

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	1, 627, 000 1, 301, 600	一括	325, 400	38, 371	0
1	578, 000				
2	1, 049, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 湯沢市駒形町字東福寺森合
 地 番 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 9 6 . 5 3 平方メートル

- 2 所 在 湯沢市駒形町字東福寺森合 8 2 番地 1
 家屋 番号 8 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 5 . 8 3 平方メートル
 2 階 3 8 . 3 6 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 2】

本件建物の従物（簡易物置及びカーポート）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 | 湯沢市駒形町字東福寺森合 |
| | 地 番 | 8 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 6 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湯沢市駒形町字東福寺森合 8 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 5 . 8 3 平方メートル
2 階 3 8 . 3 6 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 17号
令和 8年 1月 7日受理
令和 8年 4月 15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 | 湯沢市駒形町字東福寺森合 |
| | 地 番 | 8 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 6 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湯沢市駒形町字東福寺森合 8 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 5 . 8 3 平方メートル
2 階 3 8 . 3 6 平方メートル |



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 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	構築物(簡易物置及びカーポート、いずれも従物)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

(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 この土地・建物で他人に貸しているところはありません。 2 建物で不具合箇所はありません。 3 敷地内にある簡易物置は、以前、道路をはさんで斜め向かいの土地にあったものを曳いてきたものです。 4 カーポートは、業者に頼んで設置してもらいました。

(執行官の意見用)

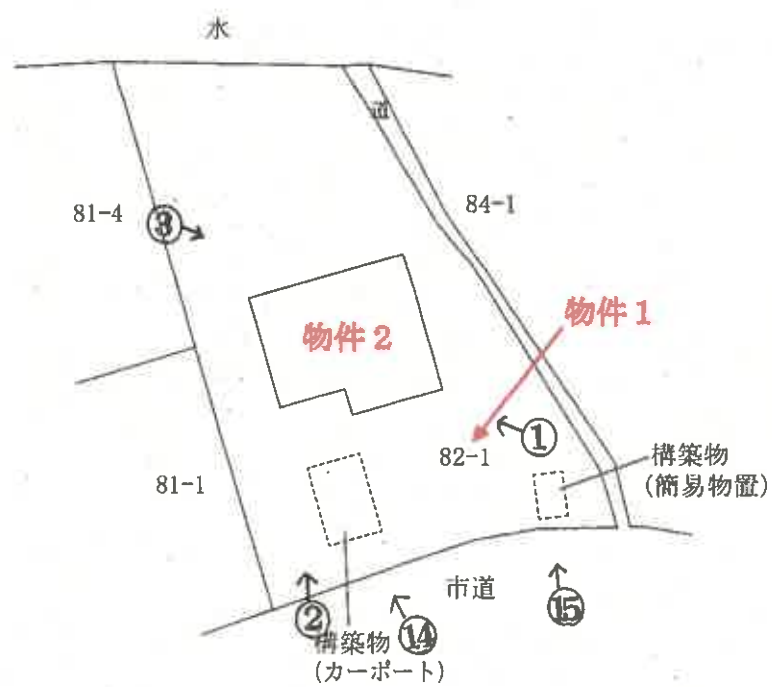
執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 建物内は、家財道具等が整理されておらず、浴室、トイレ等水回りの汚れが目立つ。

(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 1月14日 (水) 11:30 - 11:35	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 (該当する建物なし)
8年 2月10日 (火) 10:20 - 10:25	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 3月23日 (月)	秋田地方裁判所本庁 (郵送)	所有者に対し、調査日時を通知
8年 4月 8日 (水) 13:40 - 14:10	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 () : - :		
(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。 ☐		

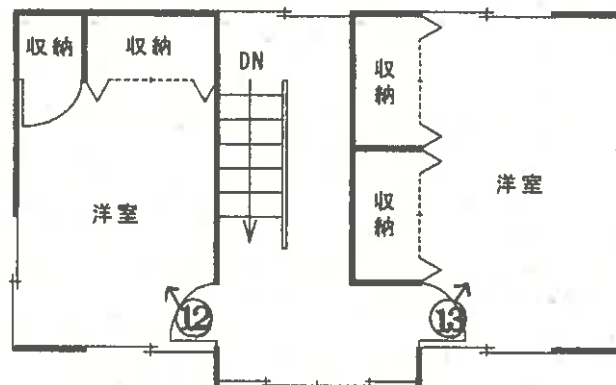
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

建物配置図

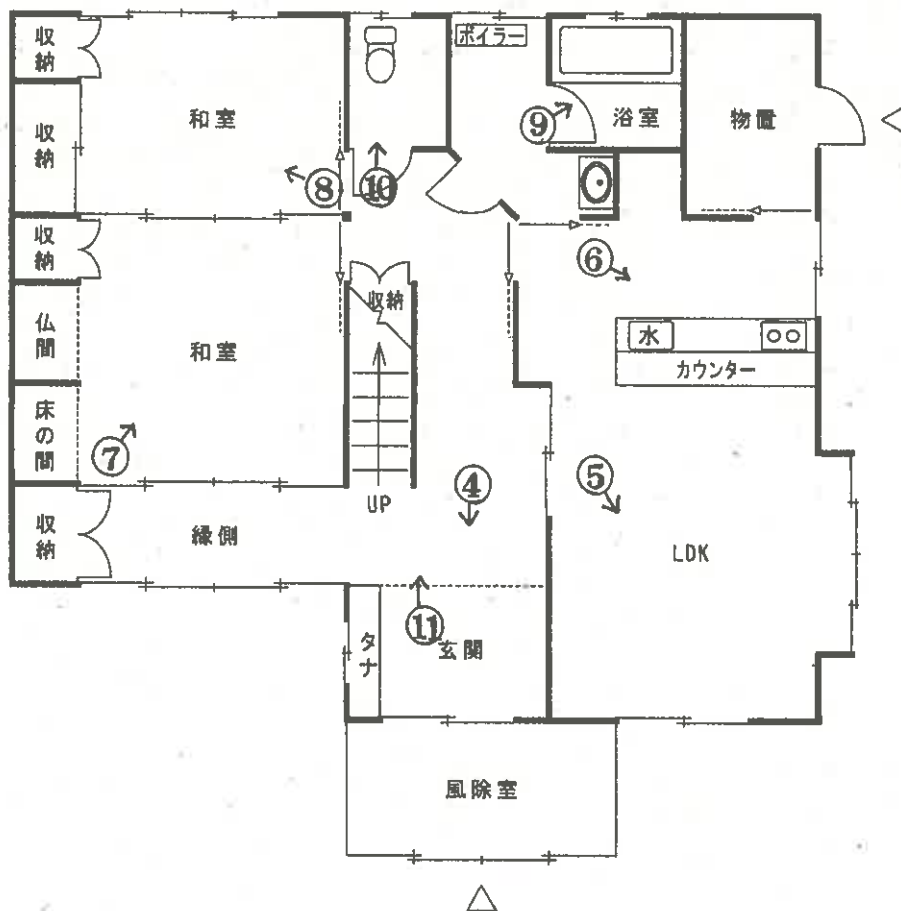


○→写真撮影位置・方向

2 階



1 階



○→写真撮影位置・方向

①



物件2

②



物件1

物件2

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



構築物(カーポート)

⑭



物件2

構築物(簡易物置)

⑮



物件1

令和7年（ケ）第17号
令和8年4月8日 現地調査
令和8年4月15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 2, 7 1 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 6 3, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 4 9, 0 0 0 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 6 1 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 の内訳価格は物件 1 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 5 8 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	湯沢市駒形町字東福寺森合 82番1 宅地 696.53㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	湯沢市駒形町字東福寺森合82番 地1 82番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 95.83㎡ 2階 38.36㎡ 延134.19㎡	同左
番号	特記事項		
1、2	・物件1（土地）は物件2（建物）の敷地として利用されている。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「十文字」駅の南東方・道路距離約 7.1 km (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、農地、事業所等が混在する地域。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。 生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。 稲 川 小 学 校・・・約 3.2 km 稲 川 中 学 校・・・約 4.4 km 菅 ク リ ニ ッ ク・・・約 4.1 km 東福寺簡易郵便局・・・約 130 m 湯沢市役所稲川総合支所・・・約 3.7 km ビ フ レ 稲 川 店・・・約 3.5 km (いずれも道路距離) 道路は幅員 4.7 m 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	都市計画区域外 — — — — 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間 口：約 24.1 m 奥 行：約 35 m 規 模：696.53 m ² 形 状：台形地 地 勢：概ね平坦 接面道路との関係：中間画地 ・ 南側約 24.1 m が幅員約 4.7 m の舗装市道に等高に接面	
接面道路の状況	南側：幅員約 4.7 m の舗装市道	
土地の利用状況等	物件 1 は物件 2 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。 隣接地は北側が河川敷、東側が果樹園、南側が市道を介して未利用地、西側が一般住宅となっている。	

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：なし（接面道路公設管：なし）
特記事項	・地図上にある、東側の「道」は、湯沢市建設課が管理する法定外公共物（赤道）であるが、現況は道路の体を為していない。 ・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に該当していない。

2 建物の概況及び利用状況（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）：平成12年4月2日新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングほか 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロス、化粧合板ほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	延134.19㎡
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	築後相応の老朽化が認められるほか、水回りを中心に室内の汚れが目立つ状況であった。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使用している。
特 記 事 項	・構築物として簡易物置、カーポートが設置されている。 ・建築時期等から、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、アスベスト使用の有無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) ア×イ×ウ×エ
1	3,210	0.82	696.53	1.00	1,833,000

(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4.7m舗装市道に接面する地積400㎡程度の長方形地

地価調査基準地 湯沢(県)－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,450 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/102 \times 100/135 = 3,210 \text{ 円/㎡}$

◇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：街路条件(幅員)＋3%

交通接近条件(中心部への接近性)＋1%

環境条件(住環境)＋30%

$100/103 \times 100/101 \times 100/130 = 100/135$

イ 個 別 格 差：画地条件(方位)＋3%

画地条件(規模等)－20%

$1.03 \times 0.80 = 0.82$

ウ 地 積：登記数量による。

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	190,000	134.19	0.08	2,040,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数約26年、経済的残存耐用年数約5年、残価率5%とした定率法により約8%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	1,833,000	1.00	0.25	法定地上権	458,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1全体に物件2の土地利用権が及ぶものと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件1に対する土地利用権を法定地上権と判断し、その権利割合を25%と査定。

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,833,000	-458,000		1.00	0.70	963,000
2	2,040,000	+458,000	1.00	1.00	0.70	1,749,000
一括価格(合計)						2,712,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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）－6）

所 在：湯沢市駒形町字八面清水田 1 1 番 1

価 格：4,450円／ m^2

位 置：JR奥羽本線「十文字」駅から道路距離で約7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：444 m^2

供給処理施設：水 道

接 面 道 路：南西側が幅員約7m舗装県道に接面

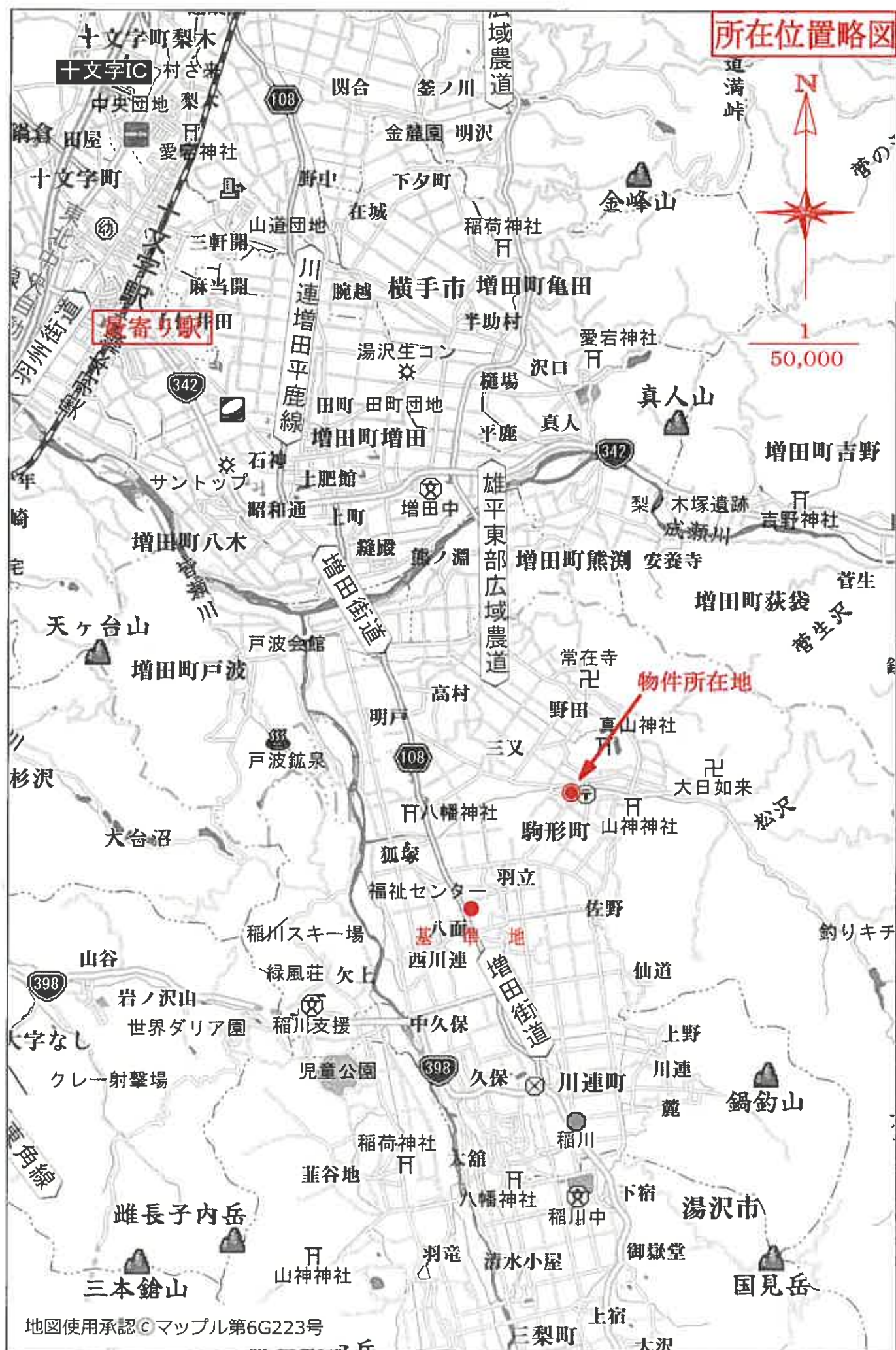
用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅を中心とした県道沿いの住宅地域

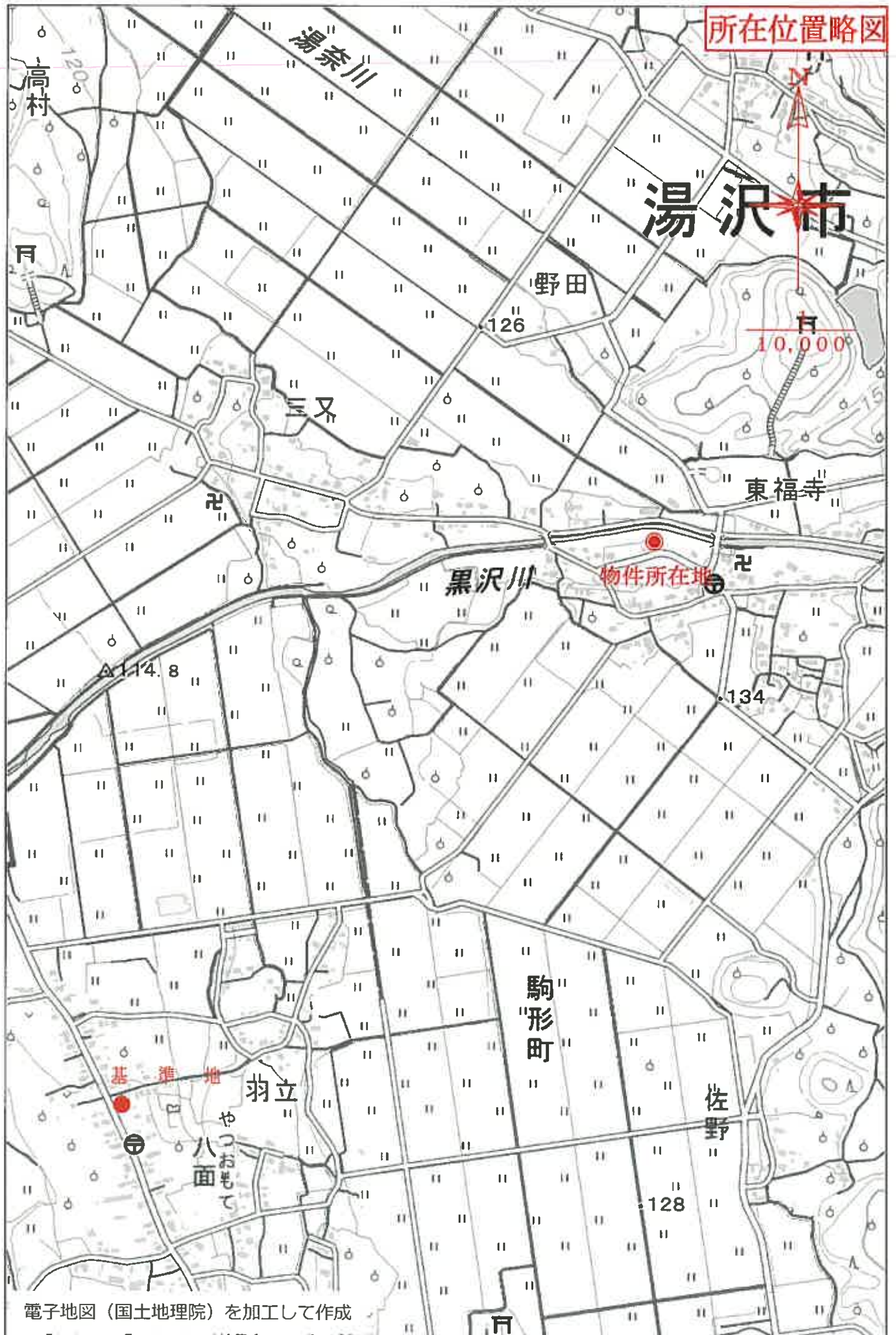
第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写
- 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



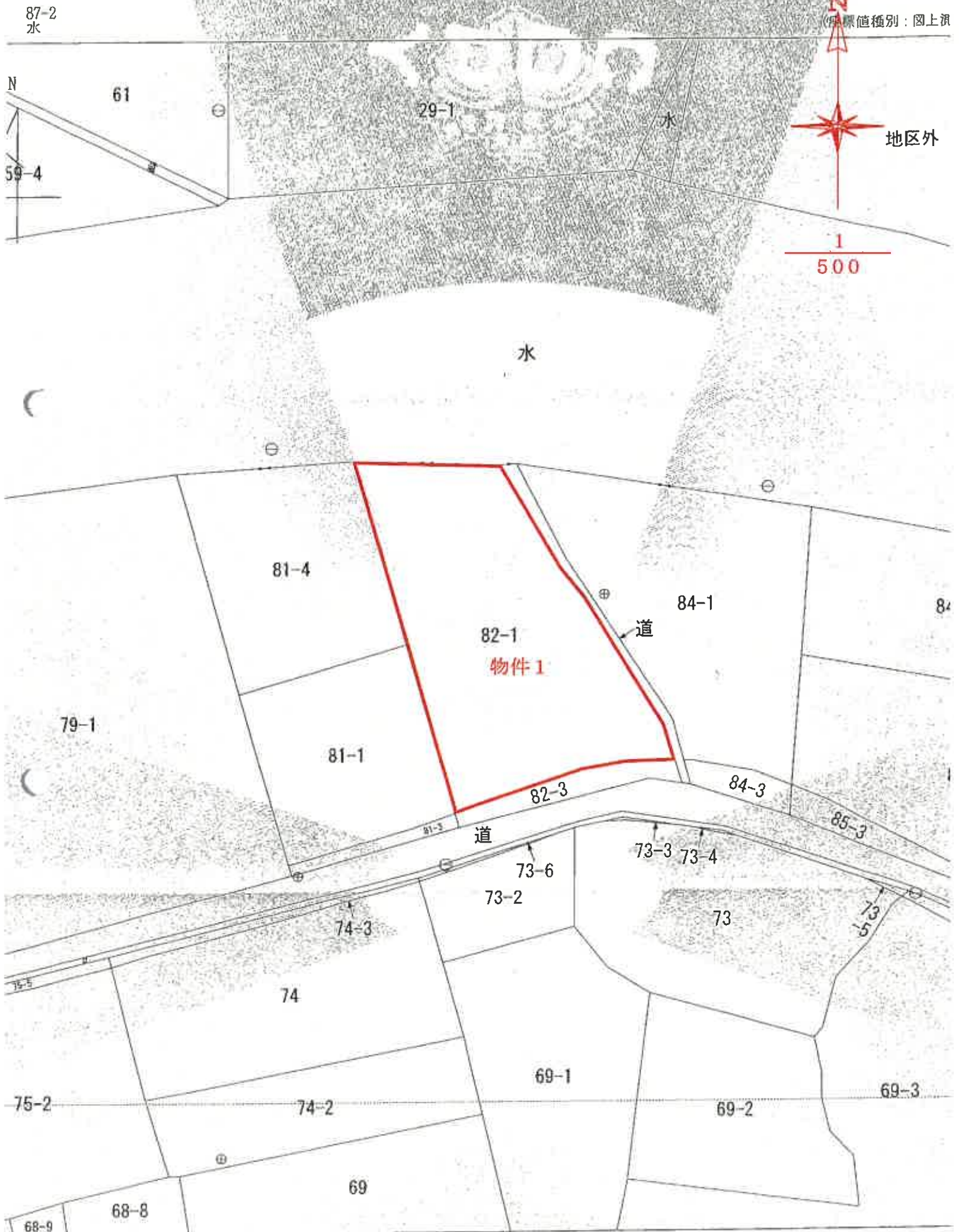
所在位置略図



電子地図（国土地理院）を加工して作成

地図(不動産登記法
第14条第1項)写

(座標値種別：図上汎)



(座標値種別：図上限定)

国土院が公表した座標値正バラメータ(territorialcoordinate2011.par)による修正がされています。

登記年月日：平成9年11月17日

201279

測量図

82-3

82-1

土地の所在 雄勝郡雄勝町 雄勝町形町字

雄勝町形町字

座標求積表

点番	座標	X	Y	X-X	Y-Y	X(X-X)	Y(Y-Y)
1	44015.398	22335.026	-1.556	41439.530067			
2	31621.240	22335.370	3.488	77874.368830			
3	31621.240	22335.370	4.400	-93147.500000			
4	31035.491	22332.793	3.867	-41415.239500			
5	31613.363	22333.340	3.224	-51833.287527			
6	31613.076	22333.340	-3.802	17891.740206			
7	31614.726	22313.181	1.944	43376.784984			
8	31614.726	22317.332	-4.148	92934.817918			
9	31614.726	22325.630	-3.318	74076.440340			
10	31614.726	22325.630	3.318	105.937908			
11	31614.726	22325.630	3.318	53.465804			
12	31614.726	22325.630	3.318	53.465804			

測量	AV 82-1	点番	250
		点番	333.468004
		点番	596.531196
		点番	636.637

地中	地中管理の権限
図	地中管理の権限

点番	座標	X	Y	X-X	Y-Y	X(X-X)	Y(Y-Y)
1	31614.726	22335.026	-1.556	41439.530067			
2	31621.240	22335.370	3.488	77874.368830			
3	31621.240	22335.370	4.400	-93147.500000			
4	31035.491	22332.793	3.867	-41415.239500			
5	31613.363	22333.340	3.224	-51833.287527			
6	31613.076	22333.340	-3.802	17891.740206			
7	31614.726	22313.181	1.944	43376.784984			
8	31614.726	22317.332	-4.148	92934.817918			
9	31614.726	22325.630	-3.318	74076.440340			
10	31614.726	22325.630	3.318	105.937908			
11	31614.726	22325.630	3.318	53.465804			
12	31614.726	22325.630	3.318	53.465804			

作成者

測量図

縮尺

1/500

これは図面に記録されている内容を証明する書類です。
(秋田地方裁判所大曲支庁支部)
令和7年12月17日 秋田地方裁判所

「本図面は原本のA3図面をA4図面に縮小したものである。」

請求番号：2-2

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(秋田地方建設局大曲支庁管轄)
令和7年12月17日 秋田地方建設局

1201679

各階平面図

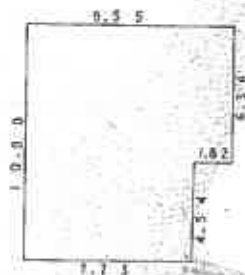
物図面
階平面図

家屋番号 82番1.

建物の所在 雄勝郡稲佐町車道寺字森谷82番地1.

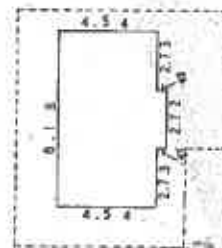
湯沢市弱形町字

物件2



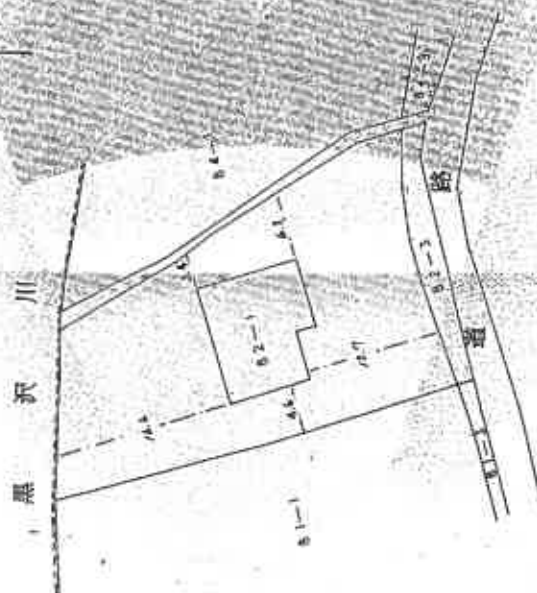
1階床面積

$$\begin{aligned} 10.90 \times 7.73 &= 84.2570 \\ 6.36 \times 1.82 &= 11.5752 \\ \hline \text{合計} & 95.8322 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



2階床面積

$$\begin{aligned} 8.18 \times 4.54 &= 37.1372 \\ 2.72 \times 0.45 &= 1.2240 \\ \hline \text{合計} & 38.3612 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

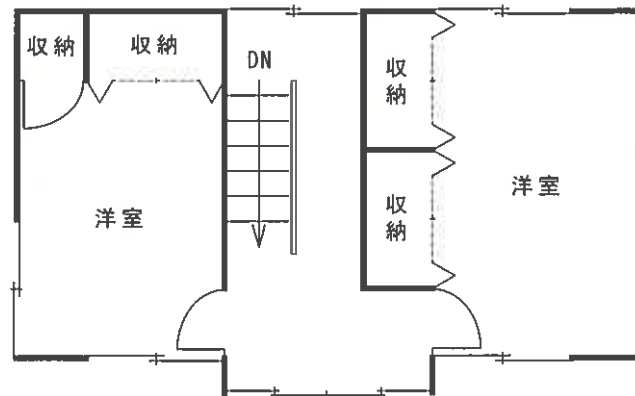
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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



2 階



1 階

