

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 菊 地 克 幸

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 7 年 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 年 7 月 15 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 7 年 5 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,744,000 2,195,200	一括	548,800	42,472	0
1	1,047,000				
2	102,000				
3	1,595,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横手市平鹿町樽見内字道下 |
| | 地 番 | 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横手市平鹿町樽見内字道下 |
| | 地 番 | 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5. 9 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横手市平鹿町樽見内字道下 2 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 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 7 5. 9 5 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 7 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 1, 2】

本件土地と売却対象外の土地（地番 2 6 番 2, 同 2 6 番 3）は、一体として利用されている。

《 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 横手市平鹿町樽見内字道下
地 番 2 5 番 1
地 目 宅地
地 積 4 7 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横手市平鹿町樽見内字道下
地 番 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 5 . 9 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 横手市平鹿町樽見内字道下 2 5 番地 1
家屋 番号 2 5 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 7 5 . 9 5 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル

所有者 B

令和 7 年(ケ)第 3 号
令和 7 年 2 月 2 0 日受理
令和 7 年 3 月 2 6 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 横手市平鹿町樽見内字道下
地 番 2 5 番 1
地 目 宅地
地 積 4 7 1. 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 横手市平鹿町樽見内字道下
地 番 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 5. 9 4 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 横手市平鹿町樽見内字道下 2 5 番地 1
家屋番号 2 5 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 7 5. 9 5 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル

所有者 B

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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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3			
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 住居 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 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号			
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (B氏) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B氏の兄)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13年10月 2日 (物件3の新築日)	
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	
契約等		☐ 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者B氏の兄	1 この家には弟が一人で住んでいます。 2 土地は父が所有するものです。親子のことなので土地は無償で使用しています。 3 物件1と物件2の土地の間にある水路について、詳しいことは分かりません。

(執行官の意見用)

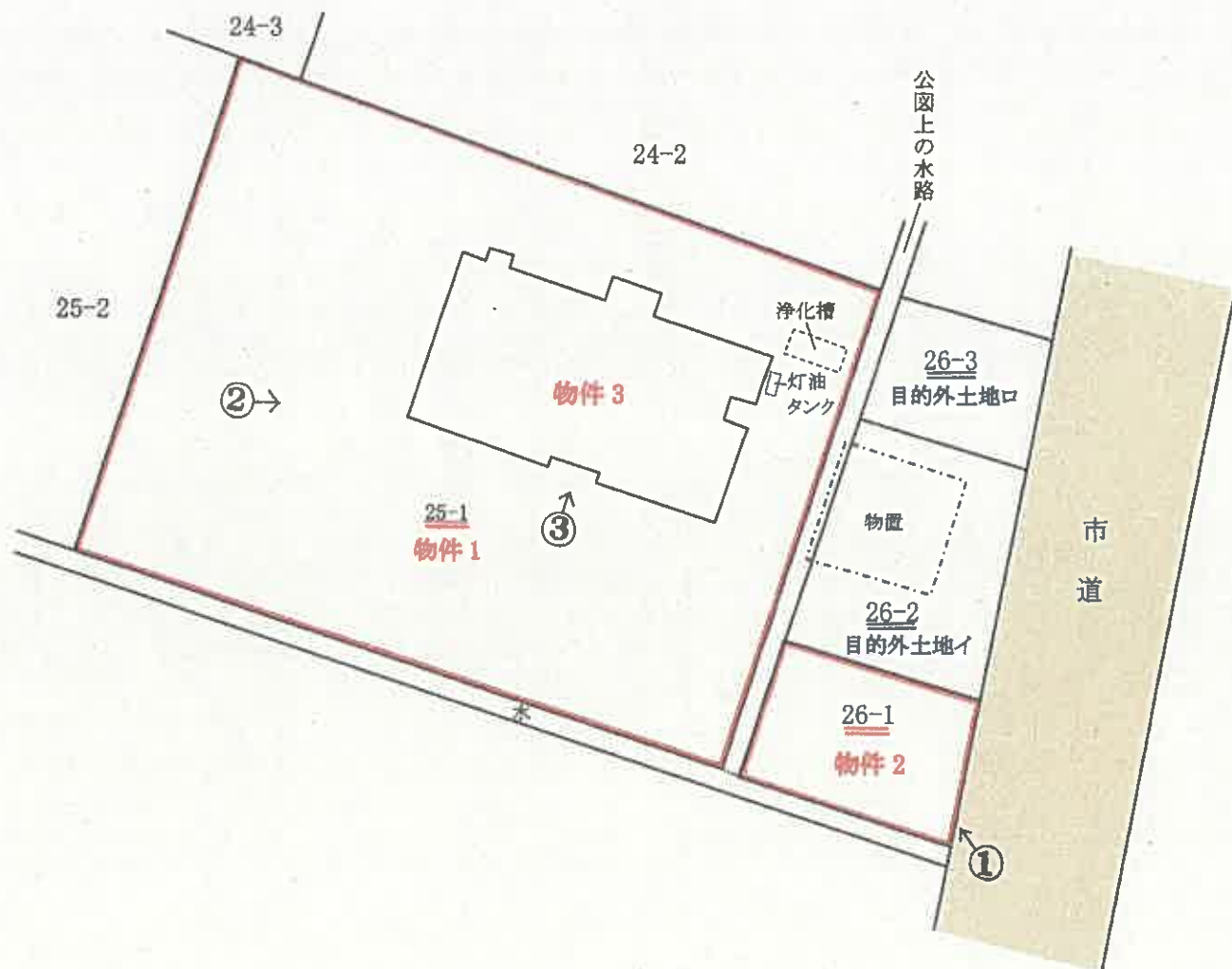
執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 物件1と物件2との間に法定外公共物（水路）が介在する。同水路を利用することについて関係する官公署から許可を得た形跡はない。 3 玄関ドアが錆びている（写真③）ほか、外壁サイディングの汚れが目立つ。 4 建物配置図に「目的外土地イ、ロ」と表示された土地（26-2、26-3）は、物件1及び2の土地と同一の者が所有する土地（農地）であるが、本件建物の所有者であるB氏が物置を置くなどして物件1及び2の土地と一体的に利用している。

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

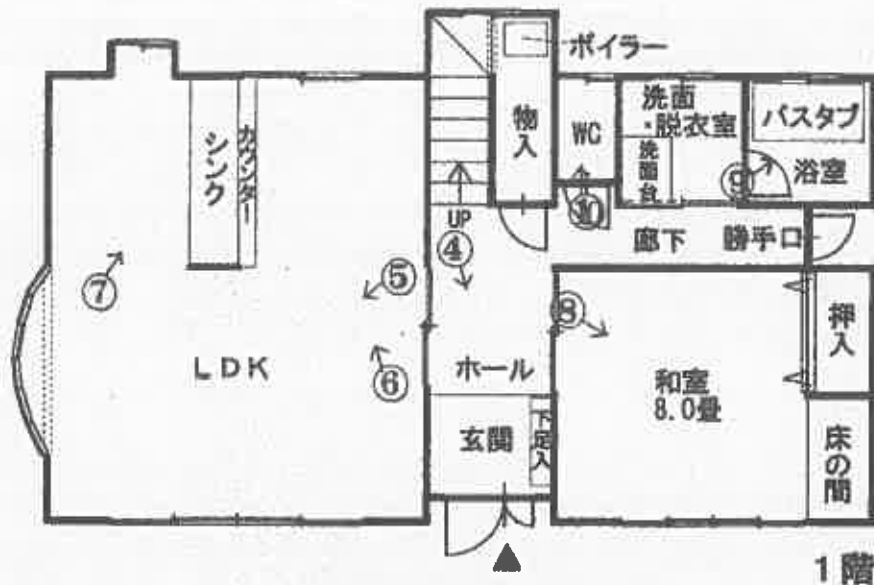
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月26日 (水) 9:35 - 9:40	秋田地方法務局大曲 支局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
7年 3月 4日 (火) 15:10 - 15:15	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 3月12日 (水) 9:45 - 10:40	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者B氏の兄から聴取、写真撮影
7年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在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)

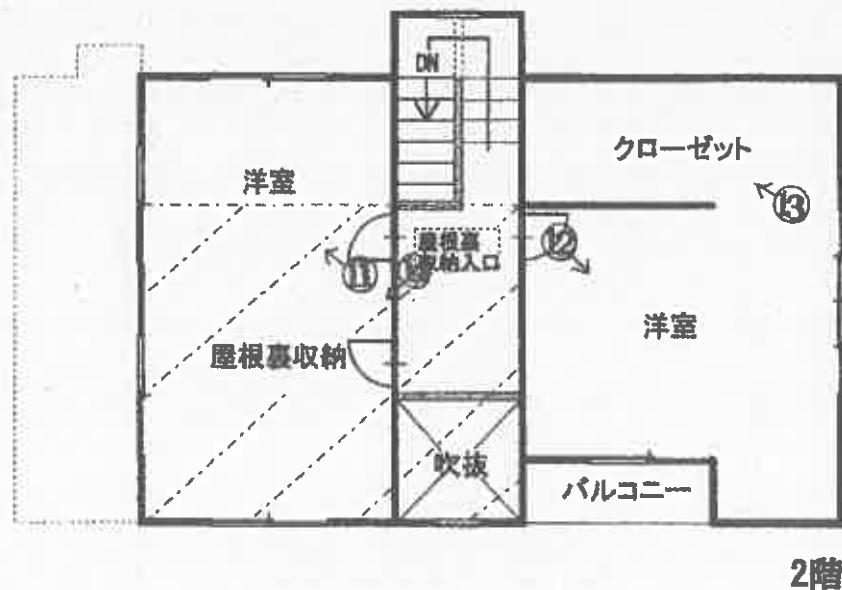
○→写真撮影位置・方向



○→写真撮影位置・方向



1階 登記記載床面積とほぼ一致



2階 登記記載床面積とほぼ一致



建物間取図

①

物件1



物件2

物件3

②



物件1

③



玄関ドアのサビ

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



屋根裏収納部分

⑭



令和7年(ケ)第3号
令和7年3月12日 現地調査
令和7年3月25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

千田 幸紀

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2,744,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 1,047,000 円	
物件2（土地）	金 102,000 円	
物件3（建物）	金 1,595,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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をとらなければならないことがあること、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、ほぼ登記上と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	在 横手市平鹿町樽見内字道下 2 5 番 1 宅地 4 7 1 . 0 0 m ²	
2	所在地 地目 地積	在 横手市平鹿町樽見内字道下 2 6 番 1 宅地 4 5 . 9 4 m ²	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 横手市平鹿町樽見内字道下 2 5 番地 1 2 5 番 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 7 5 . 9 5 m ² 2 階 5 9 . 6 2 m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1・2の一体利用地を前提）

位置・交通	最寄駅： JR奥羽本線「横手」駅から南西方約12km（以下道路距離） 最寄公共施設： 「浅舞小学校」の北西方約3km 「平鹿中学校」の北西方約5.5km 「横手市役所平鹿庁舎」の北西方約4.3km 最寄商業施設： 「マックスバリュ新雄物川店」の南東方約2.8km	
付近の状況	受命物件は、農地の広がる中に存する集落地域内に位置している。農家住宅を中心として、地勢は周辺を含めほぼ平坦である。公共施設や商業施設には遠隔で車での利用が必須であり、総じた利便性はやや劣る。旧平鹿町全体で過疎化の進行が著しく、住宅需要は減少の一途である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域内 特になし 70% 200% 特になし 特定用途制限地域田園保全型地域
画地条件	・間口 約5m ・奥行 約33m ・形状 不整形地 ・地勢 概ね平坦地。 ・地積 公簿516.94㎡（2筆合計）。公図との照合から現況も一致。 ・接道 中間画地 ・一体地に法定外公共物（水）が介在しているが、現況は水路の形態はない。払下げや占有使用については、横手市との協議を要する。	
接面道路の状況	・東側道路：有効幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）。宅盤は道路とほぼ等高。	
土地の利用状況等	・物件3（居宅）の敷地として利用している。目的外土地イ・ロ（いずれも地目「田」）と同一所有者であり、簡易物置が存している。なお、土地所有者と建物所有者は親子の関係であり、特段の金銭の授受はないことから、敷地利用権については使用借権と判定した。 ・隣地の状況 東側：目的外土地イ・ロ、市道 西側：農地（積雪のため目視できず） 南側：農地（積雪のため目視できず） 北側：戸建住宅	
供給処理施設（宅地内引込）	上水道 あり（建物への接続：あり） 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	①現地調査、官庁公表資料等を勘案する限度において、土壤汚染の可能性を有する用途で使用された公算は低いと考えられる。したがって、土壤汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価する。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③横手市ハザードマップによると浸水想定は0m～0.5m。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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13年10月2日新築 経過年数 約 23.5 年 経済的残存耐用年数 約 6.5 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス、和室化粧合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 そ の 他：屋根裏収納
床面積（現況）	登記面積とほぼ一致
現 況 用 途 等	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	使用資材から品等は普通と判定した。
保守管理の状況	居住者の立会がないため聴取できなかったが、外部及び内部ともに、大きな損傷はなく、経年劣化と考える。設備の稼働は不明であるが、生活している状況から稼働はしていると予想する。全体的には、維持管理は概ね普通と判断する。
建物の利用状況	所有者が自用の居宅として利用しており、他占有はない。
特 記 事 項	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。

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	1,661,000	0.10	使用借権	166,000
2	162,000	0.10	使用借権	16,000
合計				182,000

イ 土地利用権等割合：本件建物の敷地利用権を使用借権と判定した。占有の経緯、建物の耐用年数や構造などを勘案した結果、使用借権割合を10%と判定した。

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	1,661,000	-166,000		1.0	0.70	1,047,000
2	162,000	-16,000		1.0	0.70	102,000
3	2,097,000	+182,000	1.0	1.0	0.70	1,595,000
一括価格 (合計)						2,744,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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。

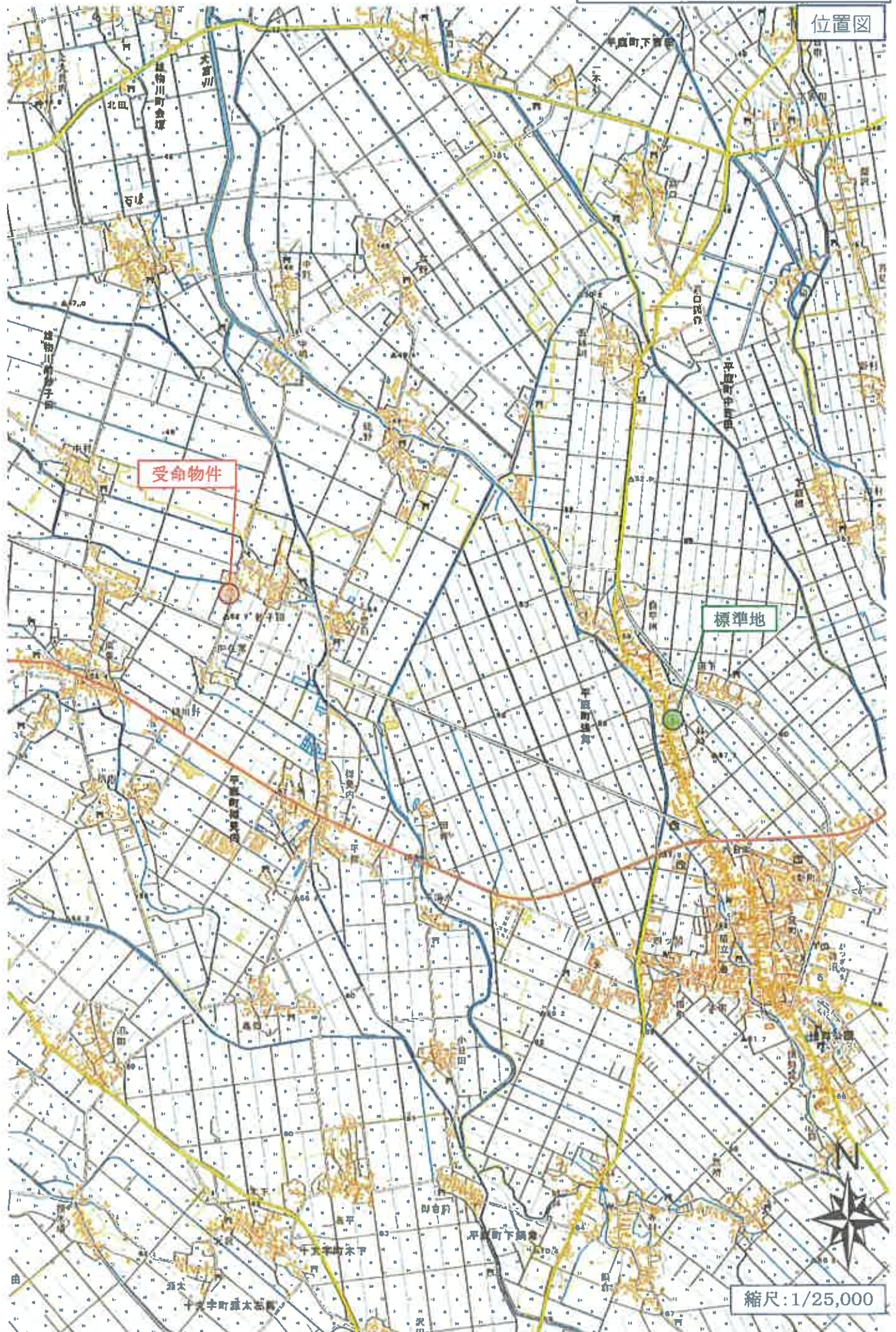
第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 横手一 6
所 在 : 横手市平鹿町浅舞字林崎 5 9 番
価 格 : 4, 7 2 0 円/㎡
位 置 : J R 奥羽本線「横手」駅の南西方道路距離約 9. 1 k m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 9 0 6 ㎡
供 給 処 理 施 設 : 下水
接 面 街 路 : 西側 6. 5 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、無指定 (7 0 %、2 0 0 %)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多い旧来からの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図 (広域図)
- 2 位置図 (拡大図)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し (残地部分)
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

位置図



受命物件

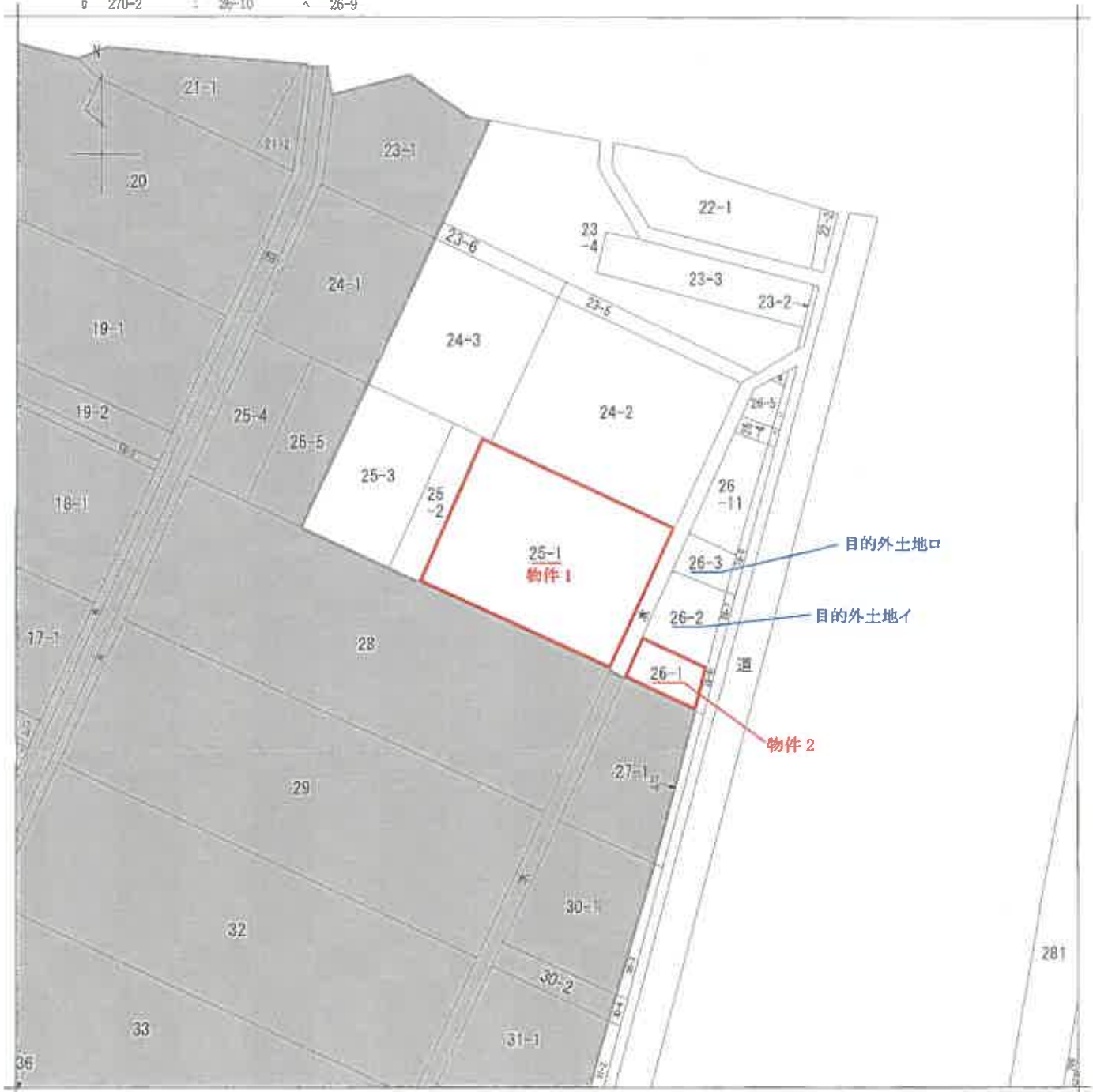
△52.7 砂子田

中在家

50 m



イ 271-2 16 26-12
ロ 270-2 25-10 26-9



（注）斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



測 求 分	所 在	横手市平鹿町横見内字道下				地 番	25番1			
出 力 尺	1/500	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和45年4月9日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和45年4月9日			補 記 事 項		

A3版をA4版に縮小

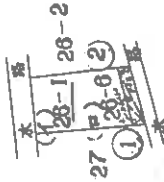
登記年月日：昭和61年3月8日

305658

地積測量図

地番	26-1 26-6
土地の所在	平鹿郡平鹿町樽見内字道下 樽見市

受命物件2
残地部分



式		積
(四) 26-6		
1. 26 x 26	=	682
2. 26 x (27 + 10)	=	952
合 計		1634
1/2		817
地 積		817

地 積
(1) 45 ㎡
(2) 6.06 ㎡

$$\frac{26-1}{26-6} = \frac{45}{45.94}$$

境界線の種類	証 界 (測量簿等)
コンクリート杭	
合 成 鋼 筋 杭	① ②

A3版をA4版に縮小

作 製 者	申請人	縮尺
(昭和61年3月6日作製)		1/500

S61.3.8

登記年月日：平成13年10月18日

803003

各階平面図

物図面

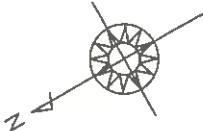
25-1

家屋番号

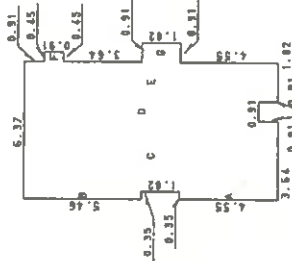
建築物の所在

建築物の所在

受命物件 3



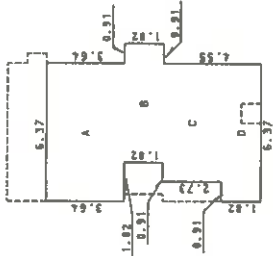
1 階



求積表

A	4.55 X 0.35	=	1.5925
B	5.46 X 0.35	=	1.9110
C	11.83 X 3.28	=	38.9207
D	10.92 X 0.91	=	9.9372
E	11.83 X 1.82	=	21.5306
F	0.91 X 0.45	=	0.4095
G	1.82 X 0.91	=	1.6562
合 計			75.9577
床面積			75.95 m ²

2 階



求積表

A	3.64 X 6.37	=	23.1868
B	1.82 X 5.46	=	9.9372
C	2.73 X 5.46	=	14.9058
D	1.82 X 5.37	=	11.5924
合 計			59.6232
床面積			59.62 m ²

水道

27-1

道路

作製者

作製者
(平成13年10月18日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

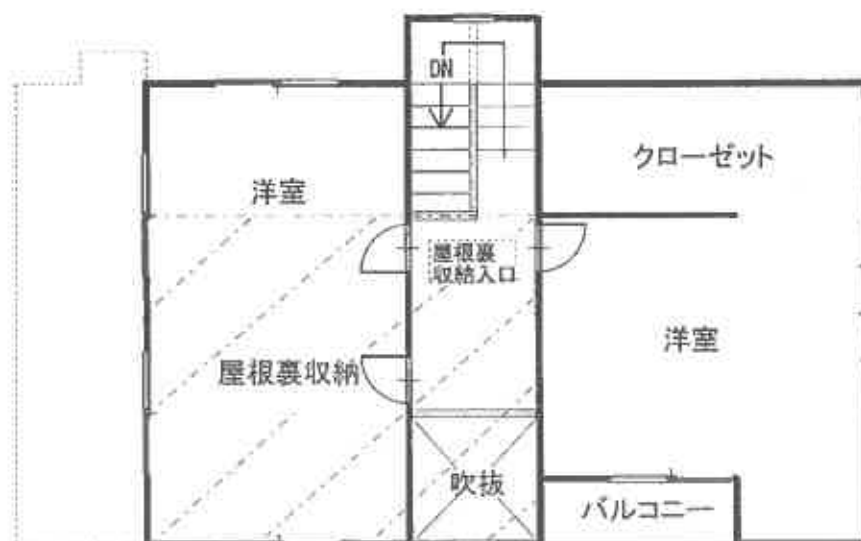
平成13年10月18日登記

A3版をA4版に縮小





1階 登記記載床面積とほぼ一致



2階 登記記載床面積とほぼ一致

