

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 三 浦 恵

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 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 16 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 10 日 午後 1 時 00 分 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで	
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、保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 4 月 25 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	4,259,000 3,407,200	一括	851,800	58,246	非課税
1	872,000				
2	3,387,000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 南秋田郡井川町今戸字新堤
 地 番 37 番 12
 地 目 宅地
 地 積 231.10 平方メートル

2 所 在 南秋田郡井川町今戸字新堤 37 番地 12
 家屋 番号 37 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 4.9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 犬小屋
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 1.6 平方メートル

入札時の注意点

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

秋田地方裁判所執行官室 ☎018-824-1514

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 29 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 越 後 誠 司

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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)

物 件 目 録

1 所 在 南秋田郡井川町今戸字新堤

地 番 37番12

地 目 宅地

地 積 231.10平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 南秋田郡井川町今戸字新堤 37番地12

家屋 番号 37番12

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル

2階 41.40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約4.9平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 犬小屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約1.6平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

令和6年(ケ)第60号
令和6年11月28日受理
令和7年1月7日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 南秋田郡井川町今戸字新堤 |
| | 地 番 | 37番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.10平方メートル |
| | 共有者 A | 持分5分の3 |
| | 共有者 B | 持分5分の2 |
| 2 | 所 在 | 南秋田郡井川町今戸字新堤37番地12 |
| | 家屋番号 | 37番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階52.99平方メートル
2階41.40平方メートル |
| | 共有者 A | 持分5分の3 |
| | 共有者 B | 持分5分の2 |

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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり			
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 (2 棟) (3 枚目「その他の事項」記載のとおり)			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空き家) 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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり			
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 年 () 第 号 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

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本土地は西側が町道に接している。
- (2) 本土地上に構築物がある。

2 物件2建物関係

- (1) 物件目録にない附属建物は次のとおり

物件2未登記附属建物1

種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積：約4.9㎡

物件2未登記附属建物2

種 類：犬小屋

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積：約1.6㎡

- (2) 主である建物内に井川町の告知放送の機器類が設置されている（写真番号10）。これは井川町により希望者宅に設置されたものであり、令和6年4月から利用が開始されたとのことであるが、主である建物においては、同月に井川町に対し利用休止届がなされている。なお、買受人は、これら機器類を利用するか利用しないかを井川町に届け出ることを要するとされており、利用する場合の利用料は月額500円とされている。利用しない場合は井川町がこれら機器類を撤去するとのことである。
- (3) 主である建物の洗面脱衣室の洗濯機設置場所に水漏れ跡がある（写真番号14）。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 本件物件の共有者らは元夫婦です。 2 本件物件は令和6年3月31日まで居住して使用していました。それ以降は誰も使用しておらず、現在まで空き家になっています。 3 本件居宅（物件2主である建物）には、井川町により希望者宅に設置された告知放送の機器類があります。これは令和6年4月に井川町に対し利用休止の届け出をしています。 4 本件居宅の洗面脱衣室の洗濯機を設置していた場所に水漏れ跡があります。 5 本件居宅は、令和2年ころに外壁を塗装しました。 6 本件居宅の南東側にある建物（物件2未登記附属建物1）は、平成21年の春ころに建てました。この建物は、居宅のための物置として使用していました。また、本件居宅の北東側にある建物（物件2未登記附属建物2）は、平成24年ころに建てました。この建物は、入口手前の構築物とともに犬小屋として使用していました。
■ 井川町役場本件担当者	1 井川町が希望者に設置している告知放送の機器類については、設置されている建物の所有者が変更になった場合は、新所有者になられた方から井川町に対し、利用するか利用しないかを届け出ていただくことになります。利用する場合の利用料は月額500円であり、利用しない場合は機器類を撤去することになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年12月 5日 (木) 11:30 ~ 11:40	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 6年12月 9日 (月) 12:20 ~ 12:30	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 6年12月 9日 (月) 12:35 ~ 13:15	井川町役場	課税台帳等公用取得
令和 6年12月11日 (水) : ~ :	執行官室	共有者らに対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 6年12月25日 (水) 9:40 ~ 10:45	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (A立会、評価人同行)
令和 6年12月25日 (水) 10:50 ~ 11:05	井川町役場	告知放送関係調査
令和 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-64545.637 (座標値補正：面上測定)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyooki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

今戸字新堤

請求部	所在	南秋田郡井川町今戸字新堤				地番	37番12			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					備考 付年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(秋田地方法務局管轄)

令和6年9月26日

東京法務局

地図整理番号：M78621

登記官

(1/1)

A3版からA4版に縮小

(6枚目)

登記年月日：平成20年12月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(秋田地方方法務局管轄)

令和6年9月26日

東京法務局

登記官

(7枚目)

A3版からA4版に縮小

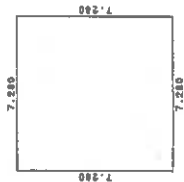
地図帳理番号：W78623

建物図面
各階平面図

家屋番号	37番12
建物の所在	南秋田郡井川町今戸字新堤37番地12

各階平面図

1階



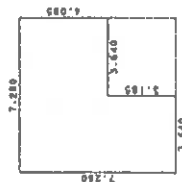
求積表

$7.280 \times 7.280 = 52.998400$

52.998400

床面積 52.99 m²

2階



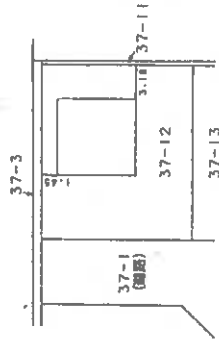
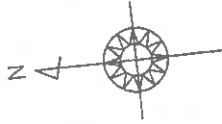
求積表

$3.640 \times 7.280 = 26.499200$

$3.640 \times 4.095 = 14.905800$

合計 41.405000

床面積 41.40 m²



作成者

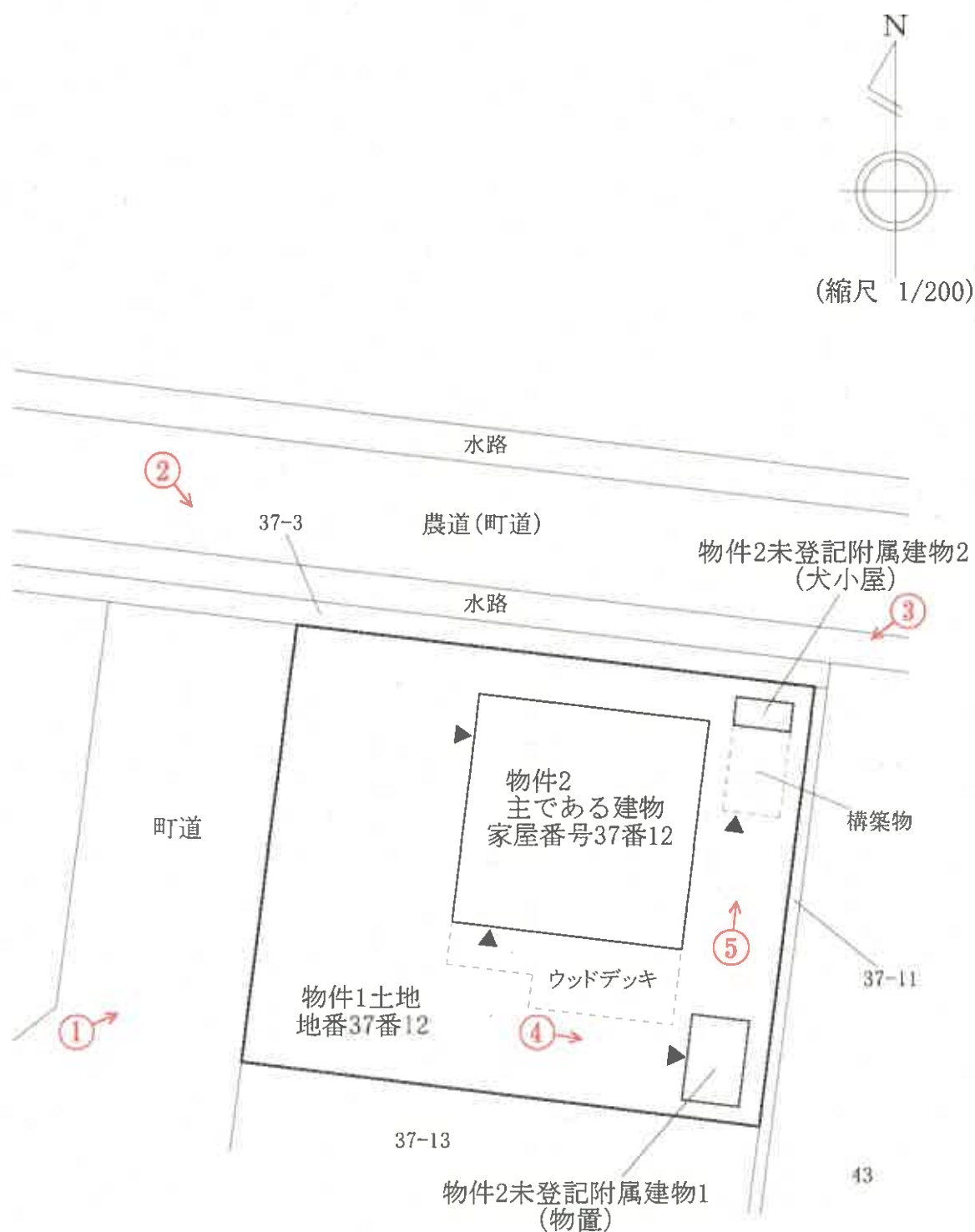
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

土地建物位置関係図



①は写真撮影場所であり、①印の中の数字は写真番号である。

※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図 (主である建物)



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。



建物間取図 (未登記附属建物)



↑
○は写真撮影場所であり、
○印の中の数字は写真番号である。



写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



物件 2 主である建物内部の状況（1 階）

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同（告知放送機器類）

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



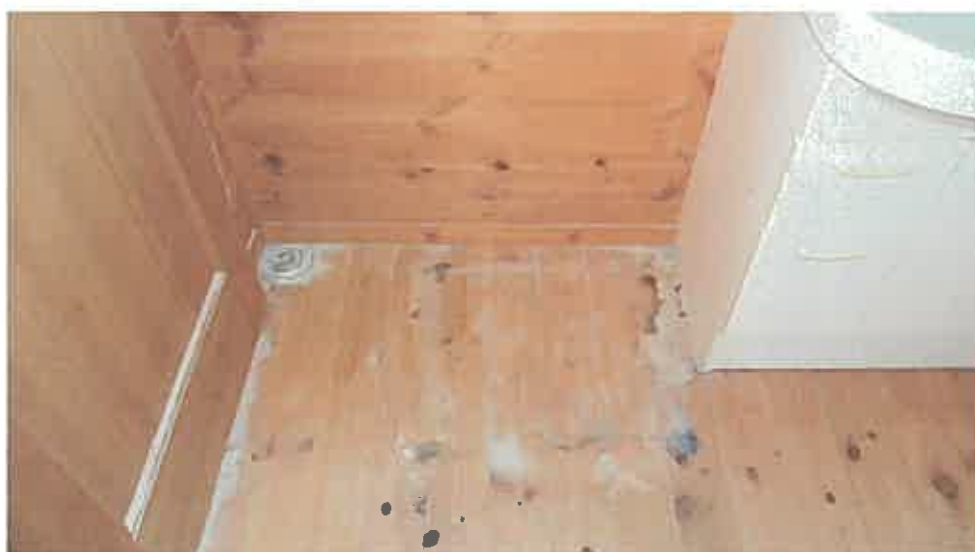
前同

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同 (水漏れ跡)

写真番号 1 5



前同

写真番号 16



物件2主である建物内部の状況（2階）

写真番号 17



前同

写真番号 18



前同

写真番号 19



前同

写真番号 20



前同

写真番号 21



前同

写真番号 2 2



物件 2 未登記附属建物 1 内部の状況

写真番号 2 3



物件 2 未登記附属建物 2 内部の状況

令和6年(ケ)第60号
令和6年12月25日 現 地 調 査
令和7年1月8日 評 価

秋田地方裁判所民事第2部 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田雅彦 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,259,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 872,000 円
物件2（建物）	金 3,387,000 円

- 1 一括価格とは、物件1、2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ね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表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	南秋田郡井川町今戸字新堤	同左
	地 番	37番12	
	地 目	宅地	
	地 積	231.10㎡	
2	所 在	南秋田郡井川町今戸字新堤37番地12	同左
	家 屋 番 号	37番12	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
	床 面 積	1階 52.99㎡	
		2階 41.40㎡	
		延 94.39㎡	
2 未登記 附属 建物①	種 類		物置
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積		約4.9㎡
2 未登記 附属 建物②	種 類		犬小屋
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積		約1.6㎡
番号	特 記 事 項		
1、2	①物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ②物件1土地につき、物件2建物のために法定地上権が成立する。 ③物件1土地の南東側に未登記附属建物①（物置）がある。また、北東側に未登記附属建物②（犬小屋）がある（別添、建物配置図参照。）。 ④物件2建物の中に、井川町の告知放送の機器類が設置されている（詳細は、現況調査報告書参照。）。		

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	JR奥羽本線「井川さくら」駅から北方へ約1.3km（道路距離、以下同じ）、最寄の井川町町内巡回バス「農協前」バス停から北方へ約750m。井川町役場へ約1.1km、井川義務教育学校へ約2.7km、商業施設「メルシティ潟上」へ約2.5km。	
付近の状況	受命物件は、町役場や駅がある井川町の中心市街地の北方辺縁部、国道7号の東側背後に位置する小規模住宅団地の北東端に所在する。当住宅団地は、周囲を農地に囲まれており、過去の住宅地図によれば平成17年頃に開発されたと推定され、団地内には築年が比較的新しい住宅が建ち並んでいる。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他	—
画地条件	規模	231.10㎡
	形状	長方形
	間口	約14m
	奥行	約16.5m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・西側：幅員約6m舗装町道（新堤1号線） 上記町道に等高に接面する。なお、北側に未舗装農道（町道、北川尻線）があるが、間に目的外土地37番3（井川町所有、登記上の地目は雑種地）及び水路が介在しており、当該農道には接面していない（別添、公図写、建物配置図参照。）。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地は、南側及び町道を介し西側は住宅、東側は目的外土地37番11（登記上の地目は用悪水路）を介し農地、北側は目的外土地37番3及び水路を介し農地となっている。南側隣地及び西側町道とは等高に接しており、東側の農地及び北側の農道より約1m高くなっている。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み）
	都市ガス	なし
	下水道	あり（引込済み）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	特になし。	

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20年12月7日 新築						
	経過年数 約 16 年						
	経済的残存耐用年数 約 15 年						
仕 様	構 造 ； 木造						
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺						
	外 壁 ； 板張り等						
	内 壁 ； 板張り、クロス等						
	天 井 ； 板張り、クロス等						
	床 ； フローリング、畳等						
	設 備 ； 電気設備、給排水設備						
	そ の 他 ； 灯油式給湯器、灯油ファンヒーター、IHクッキングヒーター等						
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 <table> <tr> <td>1階</td><td>52.99㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>41.40㎡（1、2階とも登記床面積と同じ）</td></tr> <tr> <td>延</td><td>94.39㎡</td></tr> </table>	1階	52.99㎡	2階	41.40㎡（1、2階とも登記床面積と同じ）	延	94.39㎡
1階	52.99㎡						
2階	41.40㎡（1、2階とも登記床面積と同じ）						
延	94.39㎡						
現 況 用 途 等	階 層 ； 2階建						
	現況用途 ； 居宅						
	間 取 り ； 別添建物間取図のとおり						
品 等	総 合 ； 普通						
	使用資材 ； 普通						
	施工状況 ； 普通						
保守管理の状態	新築後約16年経過した建物で、建物の外部、内部とも大きな損傷などは見られない。家財などはなく内部は片付けられており、一部で内装クロスの破損が見られるが、いずれも軽微である。全体的にみて、劣化の程度は経年相応と認め、保守管理の状態については普通と判断した。						
建物の利用状況	物件2共有者らが居宅（空き家）として占有している。						
アスベストの 使用の有無	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。						
特 記 事 項	①立会人の陳述によれば、令和6年3月末まで居住していたが、現在は空き家とのことであり、令和2年頃に外壁を塗装したとのことである。また、屋根には雪止めがなく、自動車を停める場合などには屋根からの落雪に注意して欲しいとのことである。 ②立会人の陳述によれば、不動産業者からの指摘で、1階洗面脱衣室の床下で水漏れがあるかもしれないとのことだが、現地調査による限りにおいて、通常使用する分には問題ないと思料する。						

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	未登記附属建物①
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 平成21年頃 新築（立会人の陳述）
	経過年数 約 16 年
	経済的残存耐用年数 約 ー 年
仕 様	構 造 ； 木造
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ； 板張り等
	内 壁 ； アラワシ
	天 井 ； アラワシ
	床 ； コンクリートブロック敷
	設 備 ； ー
	そ の 他 ； ー
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 約4.9㎡
現 況 用 途 等	階 層 ； 平家建
	現況用途 ； 物置
	間 取 り ； 別添建物間取図のとおり
品 等	総 合 ； 普通
	使用資材 ； 普通
	施工状況 ； 普通
保守管理の状態	新築後約16年経過したと推定される内装や設備のない簡易な物置で、内部は片付けられており動産類はない。物置としては品等は普通であり、保守管理の状態についても普通と判断した。
建物の利用状況	物件2共有者らが居宅（空き家）に附属する物置として占有している。
アスベストの 使用の有無	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。
特 記 事 項	立会人の陳述によれば、平成21年春頃に新築したとのことであり、現地調査による限りにおいても平成21年頃に新築されたものと推定した。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	未登記附属建物②
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 平成24年頃 新築（立会人の陳述）
	経過年数 約 13 年
	経済的残存耐用年数 約 ー 年
仕 様	構 造 ； 木造
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ； 板張り等
	内 壁 ； アラワシ
	天 井 ； アラワシ
	床 ； コンクリート土間
	設 備 ； ー
	そ の 他 ； ー
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 約1.6㎡
現 況 用 途 等	階 層 ； 平家建
	現況用途 ； 犬小屋
	間 取 り ； 別添建物間取図のとおり
品 等	総 合 ； 普通
	使用資材 ； 普通
	施工状況 ； 普通
保守管理の状態	新築後約13年経過したと推定される内装や設備のない簡易な建物で、犬小屋として造られている。品等は普通、保守管理の状態についても普通と判断した。
建物の利用状況	物件2共有者らが居宅（空き家）に附属する犬小屋として占有している。
アスベストの 使用の有無	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。
特 記 事 項	①立会人の陳述によれば、平成24年頃に新築したとのことであり、現地調査による限りにおいても平成24年頃に新築されたものと推定した。 ②当該未登記附属建物は、建物である犬小屋部分と、屋根がなく壁だけの構築物部分から構成される（別添、建物間取図参照。）。

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	7,260	$\frac{99}{100}$	231.10	1.0	1,661,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員約6m舗装町道に接面する規模250㎡程度の長方形地

基準地番号 井川（県）-1

公示価格等 9,700円/㎡ × 時点修正 99.0/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/131 ≒ 標準画地価格 7,260円/㎡

◇時点修正： 0.990 （令和6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： 1.01 （方位+1%）

◇地域格差

街路条件 : 1.01 （幅員+1%）
 交通・接近条件 : 1.04 （駅距離+4%）
 環境条件 : 1.25 （住環境+25%）
 行政的条件 : 1.00

上記の相乗積 : 1.01 × 1.04 × 1.25 × 1.00 ≒ 1.31

イ 個別格差

画地条件 : 1.01 （方位+1%）
 街路条件 : 0.98 （行き止まり-2%）
 上記の相乗積 : 1.01 × 0.98 ≒ 0.99

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 特になし

(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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	94.39	0.213	4,423,000
2未登記 附属①	—	4.90	—	0
2未登記 附属②	—	1.60	—	0
				4,423,000

ウ 現 価 率： 定率法（残価率5%）と観察減価法（保守管理の状況等を考慮して査定）を併用して下記のとおり査定した。

番号	耐用年数に 基づく方法	観察減価法		現価率	
2	0.213	×	1.00	=	0.213
2未登記 附属①	簡易な造りの建物で、規模も小さく、単独での建物としての経済価値はない（又は極めて僅少）と判断した。				
2未登記 附属②					

項 目	2	2未登記 附属①	2未登記 附属②
R：残価率	5%	5%	5%
N：経済的全耐用年数	約31年	—	—
n：経過年数	約16年	約16年	約13年
経済的残存耐用年数	約15年	—	—
q：観察減価法による補正率	±0%	±0%	±0%

計 算 式
現価率 = $R^{(n/N)} \times (1 \pm q)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地価格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) ア×イ
1	1,661,000	0.25	法定地上権	415,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の物件1に対する土地利用権については法定地上権と判断し、その権利割合を上記のとおり査定した。

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	1,661,000	－ 415,000		1.00	0.70	872,000
2	4,423,000	＋ 415,000	1.00	1.00	0.70	3,387,000
一括価格 (合計)						4,259,000

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： 評価の条件欄に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

○ 公示価格等

基準地番号：井川（県）-1

所在：南秋田郡井川町浜井川字新堰5番外

住居表示：－

価格：9,700円/㎡

位置：JR奥羽本線「井川さくら」駅から道路距離で約350mに位置。

価格時点：令和6年7月1日

地積：336㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接面道路：北東側幅員7.5m舗装町道

用途指定等：都市計画区域外

指定建蔽率－％ 指定容積率－％

地域の概要：中規模の一般住宅が連たんする住宅地域

第7 付属資料の表示

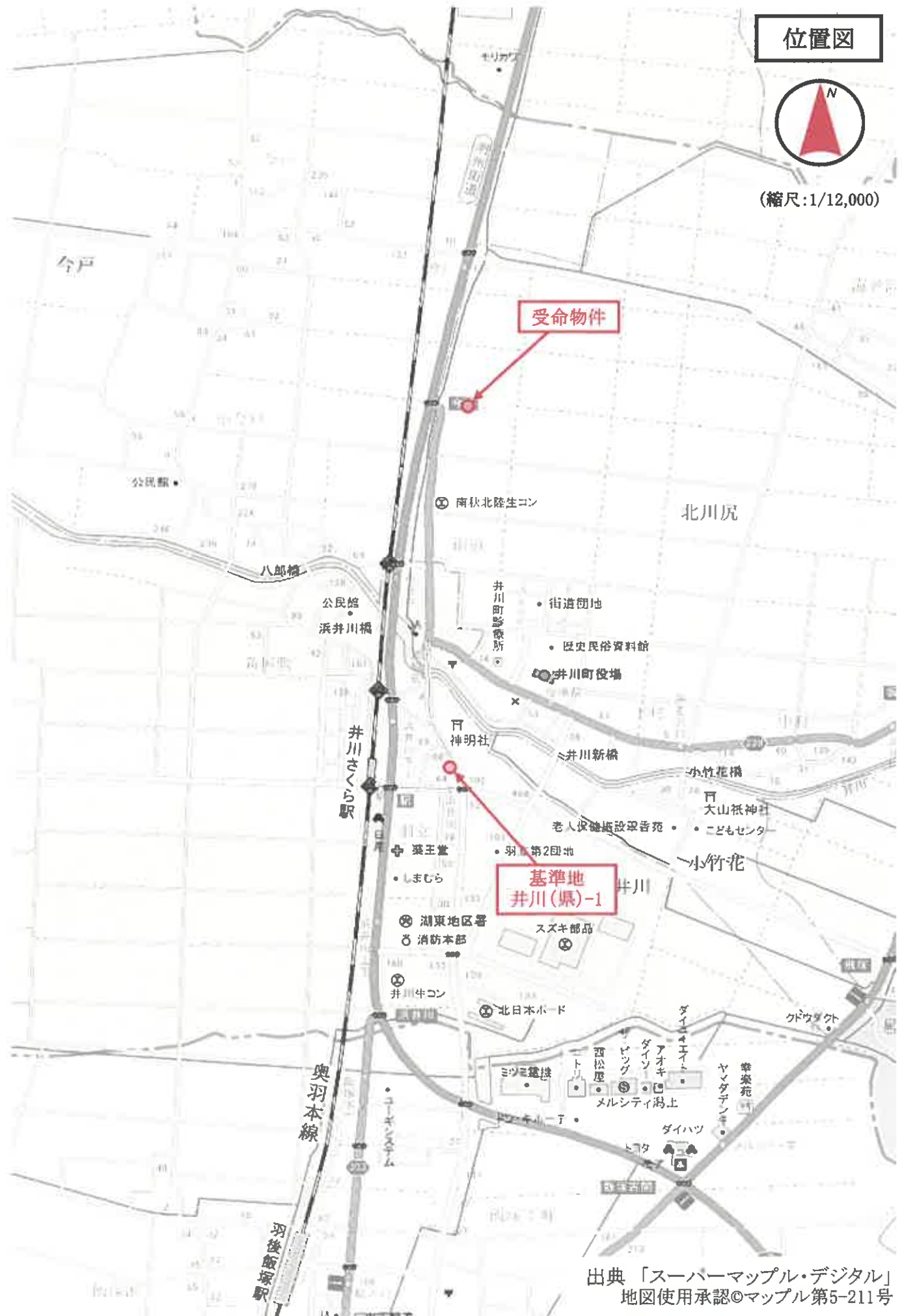
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

以上

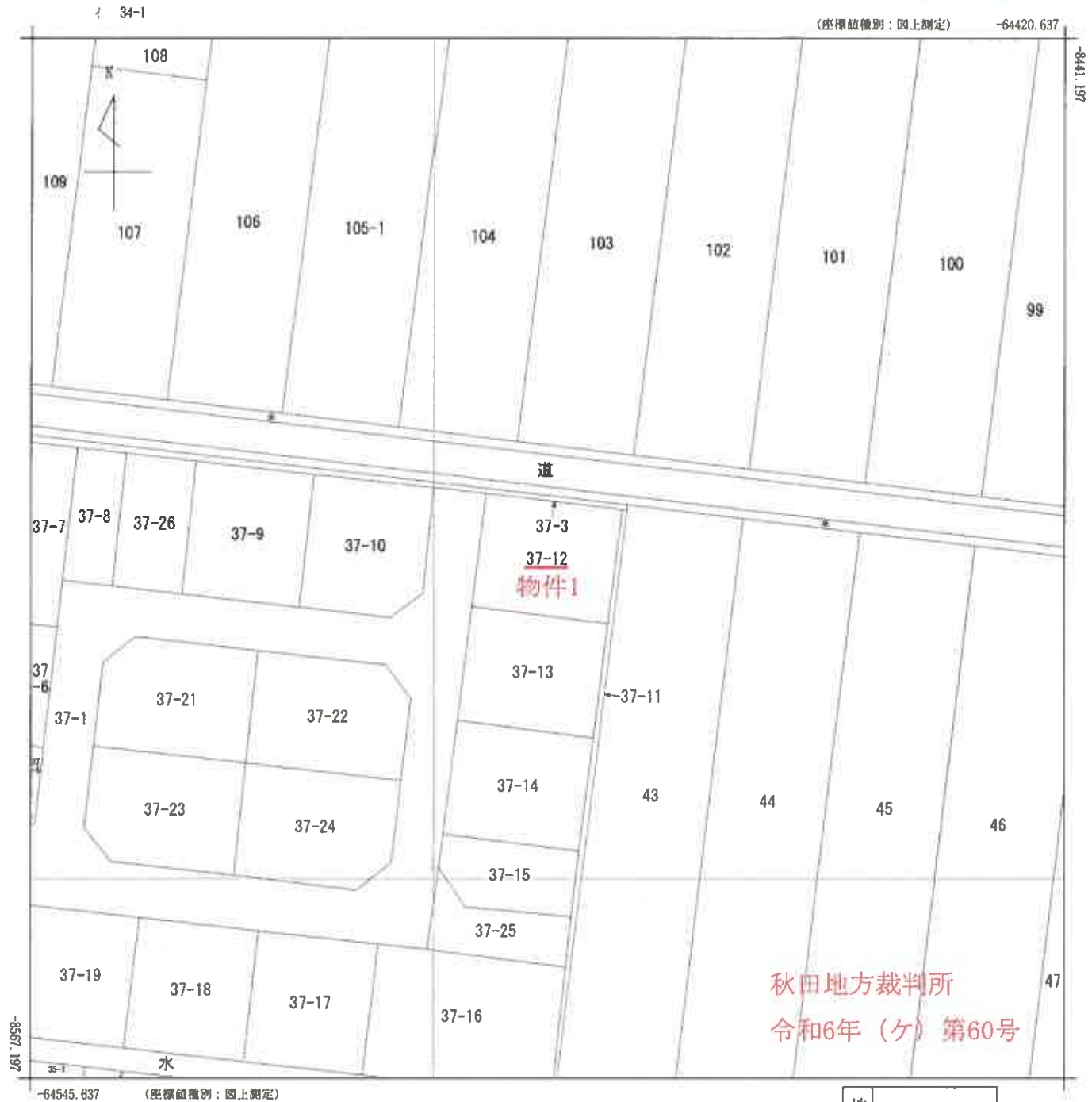
位置図



(縮尺:1/12,000)



出典「スーパーマッフル・デジタル」
地図使用承認©マッフル第5-211号



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

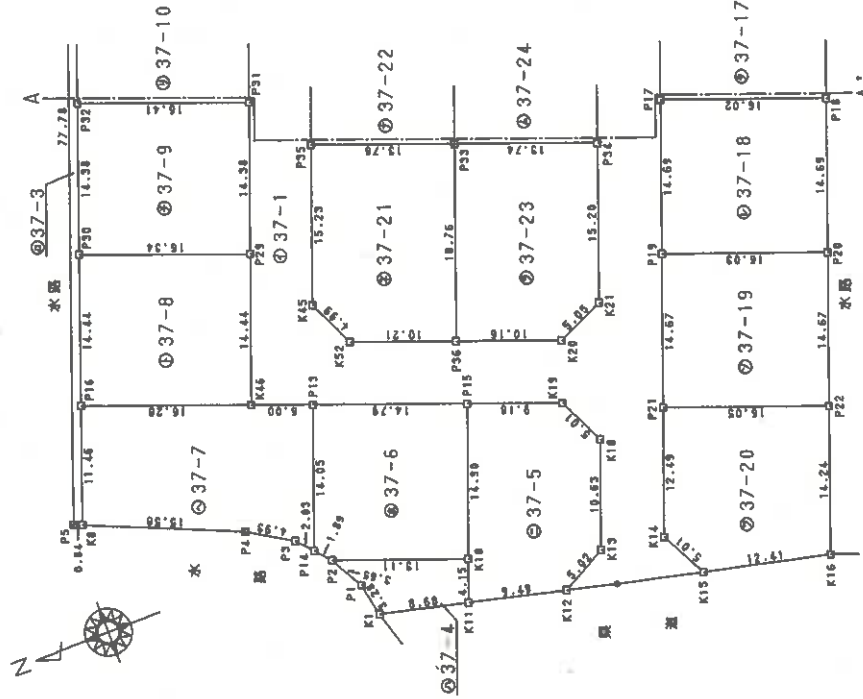
地番区域見出
今戸字新堤

請 求 部 分	所 在	南秋田郡井川町今戸字新堤				地 番	37番12			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

016777

地 積 測 量 図 ①/④

地 番	37-3 ~37-24
土地の所在	南 秋 田 郡 井 川 町 今 戸 字 新 堤 平成14.12.6 37-15, 37-25に付



境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	
金属プレート	

秋田地方裁判所
令和6年(ケ)第60号

作 製 者	申請人	縮尺	1/500
-------	-----	----	-------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

平成14.9.5

016779

地番 37-3
~37-24 37-1

地積測量図 ④

土地の所在 南秋田郡井川町今戸字新堤

測量 37-16			
No.	X _n	Y _n	V _{n+1} - V _{n-1} X _n + (Y _{n+1} - Y _{n-1})
P11	80.001	130.893	11.864
P12	78.475	129.003	9.701
P13	82.891	128.504	-28.690
P14	87.464	125.319	-1004.1891
P15	85.384	125.319	-18.311
合計			719.2487
面積			359.4243
面積			359.42

測量 37-17			
No.	X _n	Y _n	V _{n+1} - V _{n-1} X _n + (Y _{n+1} - Y _{n-1})
P16	85.824	135.319	19.419
P17	85.802	130.992	-8.995
P18	85.911	137.250	-19.419
P19	70.829	131.843	9.083
合計			-470.8899
面積			235.34495
面積			235.34

測量 37-18			
No.	X _n	Y _n	V _{n+1} - V _{n-1} X _n + (Y _{n+1} - Y _{n-1})
P19	65.811	117.296	-9.084
P20	61.028	108.626	-19.409
P21	78.032	97.847	9.054
P22	70.829	111.580	19.409
合計			-470.7054
面積			235.86270
面積			235.86

測量 37-19			
No.	X _n	Y _n	V _{n+1} - V _{n-1} X _n + (Y _{n+1} - Y _{n-1})
P21	81.013	103.126	-9.039
P22	88.286	88.609	-19.401
P23	81.281	84.126	9.088
P24	78.032	97.847	19.401
合計			-470.6819
面積			235.34205
面積			235.34

測量 37-20			
No.	X _n	Y _n	V _{n+1} - V _{n-1} X _n + (Y _{n+1} - Y _{n-1})
P22	81.291	84.125	18.908
P23	98.288	89.609	-5.993
P24	100.884	78.142	-18.060
P25	98.338	78.719	-7.359
P26	88.274	70.813	10.408
合計			-475.9735
面積			237.88978
面積			237.89

境界線の種類	番号 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

作製者

申請人

縮尺

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

平成 14. 9. 5

秋田地方裁判所

令和6年(ケ)第60号

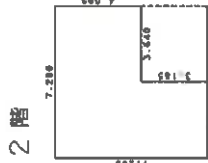
各 階 平 面 図

建 物 図 面
~~各 階 平 面 図~~

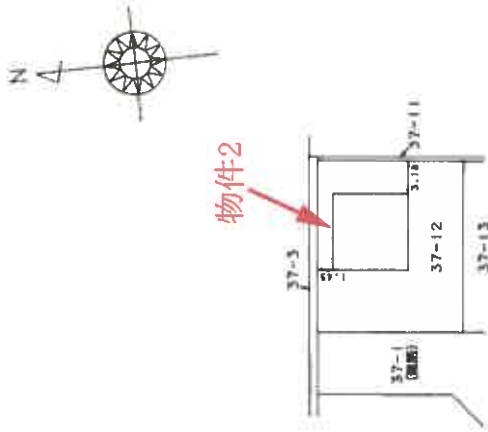
家屋番号	37番12
建物の所在	南秋田郡井川町今戸字新堤37番地12



求 積 表
$7.280 \times 7.280 = 52.998400$
所 積 積 52.99 m ²



求 積 表
$3.640 \times 7.280 = 26.499200$
$3.640 \times 4.095 = 14.905800$
合 計 41.405000
所 積 積 41.40 m ²



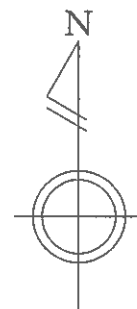
秋田地方裁判所
令和6年（ケ）第60号

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

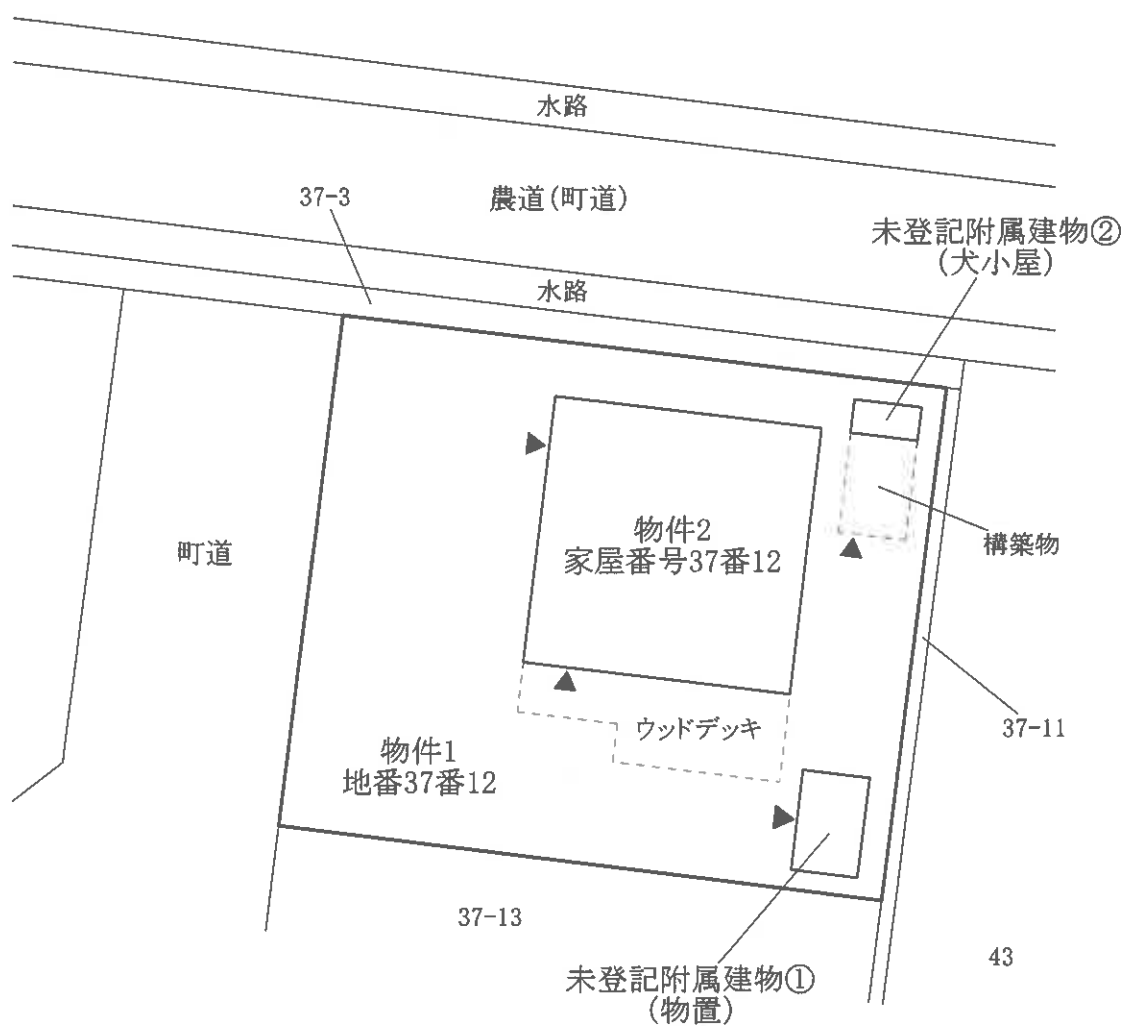
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

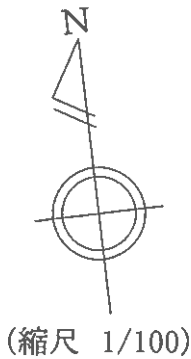
令和6年(ケ)第60号
南秋田郡井川町今戸
建物配置図



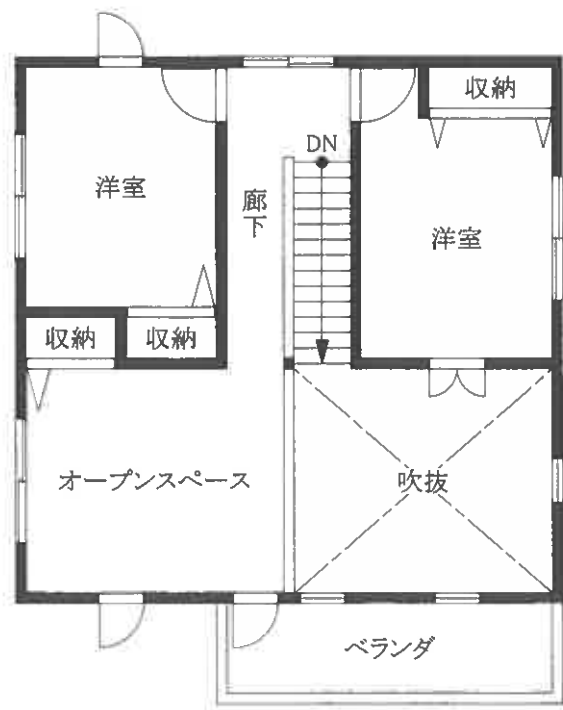
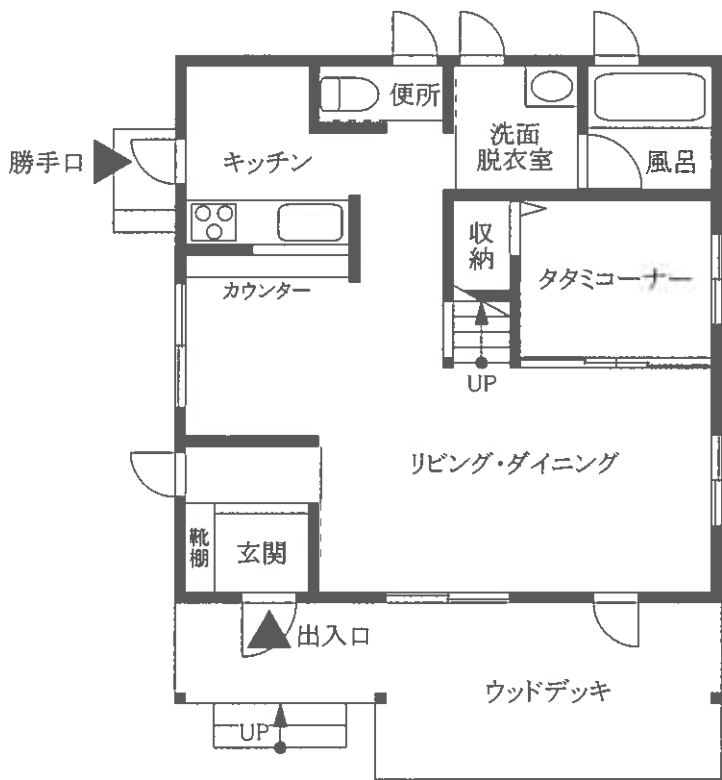
(縮尺 1/200)

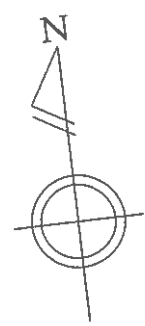


令和6年(ケ)第60号
南秋田郡井川町今戸
建物間取図



物件2





(縮尺 1/100)

未登記附属建物①



未登記附属建物②

