

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 9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11月 5日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月 9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10月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



316

[illegible]

物 件 目 録

- 3 所 在 横手市南町
地 番 6 8 4 番 2
地 目 宅地
地 積 3 7 6 . 4 5 平方メートル
- 4 所 在 横手市南町 6 8 4 番地 2
家屋 番号 6 8 4 番 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 9 2 . 7 5 平方メートル
2 階 5 8 . 6 6 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 4 . 6 9 平方メートル

物件明細書

令和 7年 8月22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 3、4】

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 3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

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

- 3 所 在 横手市南町
地 番 6 8 4 番 2
地 目 宅地
地 積 3 7 6 . 4 5 平方メートル
- 4 所 在 横手市南町 6 8 4 番地 2
家屋 番号 6 8 4 番 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 9 2 . 7 5 平方メートル
2 階 5 8 . 6 6 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 4 . 6 9 平方メートル



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 5月16日受理
令和 7年 7月16日提出

現況調査報告書

(物件3、4)

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

3 所 在 横手市南町
地 番 6 8 4 番 2
地 目 宅地
地 積 3 7 6 . 4 5 平方メートル

4 所 在 横手市南町 6 8 4 番地 2
家屋番号 6 8 4 番 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 9 2 . 7 5 平方メートル
2 階 5 8 . 6 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 4 . 6 9 平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		横浜市南町15番12号	
土地		物件3	
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（破産管財人） □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4	
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（破産管財人） □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 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
(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
■ 破産管財人	1 本件居宅に、破産者を住まわせて管理しています。
■ 破産者	1 外壁がかなり傷んでいます。家の裏（南側）では、外壁が剥がれた部分を板で抑えているところがあります。 2 屋根は10年くらい塗装をしていないので、一部が錆びています。 3 階段が変色していますが、原因は分かりません。 4 以前、建物内で猫と犬を飼っていました。

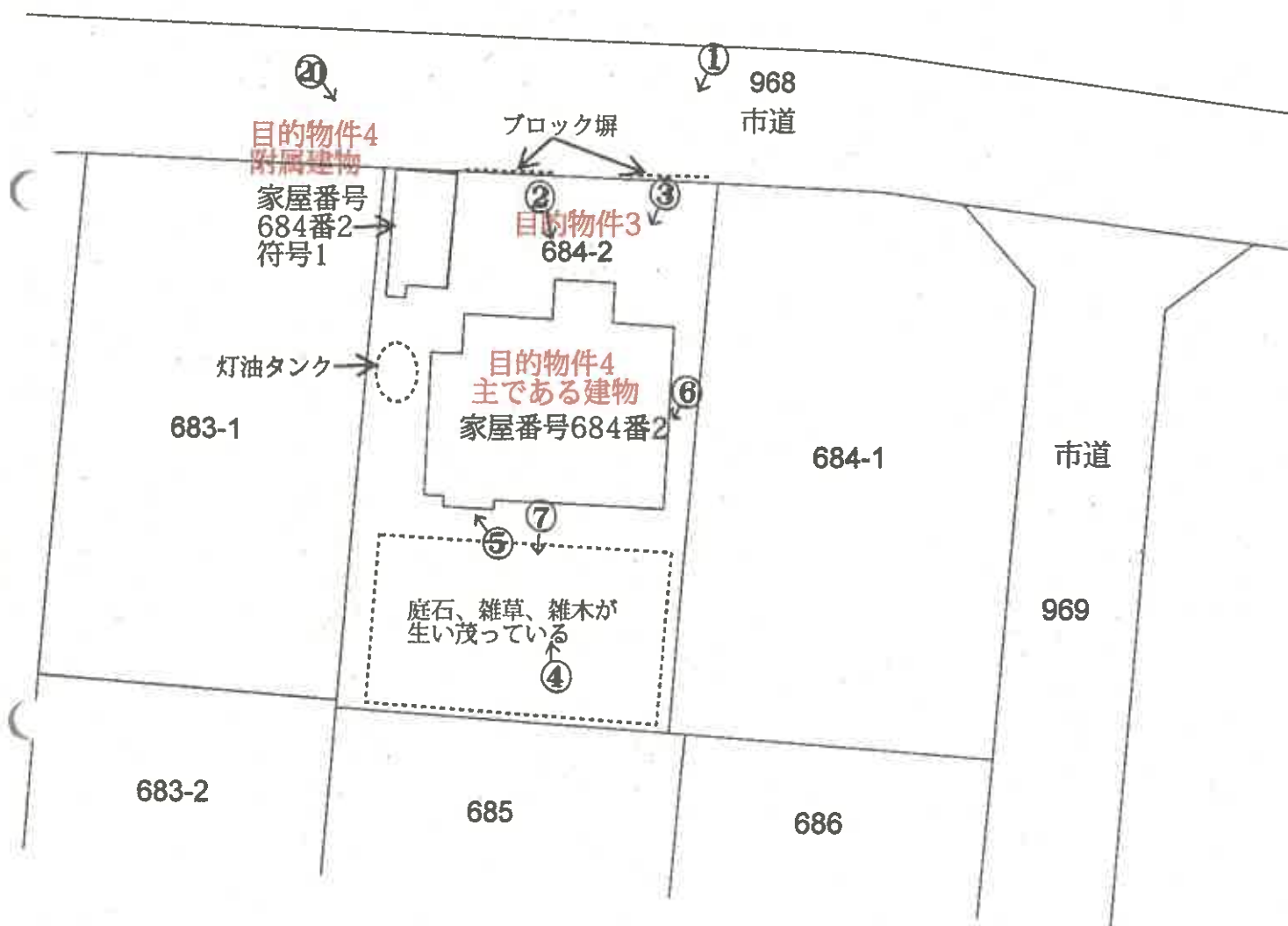
(執行官の意見用)

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 建物を新築後40年が経過しており、以下の損傷等が認められる。 ① 外壁に損傷が見られる（写真③、⑤、⑥）。 ② 屋根が錆びている（写真③）。 ③ 床の一部に沈み込みが発生している。 ④ 階段が変色している（写真⑱）。 ⑤ 以前猫を飼育していたとのことで、建具や壁に引っかき傷が残っている（写真⑳）。

(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 6月10日 (火) 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3上の物件4以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
7年 6月18日 (水) 11:35 - 11:40	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 6月25日 (水)	物件1、2の所在地	破産管財人から聴取
7年 6月25日 (水) 10:35 - 11:30	物件所在地	立入調査、破産者から聴取、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)



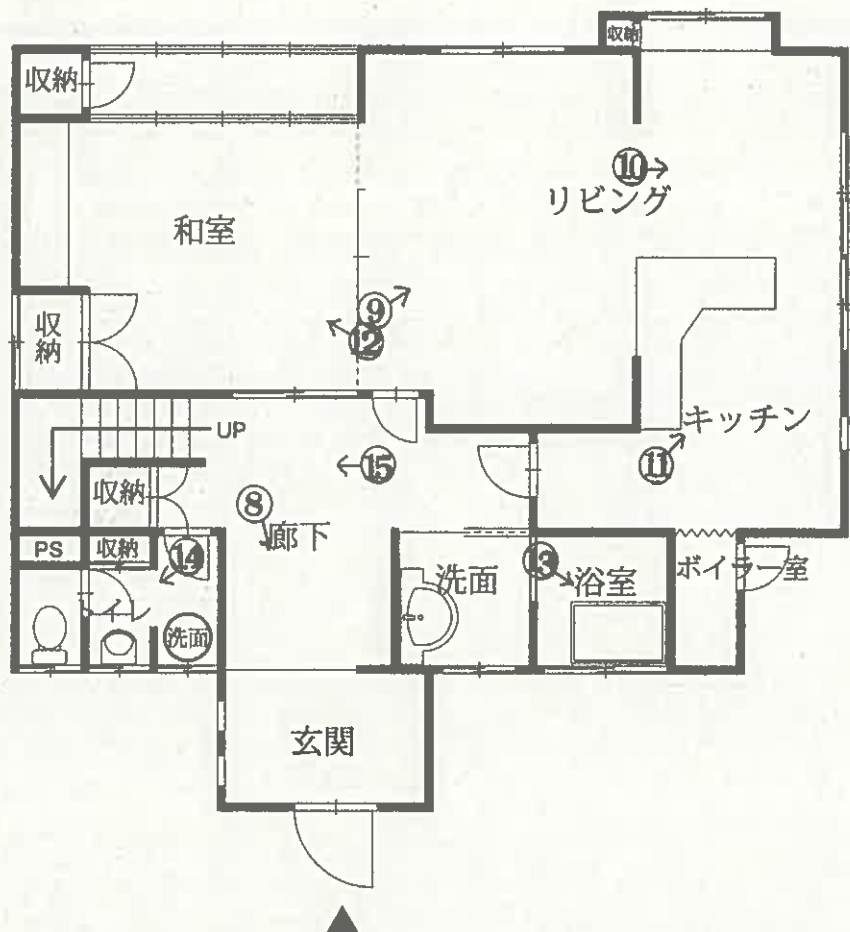
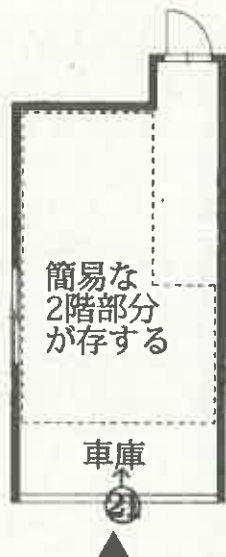
○→写真撮影位置・方向

建物配置図
S≒ 1/300

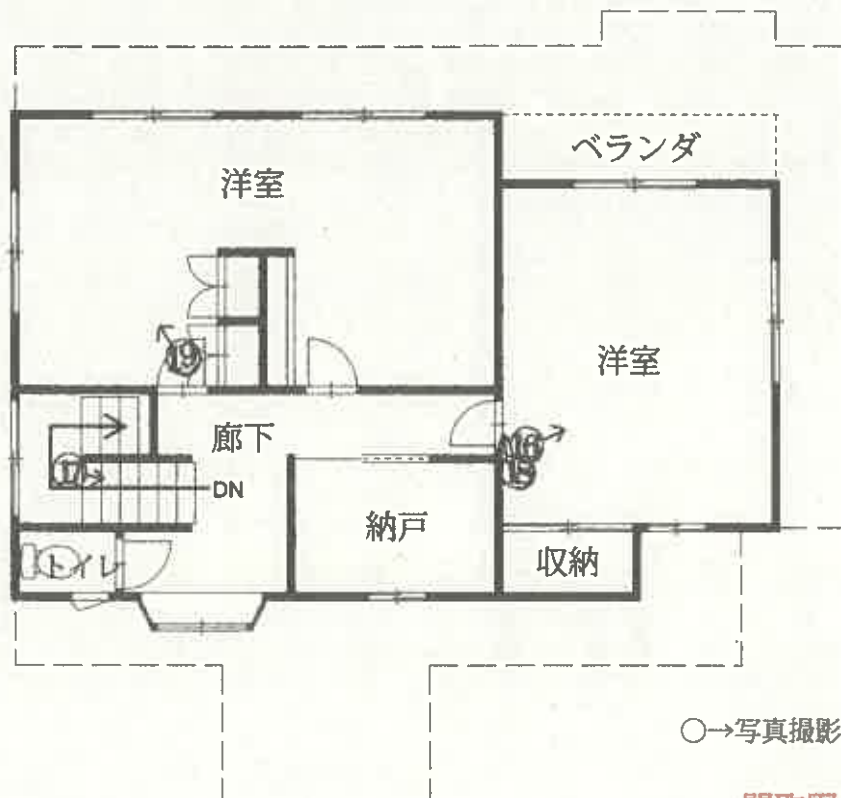
主である建物

(1階)

附属建物



(2階)



○→写真撮影位置・方向

(6枚目)

間取図
目的物件4
附属建物含む

①



物件4

②



外壁の損傷、屋根のサビ

③



(7 枚目)

④



物件4

外壁の損傷箇所を板で抑えている。

⑤



⑥



外壁の損傷
(8 枚目)

⑦



物件3

⑧



⑨



10



11



12



⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



階段の変色

⑫



猫の引っ掻き傷

19



附属建物(符号1)

物件4

20



21



令和 7年（ケ）第 7号-2
令和 7年 6月25日 現地調査
令和 7年 7月25日 評 価

秋田地方裁判所 横手支部

評 価 書
(物件3、4)

評価人 不動産鑑定士 石塚 伸夫

第1 評価額

一括価格	
金 5, 9 6 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 3, 6 1 9, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 3 4 6, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件3、4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合計価格である。
- 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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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の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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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）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

番号	所在等	登 記	現 況
3	所在地 地目 地積	横手市南町 684番2 宅地 376.45㎡	(同左)
4	所 家 種 構 床 面 積	在 横手市南町684番地2 684番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 92.75㎡ 2階 58.66㎡ (附属建物)	(同左)
	符 種 構 床 面 積	号 1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建 1階14.69㎡	(同左)

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3）

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「横手」駅南東方 道路距離約1,300m(徒歩約16分) 最寄バス停「南町」北東方 道路距離約400m(徒歩約5分)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する横手市南町は、中規模な既成住宅の建ち並ぶ住宅地域である。横手市の住宅地域では人口減少は継続しているものの、利便性の高い地域では一定の引き合いも見られる。当地域は中規模住宅の建ち並ぶ既成住宅地域であり、今後も当面当該状況が継続するものと予測される。生活利便施設の接近性については下記の通り。 横手南小学校：約1.4km 横手南中学校：約2.9km 市立横手病院：約1.7km ヤマザワ よねや南店：約450m 横手鍛冶町郵便局：約700m 秋田県平鹿地域振興局：約800m	
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 規 制	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 22条区域 景観法、立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件	物件1は居宅の敷地として利用されており、北側約15.1mが幅員約6.0mの市道に概ね等高に接面する。規模が1筆で376.45㎡、ほぼ長方形の中間画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北側：幅員約6.0mの舗装市道	
土地の利用状況等	物件1は物件2の居宅の敷地として利用されている。物件2につき、法定地上権が成立する。	

供給処理施設 (宅地内引込)	水道 あり (建物への接続：あり) ガス配管 なし (建物への接続：なし) 下水道 あり (建物への接続：あり) (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	・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。
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ハザードマップに依れば特に該当するものはない。 ・敷地南側は庭となっており、庭石や雑草、雑木が生い茂っている。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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60年 6月21日新築 経過年数 40年 経済的残存耐用年数 ほぼ到来している
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 クロスシート張り他 天井 クロスシート張り他 床 フローリング、畳他 設備 電気、プロパンガス他 その他 特になし
床面積（現況）	1階92.75㎡ 2階58.66㎡ 計 151.41㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り (間取図参照)
品 等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	外壁の損傷が進んでおり、一部剥離も見られる。屋根も錆が進んでいる他、床のたわみ、階段の変色が見られる。また、以前猫を飼育しており、建具や壁に引っかき傷がある。
建物の利用状況	所有者が自己の居宅として利用している。
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。 ・登記簿上、平成15年、平成17年に増築がなされているが、当該箇所の詳細は不明である。

(附属建物 1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 平成元年月日不詳新築 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 ほぼ到来している
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング 内 壁 石膏ボード 天 井 石膏ボード 床 土間コンクリート 設 備 特になし その他 特になし
床面積(現況)	1階14.69m ² 計 14.69m ²
現 況 用 途 等	階 層 平家 現況用途 車庫 間 取 り (間取図のとおり)
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	標準的な状態だが、経年並みの老朽化が見られる。
建物の利用状況	所有者が車庫として利用している。
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。 ・内部は簡易的な2階部分が存し、物置として利用されているが、簡易な構造であり床面積には算入しない。

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3）

物件3の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
3	21,800	1.00	376.45	1.00	8,207,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 横手-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/101 \times 100/105 = 21,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+1

◇地域格差：街路条件±0 交通・接近条件±0 環境条件+5 行政条件±0

イ 個別格差：方位±0

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件4）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	160,000	151.41	0.05	1,211,000

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

経過年数40年、経済的全耐用年数30.0年、残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法（維持管理の状態10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 $=0.050 \times (1-10\%) \div 0.05$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	70,000	14.69	0.05	51,000

オ 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。

カ 現況延床面積 : 登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数36年、経済的全耐用年数30.0年、

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(維持管理の状態10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 $=0.050 \times (1 - 10\%) \div 0.05$

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
4	1,211,000	51,000	1,262,000

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、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) ア×イ
3	8,207,000	0.30	法定地上権	2,462,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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
3	8,207,000	-2,462,000		0.90	0.70	3,619,000
4	1,262,000	+2,462,000		0.90	0.70	2,346,000
一括価格（合計）						5,965,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物の内部状態、動産の残置、南側敷地の状態を考慮した。

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

1 地価公示価格 横手-2

所 在：横手市旭川3丁目71番1外

地 目：宅地

価 格：23,000円／㎡

位 置：横手、1,700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：396㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：西 6.0m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 建物図面・各階平面図（写）

以 上



(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	
	南町

請求部	所在	横手市南町				地番	684番2			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和62年7月9日				備考 年月日 (原図)	昭和62年7月28日			補記事項	

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。

地図に準ずる図面(写)
目的物件3

※A3をA4に縮小

令和7年3月19日
秋田地方法務局大曲支局
登記官

登記年月日：昭和62年10月9日

3352

地積測量図

地番 684-1・684-2

土地の所在 横手市南町

684-2

$$1. 28054 \times (1197 + 1327) = 70808296$$

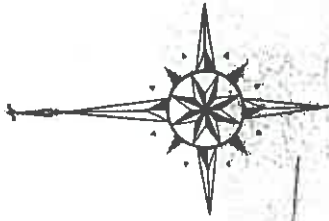
$$2. 2489 \times 1801 = 4482689$$

計 75290985

2除 376454925m²

684-1

$$740132 - 376454925 = 363677075m^2$$



測量地の種類	境界	(国土地院)
コンタクト式	①	
合成測量法		
モックアップ測量法	②③④⑤	

作製者

申請人

縮尺

1/500

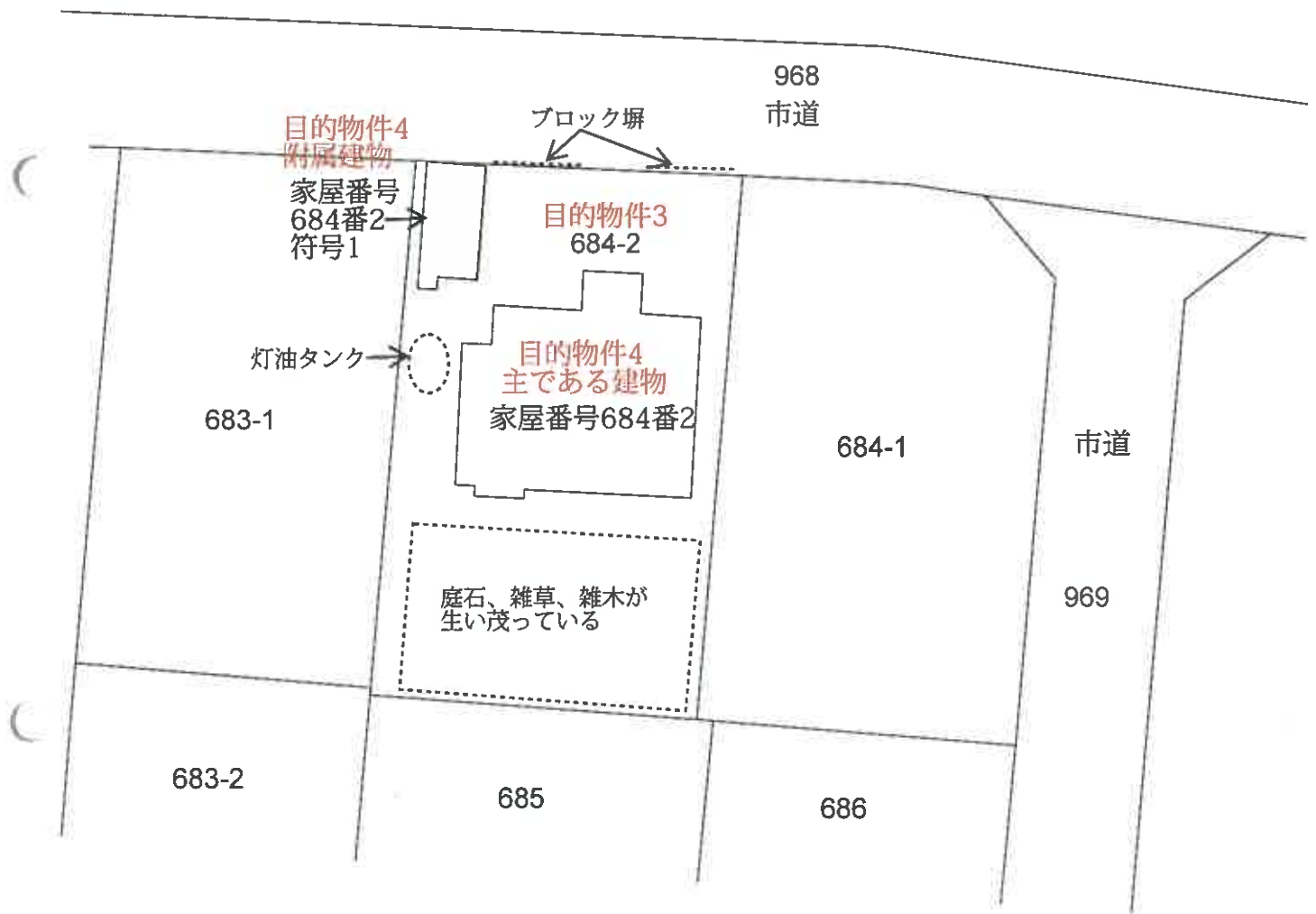
962-10.9

(秋田県土地家屋調査士会館一川館)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月19日 秋田地方送達局大曲支局

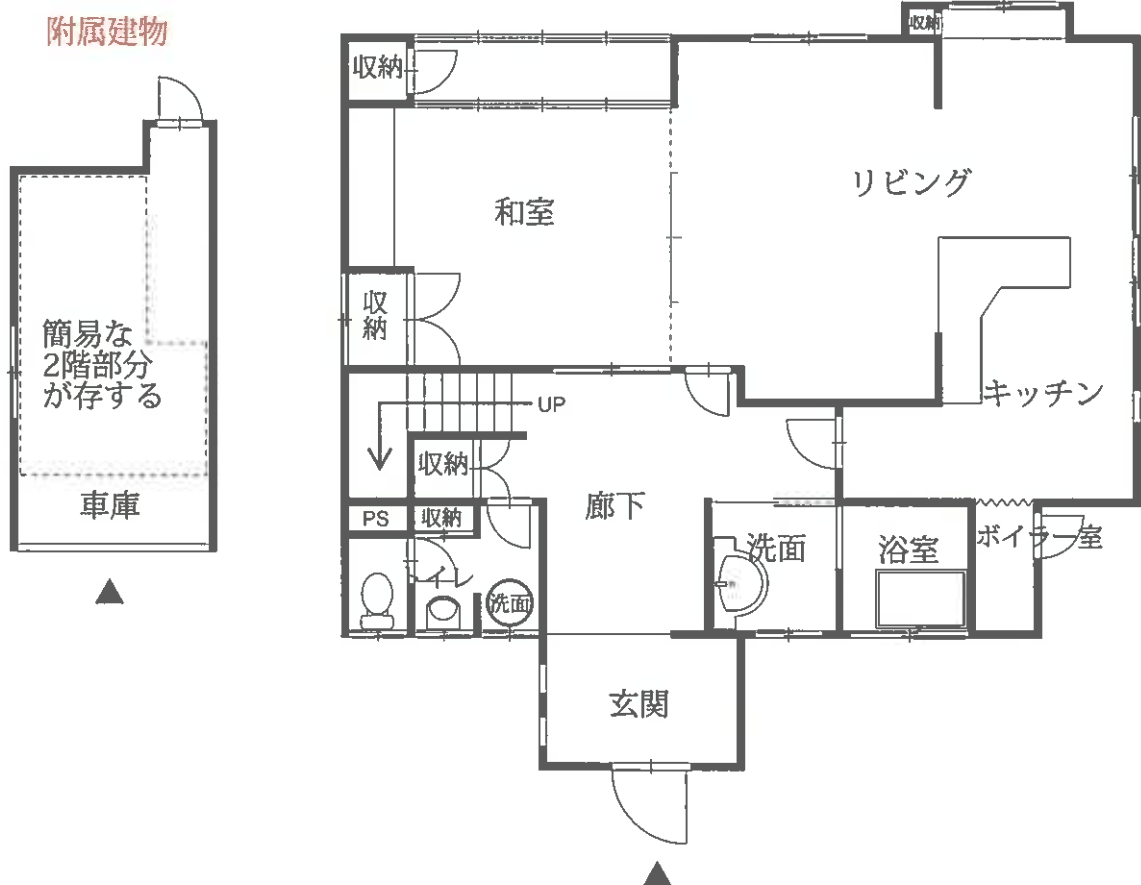
登記官

地積測量図(写)
目的物件3
※A3をA4に縮小

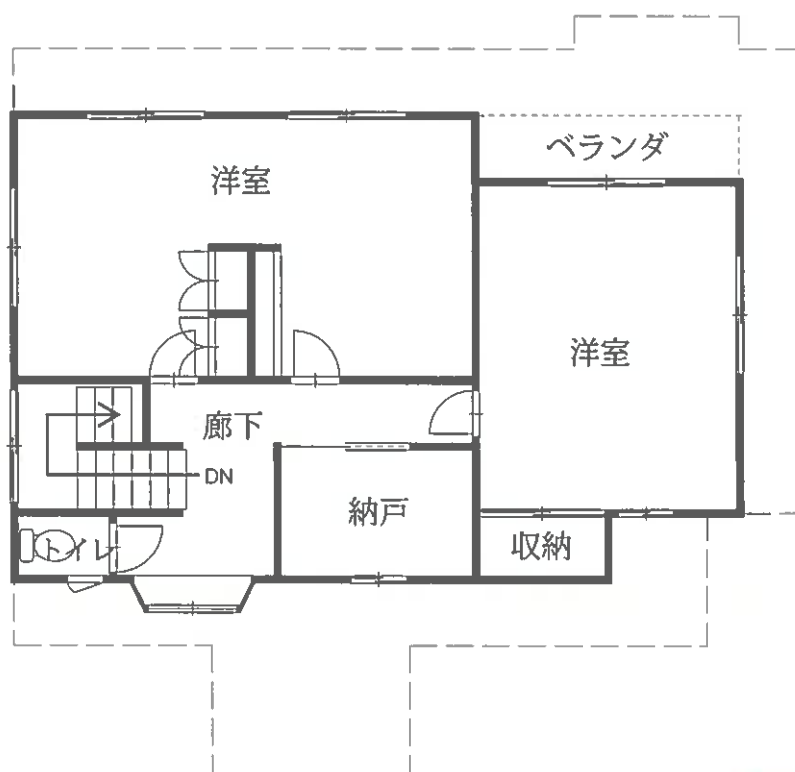


主である建物

(1階)



(2階)



各階平面図 建物図面

684番2

横手市南町684番地2

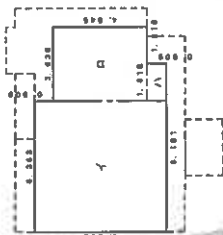
主である建物



求積表

1	273	1	381	1	1000
2	454	1	181	1	1534
3	409	0	809	1	3282
4	093	0	434	1	4093
5	000	0	1818	1	0000
6	727	0	090	1	7270
7	3181	0	909	1	3181
8					
9					
合計	17.23				
延面積	31.23 m ²				

2階



求積表

1	6363	×	6363	=	40.497769
2	3636	×	4545	=	16.525620
3	1818	×	0909	=	1.652662
合計	58.68951				
床面積	58.68 m ²				

附属建物番号1



求積表

1	0900	×	0900	=	0.810000
2	2727	×	5180	=	14.136180
合計	14.946180				
床面積	14.95 m ²				

作成者

縮尺

250

申請人

縮尺

500