

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 11 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 10 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 12 月 11 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, 2	1, 962, 000 1, 569, 600	一括	392, 400	72, 876	0
1	868, 000				
2	1, 094, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 雄勝郡羽後町西馬音内字本町
地 番 1 2 番
地 目 宅地
地 積 3 5 4 . 9 7 平方メートル
- 2 所 在 雄勝郡羽後町西馬音内字本町 1 2 番地、4 番地 5、
1 3 番地 1
家屋 番号 1 2 番
種 類 旅館・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 1 1 . 4 6 平方メートル
2 階 2 1 9 . 7 2 平方メートル
(現況)
所 在 雄勝郡羽後町西馬音内字本町 1 2 番地



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 2 0 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, 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】

本件共有者 B が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 雄勝郡羽後町西馬音内字本町

地 番 1 2 番

地 目 宅地

地 積 3 5 4 . 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 雄勝郡羽後町西馬音内字本町 1 2 番地、4 番地 5、
1 3 番地 1

家屋 番号 1 2 番

種 類 旅館・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 1 1 . 4 6 平方メートル

2 階 2 1 9 . 7 2 平方メートル

(現況)

所 在 雄勝郡羽後町西馬音内字本町 1 2 番地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 4月15日受理
令和 7年 5月21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 雄勝郡羽後町西馬音内字本町

地 番 1 2 番

地 目 宅地

地 積 3 5 4. 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 雄勝郡羽後町西馬音内字本町 1 2 番地、4 番地 5、
1 3 番地 1

家屋番号 1 2 番

種 類 旅館・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 1 1. 4 6 平方メートル
2 階 2 1 9. 7 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者 B氏 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 旅館・居宅 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	物件2の所在は「雄勝郡羽後町西馬音内字本町12番地」である。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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
■ 共有者 B氏	1 この建物には私が一人で住んでいます。 2 建物は登記簿に記載のとおり、昭和45年に新築され、その後昭和50年と平成13年に増改築がなされています。平成13年の改修は、1階のトイレと2階の住居部分を中心に実施しました。 3 旅館業は、新型コロナが蔓延する前から営業していません。 4 建物はご覧のとおり雨漏りや床の^{たわ}みが発生していますが、修繕していません。 5 1階奥(南側)のトイレは、床が抜けて異臭が酷いので、ドアをガムテープで目張りしています。 6 厨房にある業務用冷蔵庫について、三相(200ボルト)の電源の契約を解除したので使用できません。 7 建物内で犬を1匹飼っています。

(執行官の意見用)

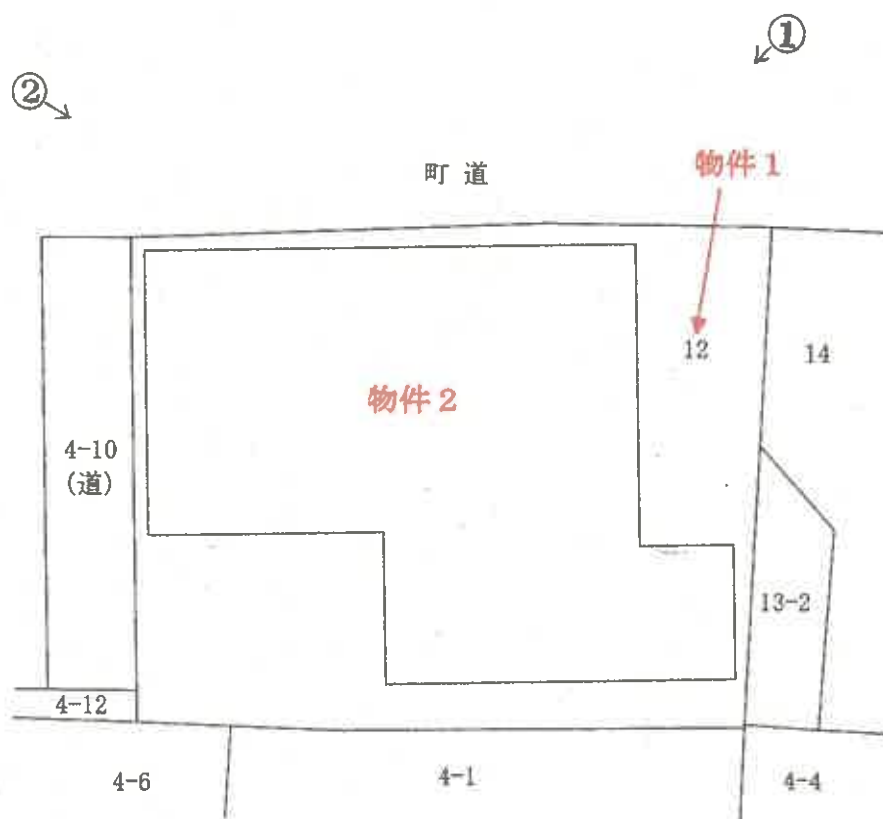
執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 本件建物は複数回にわたって増改築がなされているが、昭和45年に新築され約55年を経過した建物であることから全体的に老朽化している。 3 なお、本件建物には以下の損傷、不具合等が認められ、適切な管理がなされていないものと見受けられた。 ① 外壁に亀裂が発生している(写真②)。 ② 厨房内には使用できない業務用冷蔵庫が多数置かれている(写真⑩)。 ③ 多数箇所から雨漏りが発生している(写真⑬、⑮、⑯)。 ④ 多数箇所の床に^{たわ}みが見られる。 ⑤ 多数の目的外動産が未整理のまま置かれたままになっている。 4 建物内で犬を1匹飼育している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
7年 4月16日 (水) 11:25 - 11:30	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)
7年 5月 1日 (木) 10:55 - 11:10	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 5月14日 (水) 13:15 - 14:05	物件所在地	立入調査、共有者B氏から聴取、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。 ☐		

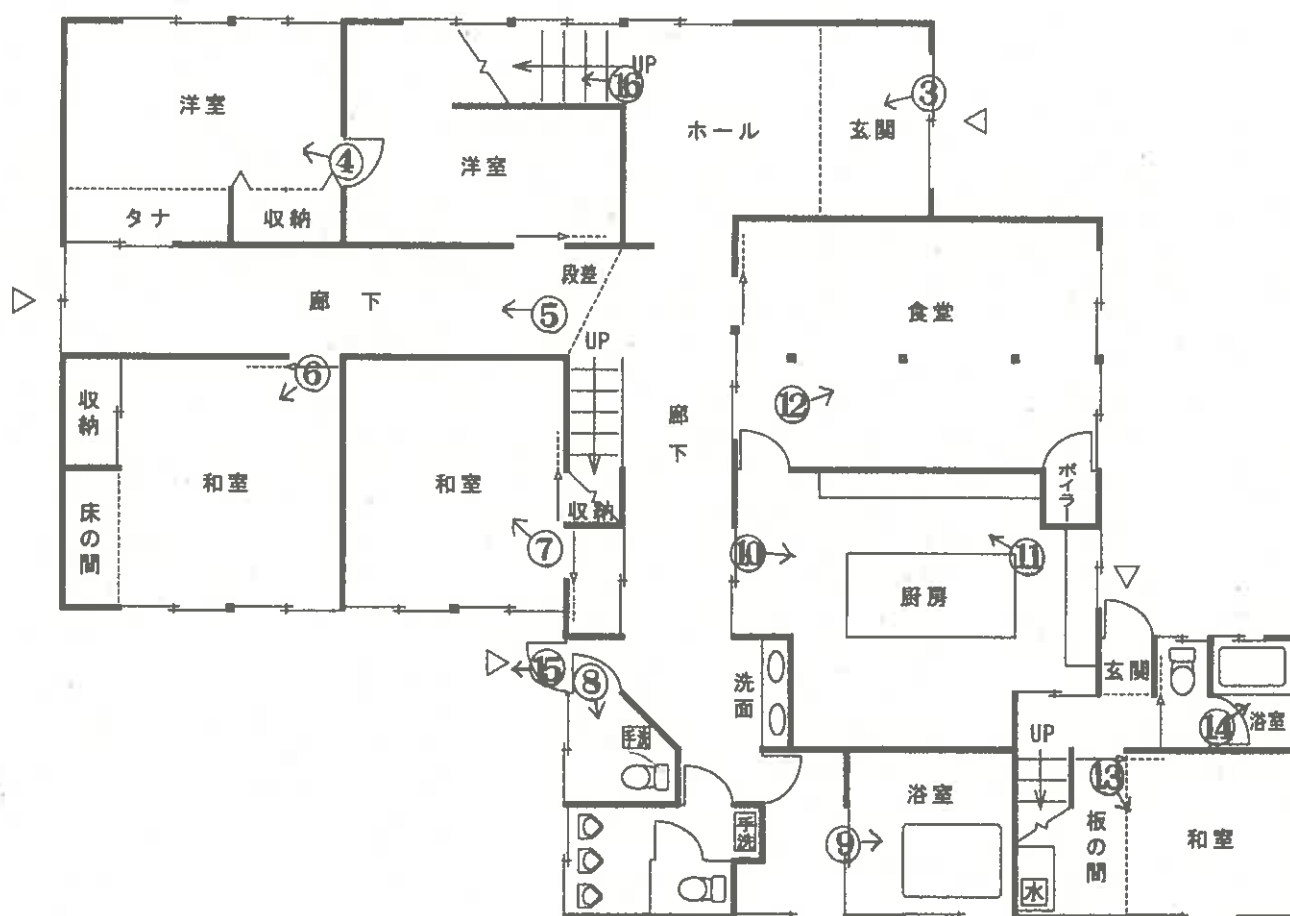
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

建物配置図



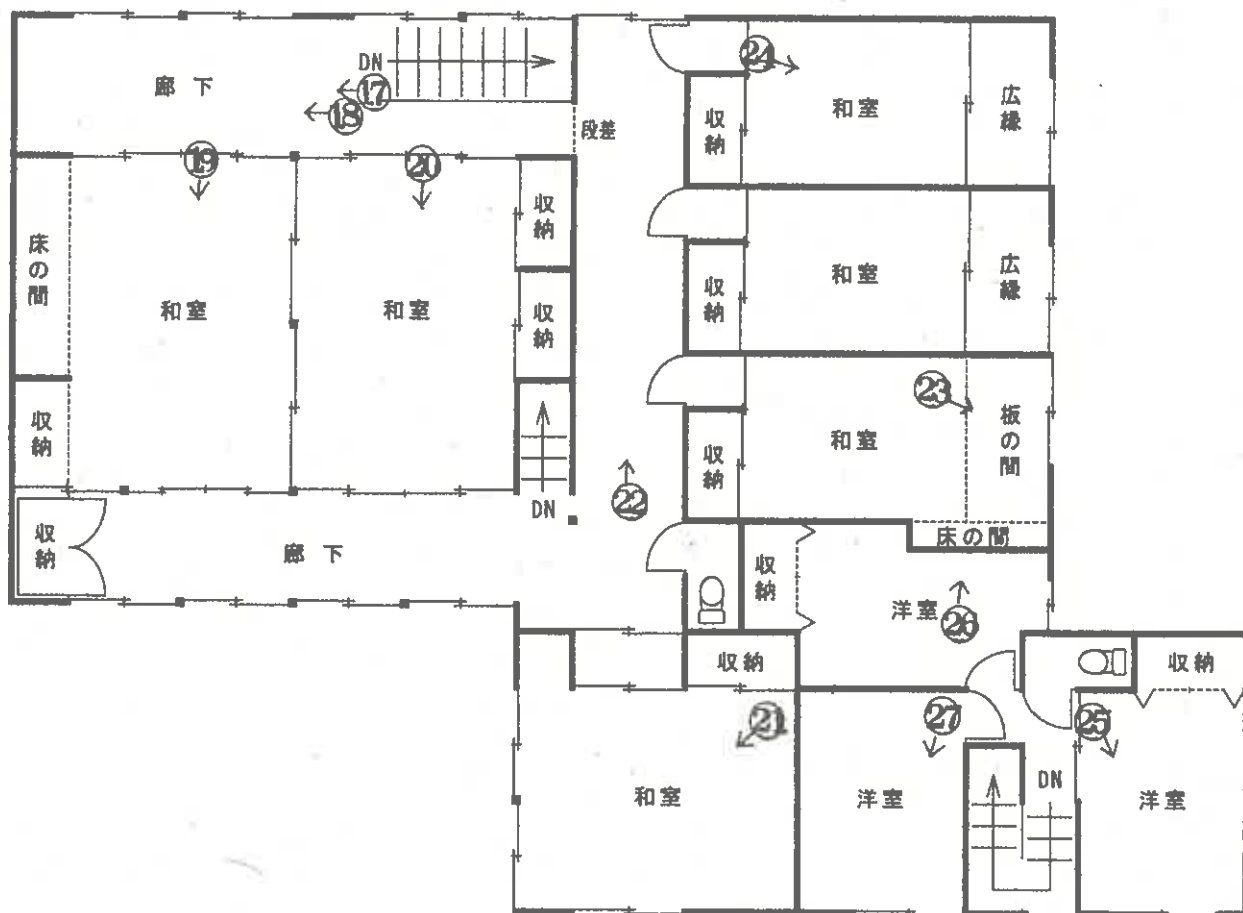
○→写真撮影位置・方向

1 階



○→写真撮影位置・方向

2 階



○→写真撮影位置・方向

①



物件1

物件2

②



外壁の亀裂

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



⑩



⑪



雨漏りの発生

⑫



(13 枚目)

19



20



21



72



雨漏りの発生

73



74



25



雨漏りの発生

26



27



令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 5 月 1 4 日 現地調査
令和 7 年 5 月 2 6 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 3, 2 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 4 6, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 8 2 4, 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	雄勝郡羽後町西馬音内字本町 12番 宅地 354.97m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	雄勝郡羽後町西馬音内字本町12番地、4番地5、13番地1 12番 旅館・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階211.46m ² 2階219.72m ² 延431.18m ²	所在：雄勝郡羽後町西馬音内字本町12番地 そのほかについては同左
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「湯沢」駅の北西方・道路距離約9.5 km 最寄りバス停「小学校前」の西方・道路距離約120 m（徒歩約2分）（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	一般住宅、店舗等が混在する地域。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。 西馬音内小学校・・・約450 m 羽後中学校・・・約180 m 町立羽後病院・・・約700 m 西馬音内郵便局・・・近接 羽後町役場・・・約1.2 km マックスバリュ西馬音内店・・・約1.5 km （いずれも道路距離） 道路は幅員9.3 mの舗装町道が標準である。	
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	北側約21.7 mが幅員約7.5 mの舗装町道に、西側約15 mが幅員約3 mの舗装道路にそれぞれ概ね等高に接面する、北側を間口とした奥行が約17 m、規模が354.97 m ² のほぼ長方形の角地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北側：幅員約7.5 mの舗装町道 西側：幅員約3 mの舗装道路	
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。 隣接地は北側が町道を介して郵便局、東側が店舗、南側が未利用地、西側が道路を介して空き店舗となっている。	
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	・ 西側で接面する道路について、羽後町役場建設課で確認したところ、法定外公共物（赤道）の認定はされていなかったが、羽後町が管理する道路という整理で問題ない、とのことである。 ・ 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)：昭和45年8月1日新築 経過年数：約55年 経済的残存耐用年数：ほぼ到来している
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付け塗装仕上げほか 内 壁：ビニールクロス、砂壁ほか 天 井：化粧合板、石膏ボード、ビニールクロスほか 床：畳、フローリング、ビニル床シートほか 設 備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：厨房
床面積(現況)	延431.18㎡
現況用途等	現況用途：旅館・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	築後相当の年数が経過した建物であり、数次の増改築が行われている。外壁にはクラックが確認されるほか、内部では、天井に破損や雨漏り跡、床の撓み等が複数箇所で確認される。動産類も多数放置され、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物共有者が旅館・居宅の状態で占有している。
特 記 事 項	・登記上、昭和50年5月3日一部取毀、昭和50年6月30日増築、年月日不詳一部取毀、平成13年5月15日一部取毀、平成13年7月30日増築と記載されている。 ・厨房にある業務用冷蔵庫等で利用していた電気設備(三相式)は契約を解除している(正常に動作するか不明)。 ・室内で犬を1匹飼育している。 ・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	12,000	0.99	354.97	1.00	4,217,000

(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9.3m舗装町道に接面する地積500㎡程度の長方形地

地価調査基準地 羽後(県)5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,200 \text{ 円/㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/100 = 12,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：な い

◇地 域 格 差：な い

イ 個 別 格 差：街路条件(幅員) - 1%

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	431.18	0.03	2,458,000

(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：経済的残存耐用年数はほぼ到来している。現価率の査定に当たっては、建物の現状を勘案し3%と査定。

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	4,217,000	1.00	0.30	法定地上権	1,265,000

(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30%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	4,217,000	-1,265,000		0.70	0.70	1,446,000
2	2,458,000	+1,265,000	1.00	0.70	0.70	1,824,000
一括価格(合計)						3,270,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：築後相当の年数が経過した旅館兼居宅であり、汎用性・代替性の面で市場性が劣るため、市場性修正として30%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

地価調査価格（羽後（県）5－1）

所 在：雄勝郡羽後町西馬音内字本町33番1

価 格：12,200円／㎡

位 置：JR奥羽本線「湯沢」駅から道路距離で約9.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：531㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北側が幅員約9.3m舗装町道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

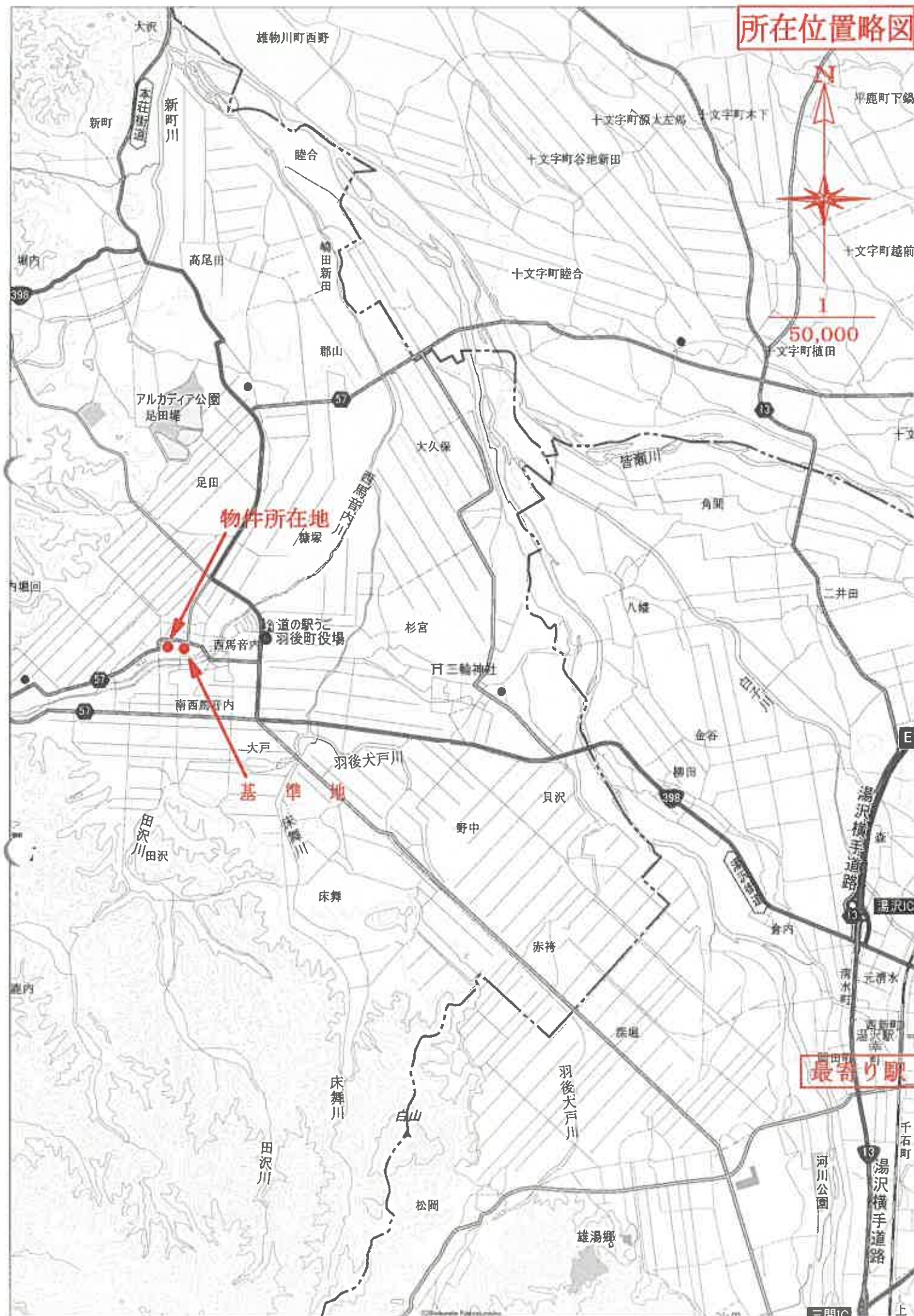
地 域 の 概 要：小売店舗、店舗兼住宅等が連たんする商業地域

第7 附属資料

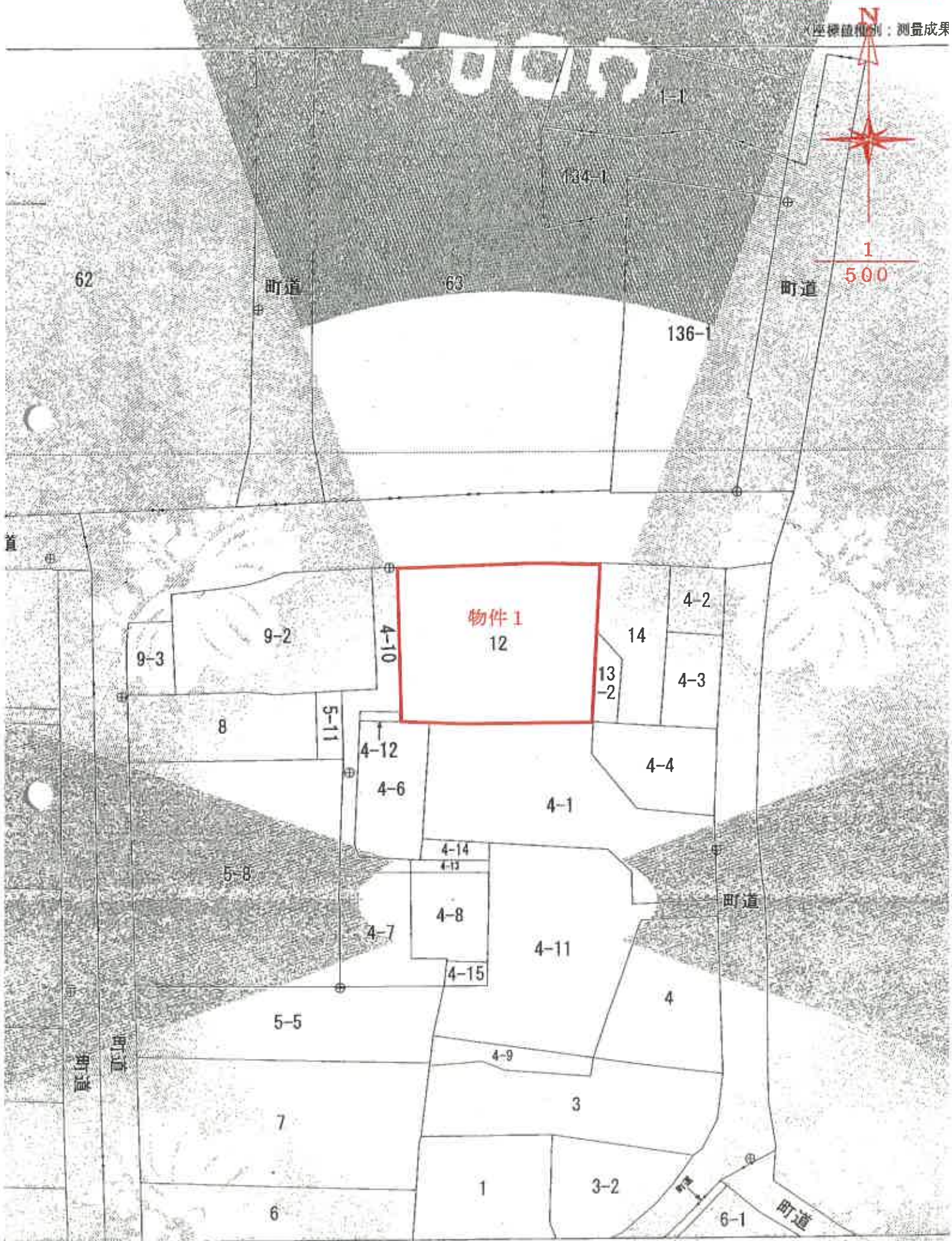
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

所在位置略図



※座標値種別：測量成果



1400582 各階平面図

建筑物剖面图

12

維新那珂後町西馬場内字本町1之福地、4番地5、13番地1

物件2



單位: 百元

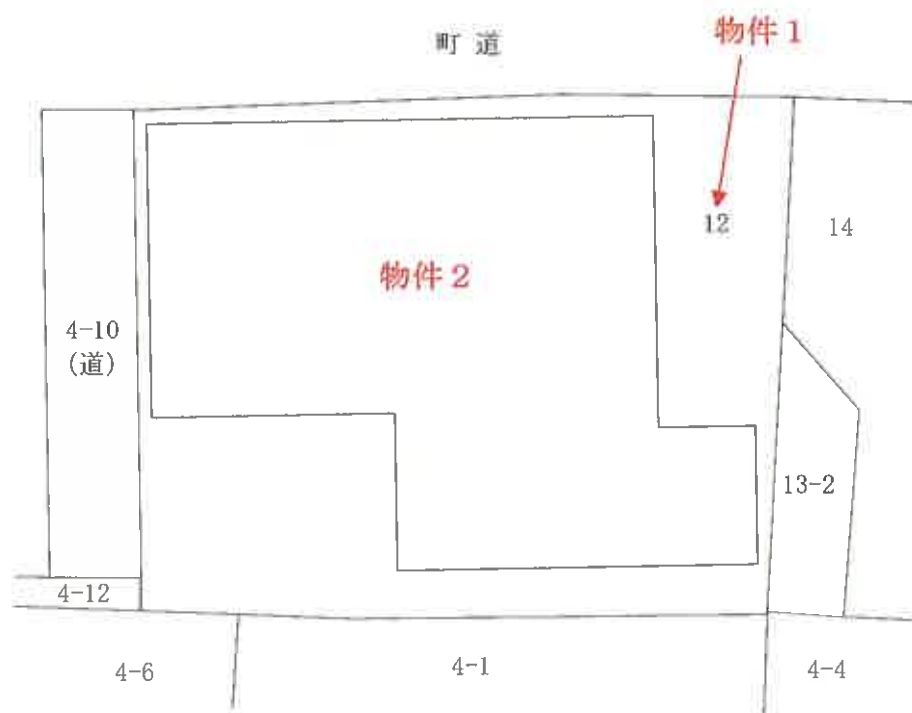
三

1/2

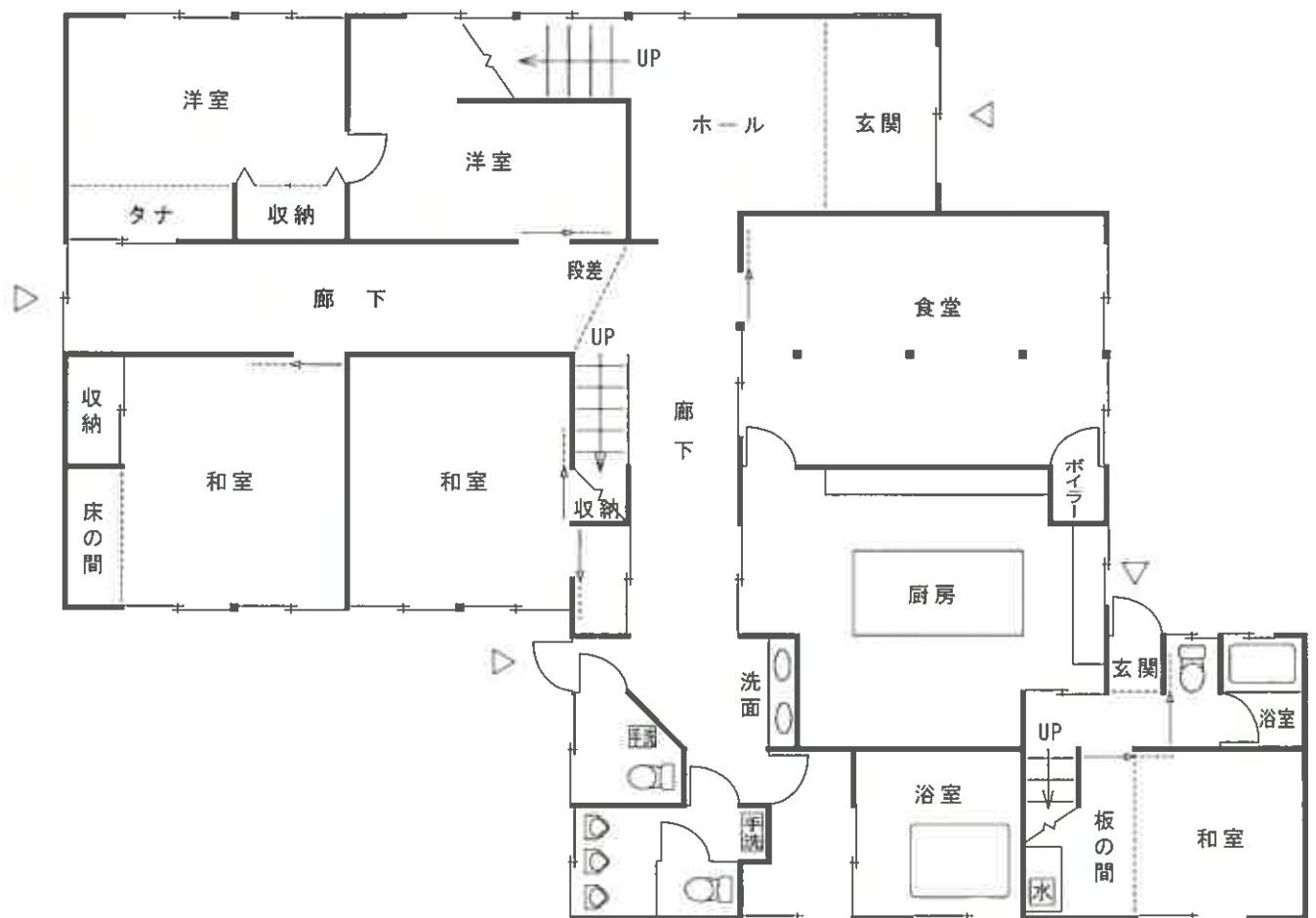


（泉田忠士地盤測量士会誌一一期）
 栄例面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。平成13年8月27日除却を記

建物配置図



1 階



2 階

