

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 275, 000 1, 020, 000	一括	255, 000	37, 899	0
1	244, 000				
2	1, 031, 000				

物 件 目 録

1 所 在 雄勝郡羽後町新町字京塚野
 地 番 27 番
 地 目 宅地
 地 積 297.52 平方メートル

2 所 在 雄勝郡羽後町新町字京塚野 27 番地
 家屋 番号 27 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 89.43 平方メートル
 2 階 79.49 平方メートル

(現況)

所 在 雄勝郡羽後町新町字京塚野 27 番地、26 番地



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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】

本件共有者らが占有している。

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 雄勝郡羽後町新町字京塚野

地 番 27 番

地 目 宅地

地 積 297.52 平方メートル

所有者 A

2 所 在 雄勝郡羽後町新町字京塚野 27 番地

家屋 番号 27 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 89.43 平方メートル

2 階 79.49 平方メートル

(現況)

所 在 雄勝郡羽後町新町字京塚野 27 番地、26 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 10号
令和 7年 8月 8日受理
令和 7年 9月17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 雄勝郡羽後町新町字京塚野
地 番 27番
地 目 宅地
地 積 297.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 雄勝郡羽後町新町字京塚野27番地
家屋番号 27番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 89.43平方メートル
2階 79.49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 □		
占有者及び占有状況	■土地所有者 ■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 □その他の者 上記の者らが本建物を 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	物件2の所在は、「雄勝郡羽後町新町字京塚野27番地、26番地」である。		
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 ■土地建物位置関係図のとおり		

(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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)		
所 在	雄勝郡羽後町新町字京塚野	
地 番	26番	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 (未耕作) ☐ 田 ☐	
地 積	462平方メートル (☐ 全部 ☒ 約21平方メートル)	
所 有 者	☒ 建物共有者 A氏 ☐ その他の者 ()	
その他の事項		
☒ 関係人(☒ A氏(建物共有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成10年10月30日 (物件2の新築日)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	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	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
■ 共有者 A氏	1 ここには私と私の家族が住んでいます。 2 建物内は整理ができておらず、ご覧のとおり散らかったままです。 3 車庫の中にある軽自動車は車検が切れています。 4 この建物は、27番の土地の外に西隣の26番の土地にもまたがって建っています。

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 建物内には、大量の目的外動産が未整理のまま放置されている。 3 1階車庫内にも、大量の目的外動産及び車検の有効期限が経過した軽自動車が放置されている。 4 物件1の建物敷地以外の部分には大量の雑草・雑木が生い茂っている。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月20日 (水) 10:30 - 10:35	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
7年 8月28日 (木) 10:05 - 10:15	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 9月 2日 (火) 13:45 - 14:40	物件所在地	立入調査、共有者A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。

☐

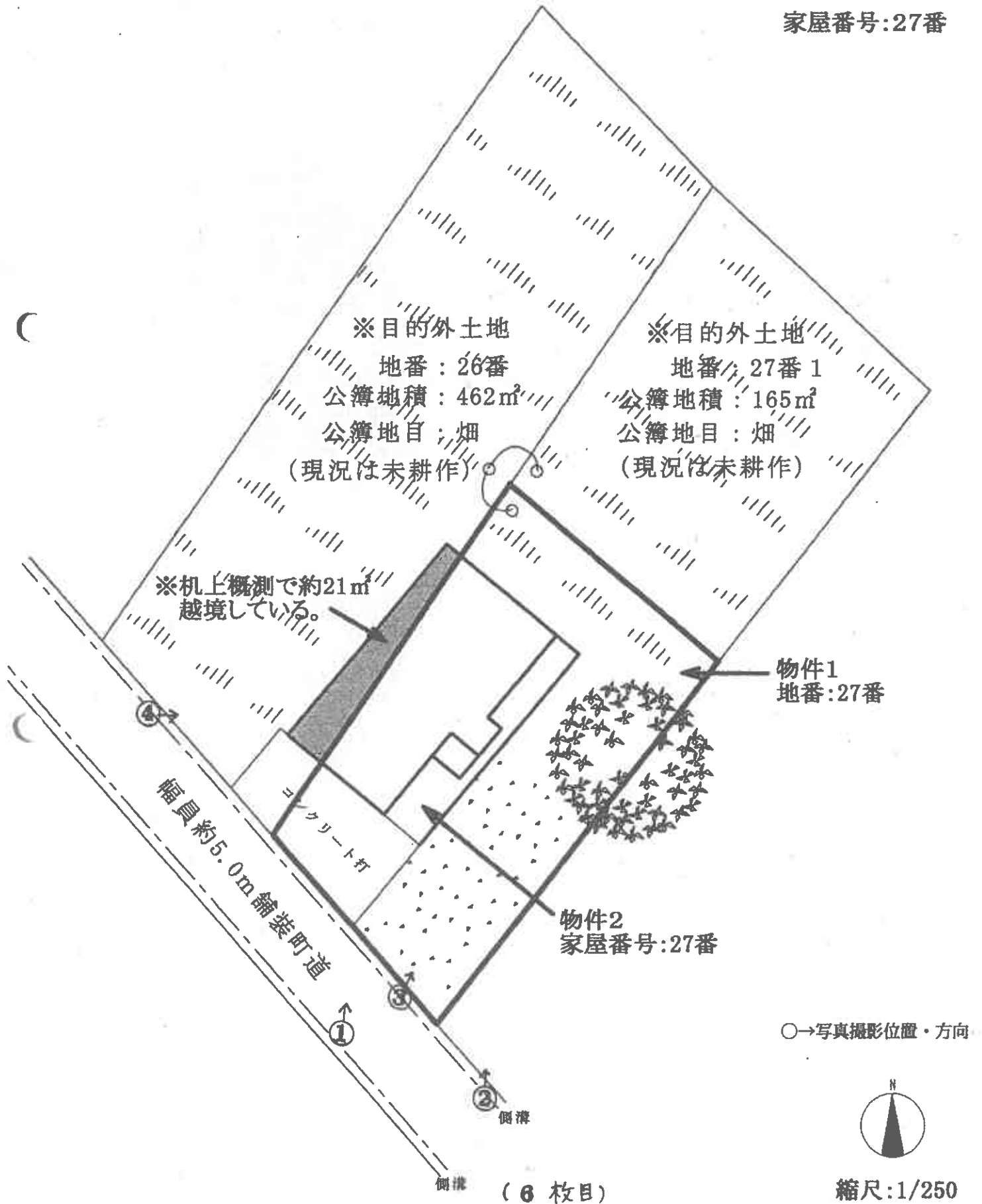
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

物件1・2土地建物位置関係図

横手支部 令和7年(ケ)第10号

雄勝郡羽後町新町字京塚野27番

家屋番号:27番



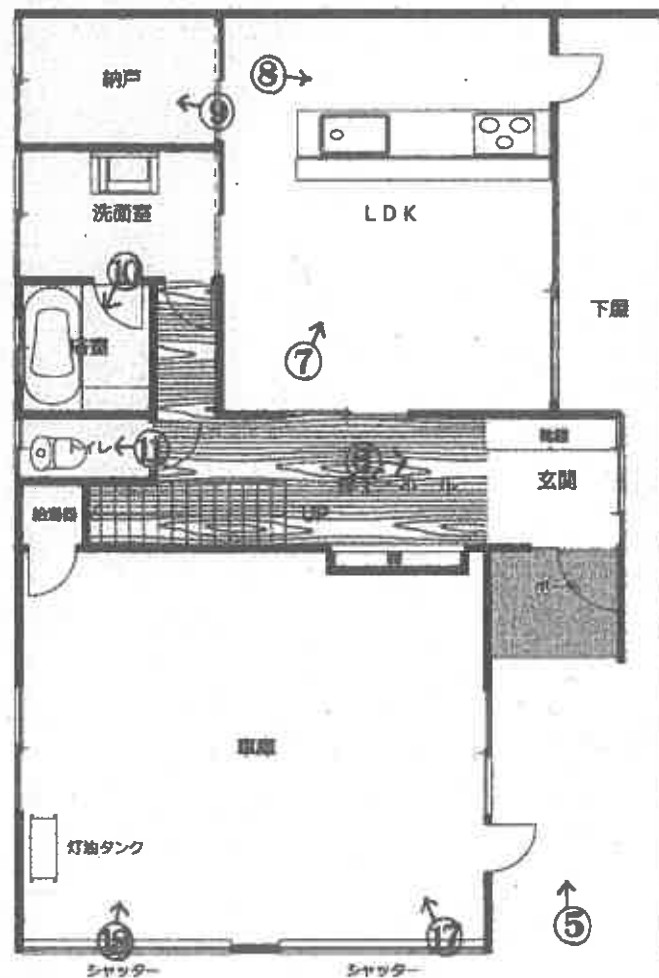
物件2建物間取図

横手支部 令和7年(ケ)第10号

雄勝郡羽後町新町字京塚野27番地

家屋番号:27番

1 階



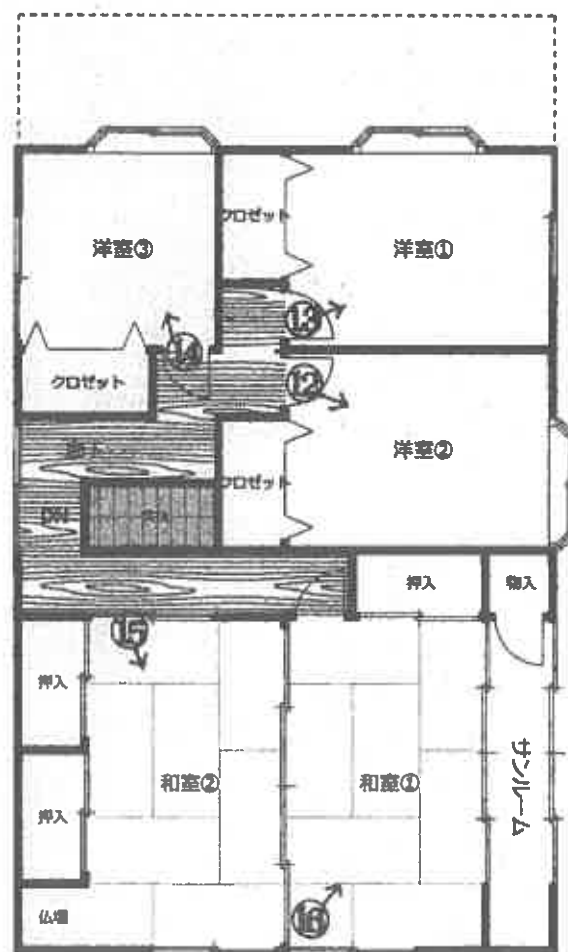
○→写真撮影位置・方向



縮尺:1/100

(7 枚目)

2階



○→写真撮影位置・方向



縮尺:1/100

(8枚目)

①



物件2

②



物件1

③



④



物件1

目的外土地(26番)

⑤



⑥



(10 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑮



⑯



⑰



令和7年 (ケ) 第10号
令和7年 9月 2日現地調査
令和7年 9月17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 額	
金 2, 1 2 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 額	
物件 1 (土地)	金 4 0 6, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 1 8, 0 0 0 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 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 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 番 地 目 地 積	雄勝郡羽後町新町字京塚野 27番 宅地 297.52㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	雄勝郡羽後町新町字京塚野27番地 27番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 89.43㎡ 2階 79.49㎡ 延 168.92㎡	所在：同所27番地・26番地
番号	特 記 事 項		
1	ない		
2	・物件2建物は、下記目的外土地に一部、越境している。 ・筆境の境界標は確認出来なかった。		
目的外土地	所 在：雄勝郡羽後町新町字京塚野 地 番：26番 地 目：畑 地 積：462㎡ 所有者：A		

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「湯沢」駅の北西方約13kmに位置する。 路線バスは運行されていない地域である。 ・ うごおでかけバス…週に1回運行（火曜日） ・ うご乗合タクシー…毎日運行（予約制） ・ 町立羽後明成小学校 約2.4km ・ 町立羽後中学校 約4.9km ・ 羽後町役場 約5.5km ・ JAうご明治支店 約600m ・ 羽後新町郵便局 約700m ・ マックスバリュ西馬音内店 約6.2km ・ 羽後町立羽後病院 約5.7km	
付 近 の 状 況	羽後町の北西部郊外（町中心部から約 5.5km）に、一般住宅と農家住宅が散在する集落地域である。	
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 — 無指定 無指定 なし 建築基準法第22条区域
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2 9 7 . 5 2 m ² ほぼ長方形 約13m・約23m 平坦 ない
接面道路の状況等	南西側で幅員約 5 m舗装町道に、等高に接面する。	

土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・物件2建物については、物件1土地全体に法定地上権が及ぶ。 ・物件2建物は目的外土地に一部（机上概測で約21㎡）、越境している。目的外土地は同一人が所有する畑（現況未耕作）であり、地価が低廉であることから敷地利用権は考慮しない。 ・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。 北東側：畑（未耕作） 南東側：畑 南西側：町道を介して小学校跡地 北西側：畑（未耕作）	
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…南西側町道に公設管あり なし あり…南西側町道に公設管あり
特記事項	・汚水マスは築造されているが、物件2建物への下水道の引き込みはない。 ・現地調査の範囲内においては、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。なお、昭和61年の住宅地図においては、住宅の敷地である。 ・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。 ・防災ハザードマップでは、洪水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10年10月30日新築 約27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 タイル／サイディング クロス／合板 クロス／京壁 フローリング／畳 電気・給排水衛生設備ほか ない
床面積（現況）	1 階 8 9 . 4 3 m ² 2 階 7 9 . 4 9 m ² 延 1 6 8 . 9 2 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 5 L D K + 車 庫 (附 属 資 料 「 間 取 図 」 参 照) 1 階 L D K 、 納 戸 、 洗 面 所 、 ト イ レ 、 車 庫 等 2 階 洋 室 3 、 和 室 2 、 サ ン ル ー ム
品 等	普通	
保守管理の状況	掃除、換気等が不十分であり、やや劣る	
建物の利用状況	建物共有者が居宅として、占有している。	
特 記 事 項	・ 居住部分と車庫は、建物内部で連絡していない。 ・ 雨漏り等の不具合はない。 ・ 数年前に給湯器を交換した。	

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	2,830	1.02	297.52	0.90	773,000

※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、北側幅員約5m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 羽後(県)-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 \text{基準地価格} & & & & & & & & \\
 2,860\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/100 & = & 2,830\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：西向 $+1\%$ (1.01)

地 域 格 差：街路条件 ない $\pm 0\%$
交通接近条件 ない $\pm 0\%$
環境条件 ない $\pm 0\%$ } (1.00)

イ 個 別 格 差：画地条件 南西向 $+2\%$ (1.02)

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、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	150,000	168.92	0.10	2,534,000

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10%と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.11 \times 0.90 = 0.10$$

R : 残価率5% N : 経済的全耐用年数約37年 (n + n') n : 経過年数約27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	773,000	0.25	法定地上権	193,000

イ 土地利用権等割合：物件1の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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	773,000	－ 193,000		1.00	0.70	406,000
2	2,534,000	＋ 193,000		1.00	0.90	0.70
一括価格（合計）						2,124,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：隣接地の一部に越境していること並びに下水道が接続されていないことを考慮した。

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》

羽後(県) -3	
所 在 ・ 地 番	雄勝郡羽後町高尾田字家ノ下34番
価 格	2,860円/㎡
位 置	J R 奥羽本線「湯沢」駅 約13km
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日
地 積	1,048㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 道 路	西側幅員 5.3m舗装町道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	一般住宅、農家住宅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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

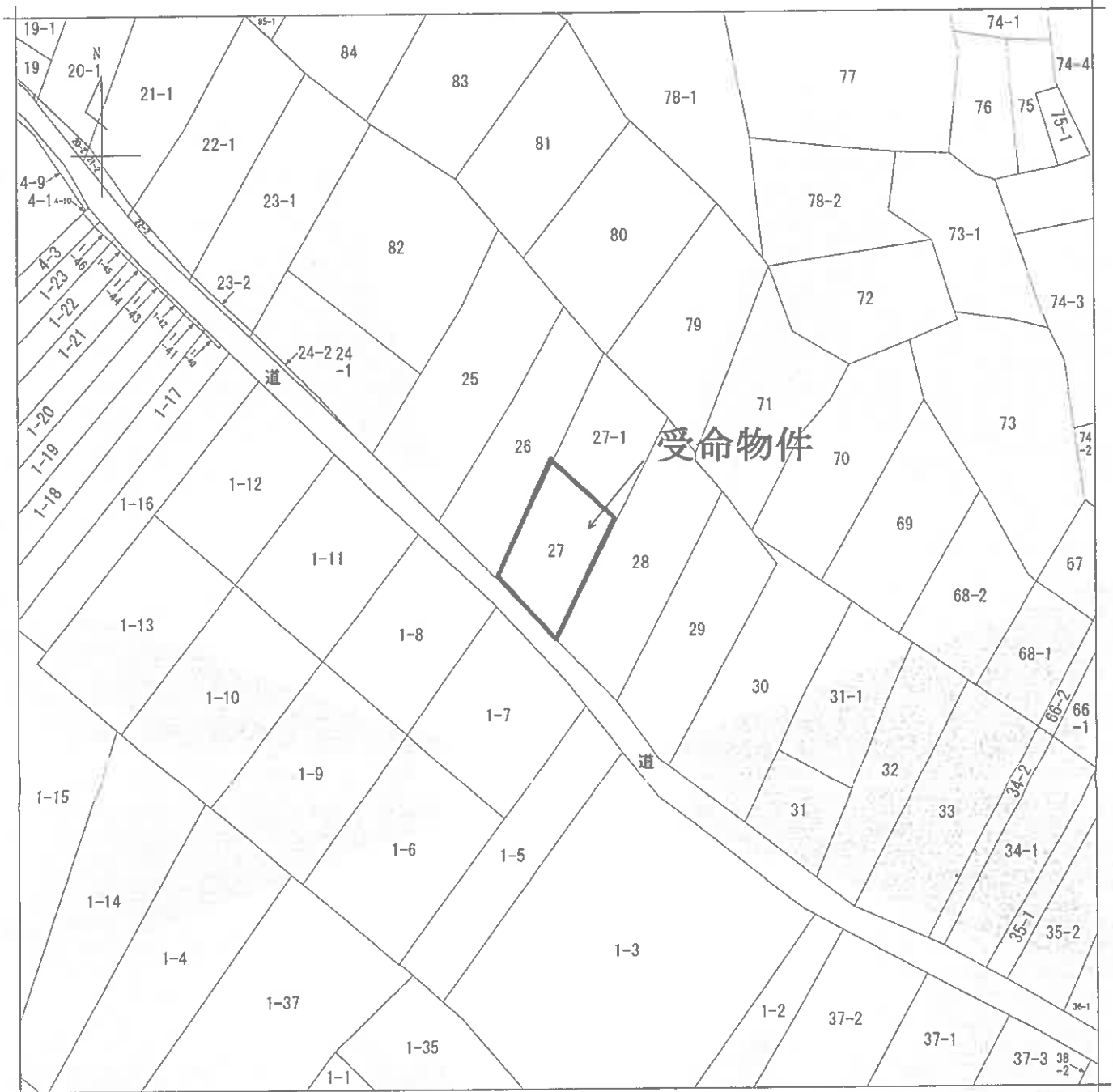
位置図





公図写

イ 19-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所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備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
新町字京塚野

請求部	所在	雄勝郡羽後町新町字京塚野				地番	27番			
出力縮	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(原図)				補事項		

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。

(秋田地方支局大曲支局管轄)

令和7年6月30日

福岡法務局

地図整理番号：M73728

登記官

(1/1)

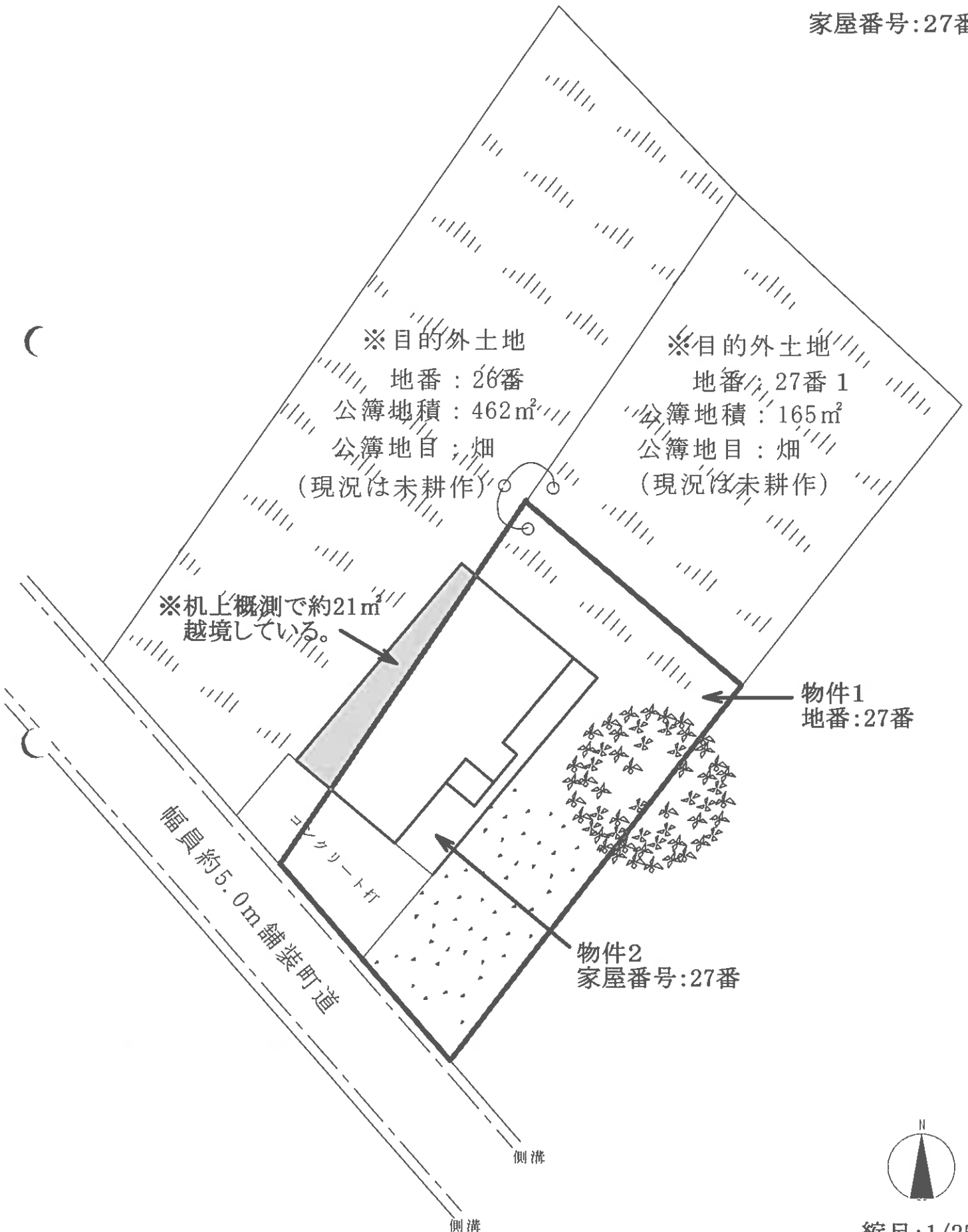
A3判をA4判
(約70%)に縮小

物件1・2土地建物位置関係図

横手支部 令和7年(ケ)第10号

雄勝郡羽後町新町字京塚野27番

家屋番号:27番



縮尺:1/250

物件2建物間取図

横手支部 令和7年(ケ)第10号

雄勝郡羽後町新町字京塚野27番地

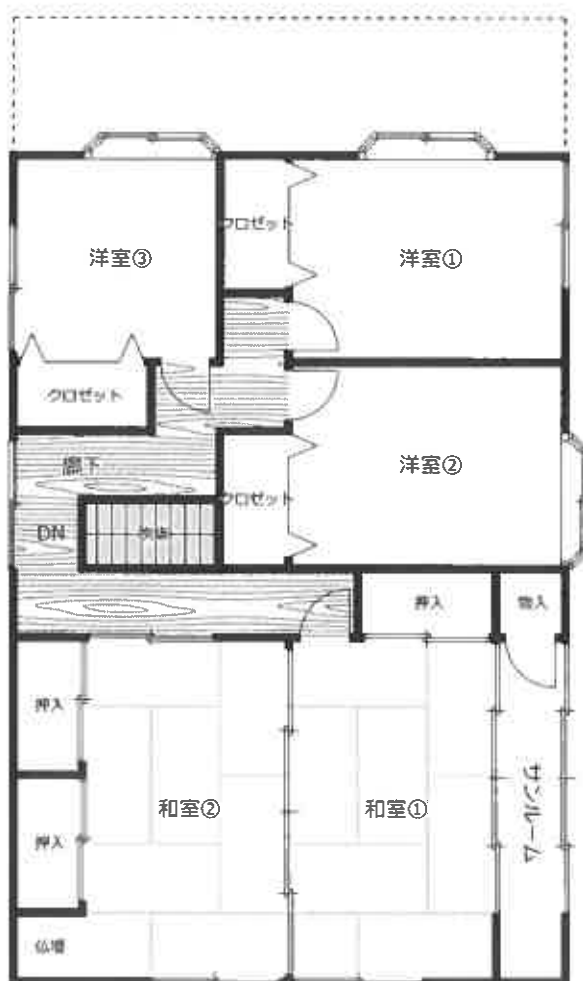
家屋番号:27番

1 階



縮尺:1/100

2階



縮尺:1/100