約3.0km (ATM設置) ・平鹿総合病院 約3.4km ・横手市役所 約4.4km ・旭地区交流センター (旭ふれあい館) 約380m	
付 近 の 状 況	・旧横手市郊外の農家住宅と比較的、新しい一般住宅が混在する住宅地域である。 ・周囲には農地が多く残る集落地域である。小学校並びに旭地区交流センターは徒歩圏内に立地しているものの、商業施設、病院、市役所等の利便施設へは車利用が一般的である。	
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	非線引都市計画区域 用途無指定 70% 200% なし 建築基準法第22条区域 特定用途制限地域（田園保全型）
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	307.77㎡ 袋地 接道間口約3.0m・奥行約32.0m 平坦 ない

接面道路の状況等	・ 物件 1 土地は、東側で現況幅員約 6.0m 舗装市道（両側側溝を含む認定幅員 7.0m・建築基準法第42条第 1 項第 1 号）に接面する土地として建築確認を受けている。 ・ 現況は舗装市道より約 0.5m 低く、かつ、水路が介在している。さらに、ガードレールが設置されているため、直接の出入りは出来ず、北側の地番68-16に未舗装の進入路を設けている。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・ 物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として使用されている。 ・ 物件 2 建物については、物件 1 土地全体に使用借権が及ぶ。 ・ 建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。 ・ 隣地の状況は以下のとおりである。 北側：農家住宅 東側：市道を介して一般住宅 南側：農家住宅 西側：畑	
供給処理施設 (基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり…前面市道に公設管あり なし なし
特記事項	・ 現地調査の範囲内においては、土壌汚染をうかがわせる事実 は認められなかった。なお、平成元年の住宅地図では畑である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・ 横手市ハザードマップによると浸水想定区域外である。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成13年9月18日新築 約25年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング 合板／石膏ボード ビニールクロス 畳／合板フローリング 電気・給排水衛生設備ほか ない
床面積（現況）	1 階 8 6 . 7 5 m ² 2 階 4 5 . 4 3 m ² 延 1 3 2 . 1 8 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 3 L D K (附 属 資 料 「 間 取 図 」 参 照) 1 階 和 室 1 、 洋 室 1 、 L D K 、 洗 面 所 、 浴室、トイレ等 2 階 洋 室 1 、 納 戸
品 等	普通	
保守管理の状況	室内には大量の動産があり、保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として、占有している。	
特 記 事 項	・ 上水道が漏水中のため、台所、浴室は使用出来ない。 ・ 1 階廊下の天井と 1 階洋室①のクローゼット扉に穴が開いている。 ・ 内壁クロスに汚れが見受けられた。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（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) ア×イ×ウ×エ
1	5,440	0.70	307.77	0.90	1,055,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は、北側で幅員約6m舗装市道に接面する
地積 300㎡程度の長方形の中間画地。

地価調査基準地 横手(県)-10

地価調査
基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$6,900円/㎡ \times 99/100 \times 100/102 \times 100/123 = 5,440円/㎡$$

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：南西向であり、補正を行う。 +2% (1.02)

地 域 格 差：街路条件 幅員 +2% (1.02)

交通接近条件 最寄り駅への接近性 -9% (0.91) } (1.23)

環境条件 利便性 +30% } (1.33)

下水道あり +3% }

イ 個 別 格 差：画地条件 袋地 -30% (0.70)

ウ 地 積：公簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価率を10%と判定した。

(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) ア×イ×ウ
2	180,000	132.18	0.11	2,617,000

ア 再 調 達 原 価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を11%と査定した。

$$(R^{\frac{n}{N}}) \times (1 \pm q) = 0.12 \times 0.90 = 0.11$$

R：残価率5%

N：経済的全耐用年数約35年（n + n'）

n：経過年数約25年

n'：経済的残存耐用年数約10年

q：観察減価率10%

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決定した。

(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	1,055,000	0.10	使用借権	106,000

イ 土地利用権等割合：物件2の物件1に対する土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	1,055,000	－ 106,000		0.85	0.70	565,000
2	2,617,000	＋ 106,000	1.00	0.85	0.70	1,620,000
一括価格（合計）						2,185,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：接道工事の必要性を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2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て修正を行った。

第6 参考価格資料

《指標とした地価調査基準地価格》

横手(県)-10	
所 在 ・ 地 番	横手市大雄字三村東4番1
価 格	6,900円/㎡
位 置	J R 奥羽本線「横手」駅 約8.8km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	1,069㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 道 路	南西側幅員9m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 用途無指定 建蔽率70%・容積率200%
地 域 の 概 要	一般住宅に店舗及び公共施設が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

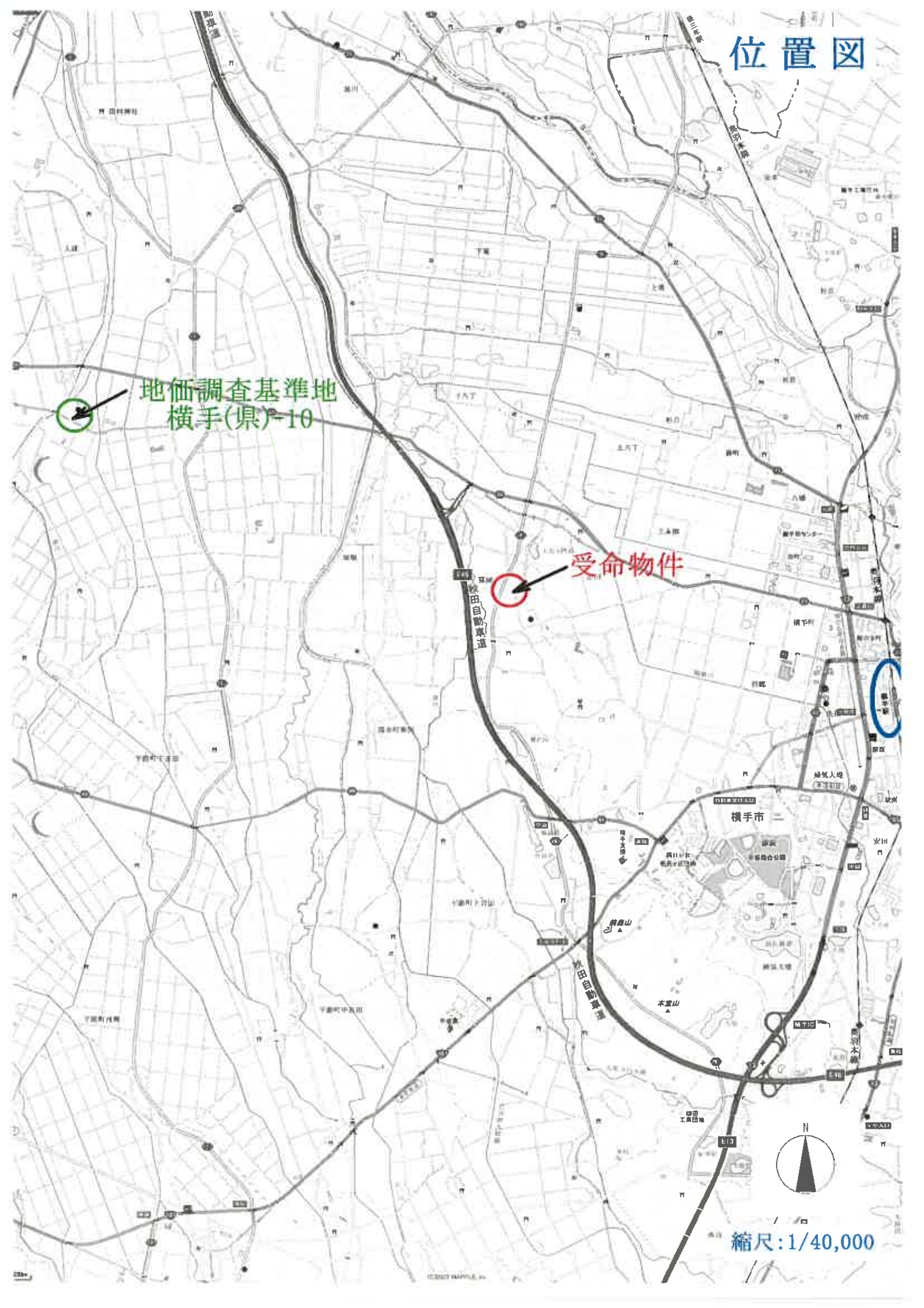
以 上

位置図

地価調査基準地
横手(県)-10

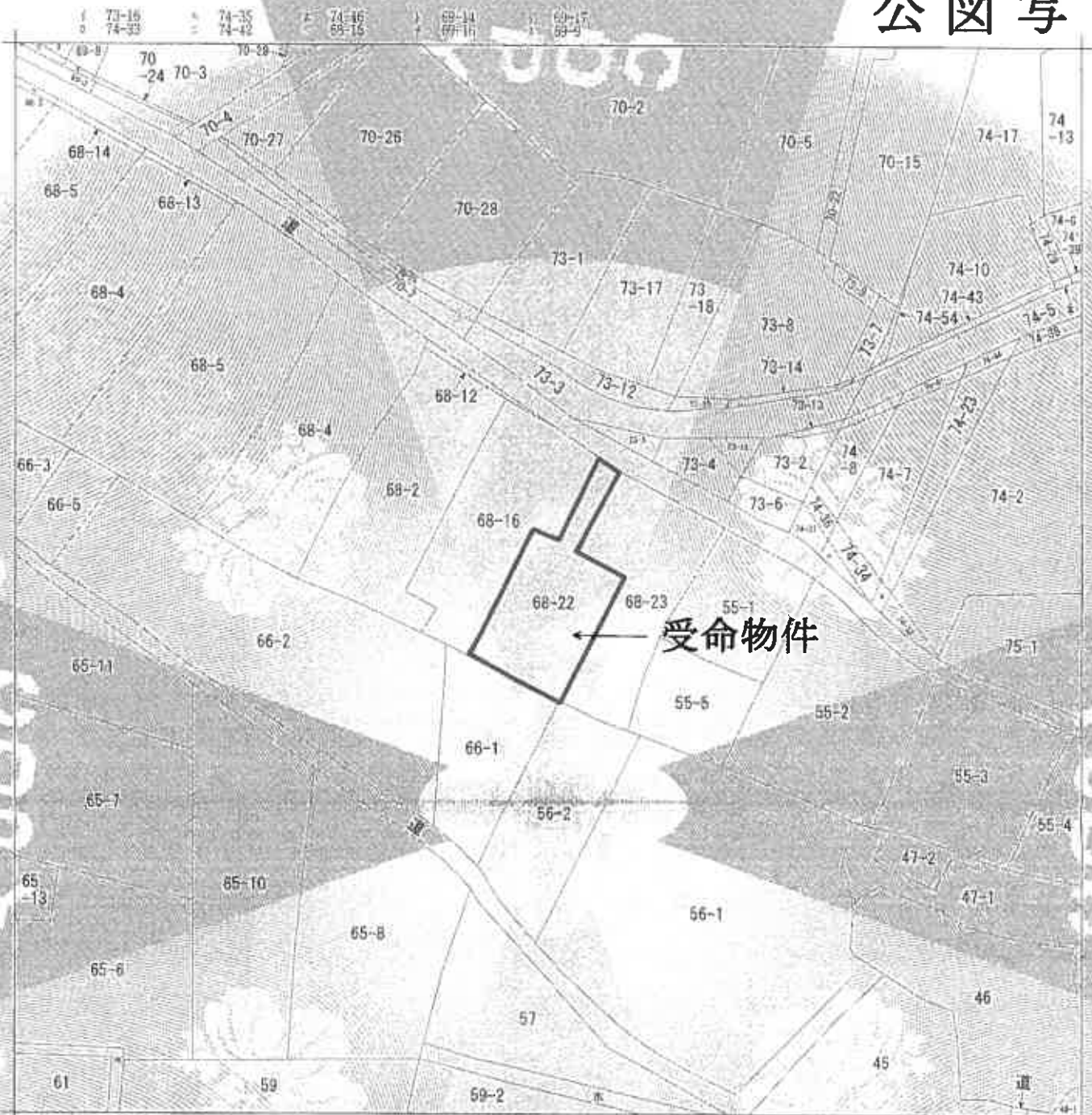
受命物件

縮尺:1/40,000





公 函 写



(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記に当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書入れられている図面で、土地の位置及び界址の概略を記載した図面です。

猪岡字水上

請求部	所在	横浜市猪岡字水上				地番	68番22	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原簿)			補記事項	方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である

令和8年3月6日
秋田地方方法務局大曲支局
登記官

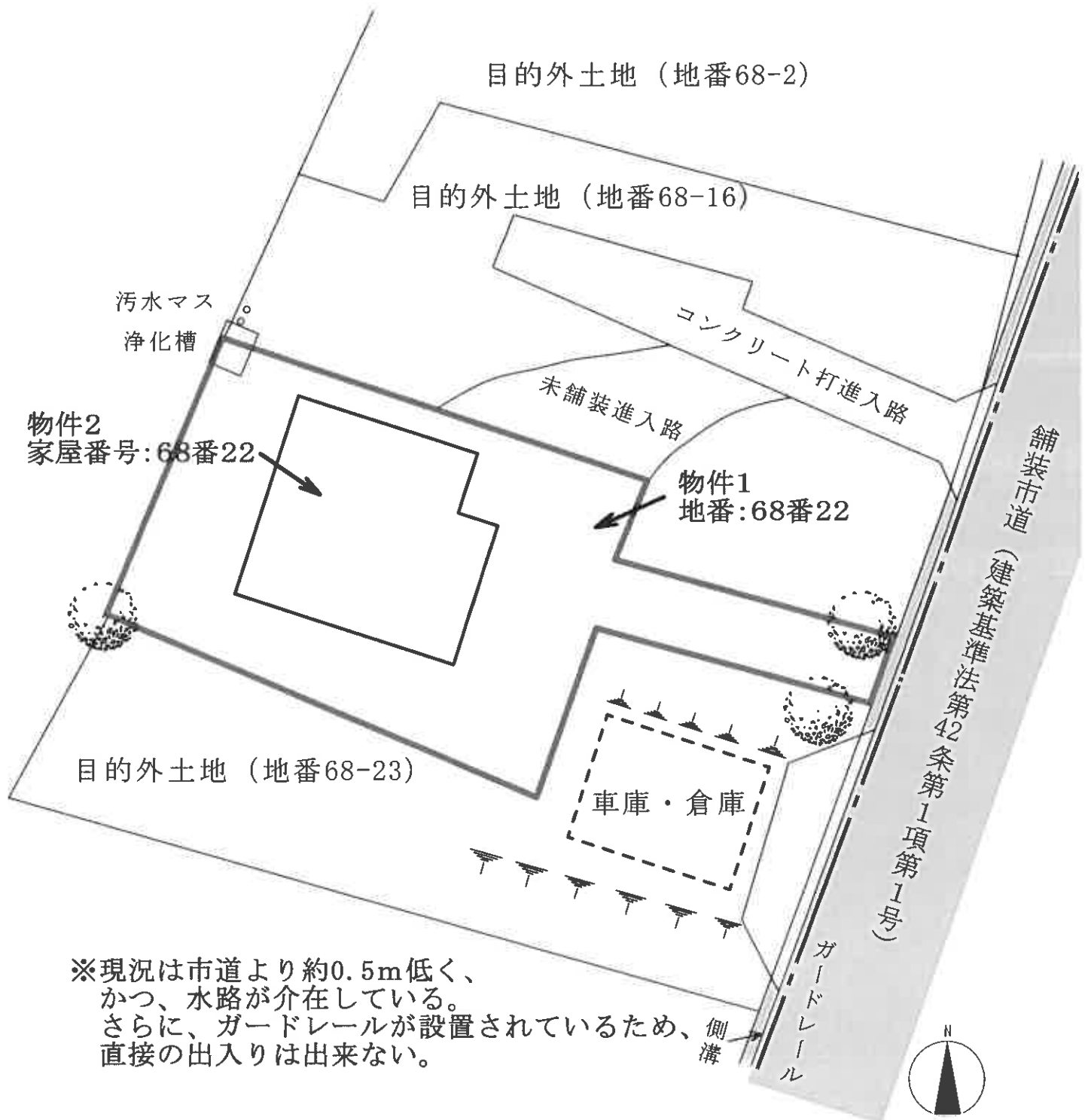
A3判をA4判
(約70%)に縮小

物件1・2土地建物位置関係図

横手支部 令和8年(ケ)第9号

横手市猪岡字水上68番22

家屋番号:68番22



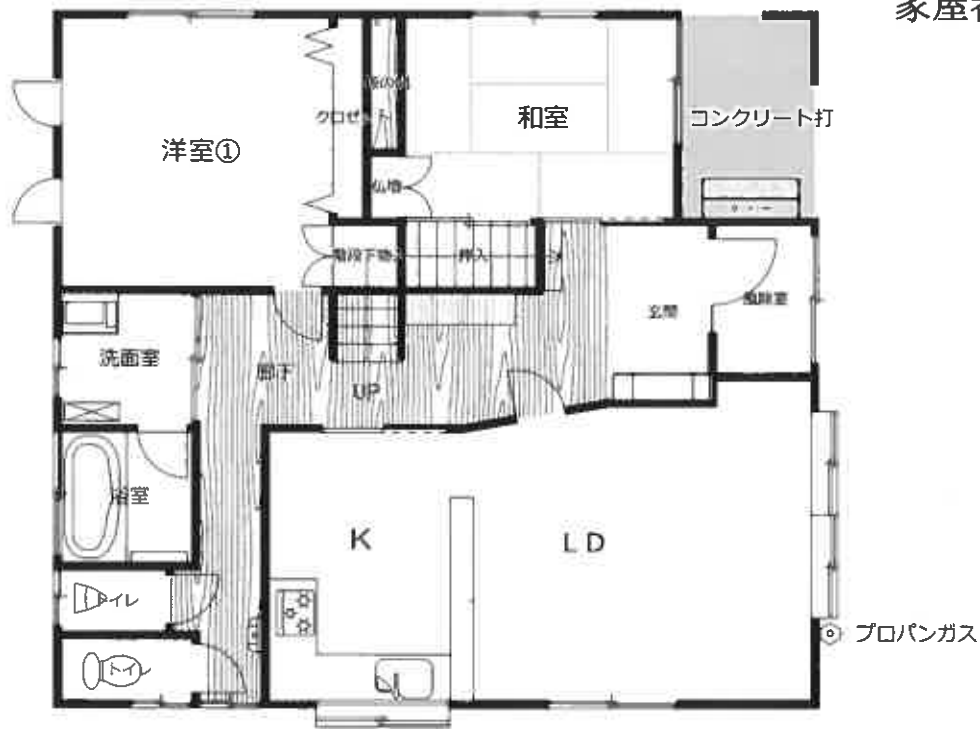
物件2建物間取図

横手支部 令和8年(ケ)第9号

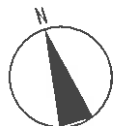
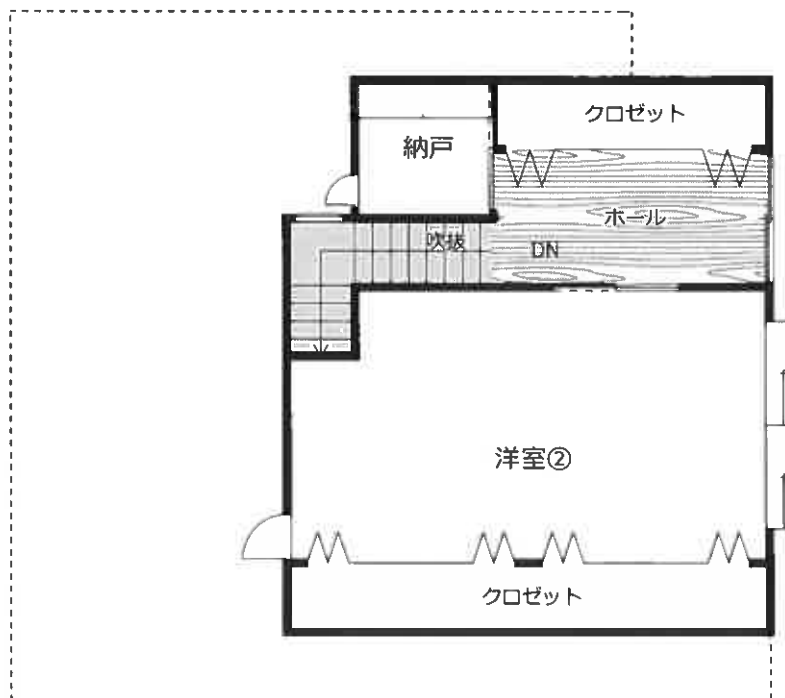
横手市猪岡字水上68番地22

家屋番号:68番22

1 階



2 階



縮尺:1/100