

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 24 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 11 月 7 日から 令和 7 年 11 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 9 日 午後 1 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 20 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 10 月 24 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,275,000 2,620,000	一括	655,000	203,702	18,611
1	1,485,000				
2	674,000				
3	1,116,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 由利本荘市花畑町一丁目 |
| | 地 番 | 7 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 3. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市花畑町一丁目 7 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 8 番の 1 |
| | 種 類 | 武道場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2. 3 8 平方メートル
2 階 2 8 9. 2 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 体育館・治療院 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 5 3. 3 8 平方メートル
2 階 約 2 9 2. 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 由利本荘市花畑町一丁目 7 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 8 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 9. 4 0 平方メートル
2 階 1 2 5. 9 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 6 年 5 月 1 0 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 ～ 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 2, 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

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登載されています。)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 由利本荘市花畑町一丁目 |
| | 地 番 | 7 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 3. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市花畑町一丁目 7 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 8 番の 1 |
| | 種 類 | 武道場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2. 3 8 平方メートル
2 階 2 8 9. 2 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 体育館・治療院 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 5 3. 3 8 平方メートル
2 階 約 2 9 2. 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 由利本荘市花畑町一丁目 7 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 8 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 9. 4 0 平方メートル
2 階 1 2 5. 9 6 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 1号
令和 6年 1月26日受理
令和 6年 2月27日提出



現況調査報告書

(物件1～3)

秋田地方裁判所

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 | 由利本荘市花畑町一丁目 |
| | 地 番 | 7 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 3 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市花畑一丁目 7 8 番地 |
| | 家屋番号 | 7 8 番の 1 |
| | 種 類 | 武道場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2 . 3 8 平方メートル
2 階 2 8 9 . 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 由利本荘市花畑一丁目 7 8 番地 |
| | 家屋番号 | 7 8 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 9 . 4 0 平方メートル
2 階 1 2 5 . 9 6 平方メートル |

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: 体育館・治療院 ☒ 構造: 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階約253.38平方メートル、2階約292.27平方メートル		
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 体育館・治療院 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 ☒ 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)

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		
現況地目	☐宅地(物件) ☐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 ☐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が異なる (☐ 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 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 ☒ 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
(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
■ 所有者の子	1 自宅(物件3)には所有者である父と私たち家族が住んでいます。 2 土地の東側(道場がある建物の1階相当部分)は、以前は駐車場として利用していましたが、平成6年ころ整骨院の建物を増築しました。整骨院部分では私が診療していますし、建物(物件2)1階の奥(西側)と2階は以前、柔道の道場・合宿所として使用していました。しかし、生徒数が減少したことから新型コロナウイルスの影響のため、道場として使用することはやめて、現在は、以前からあったトレーニングマシンを中心に利用しています。 3 このトレーニングマシンは多額の費用をかけて導入したのですが、仮に建物を明け渡すためにこれらを搬出するとなると、クレーン車を利用するなど再度多額の費用を要することになります。 4 自宅について、2階のボイラーが故障しているため2階の浴室は使っていません。

(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)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1の土地は、物件2及び3の建物の敷地として利用されている。
- 3 物件2及び物件3の建物について、建物内に未整理の動産類が大量に置かれている。
- 4 所有者の子は、物件3の2階はボイラーが故障しているため浴室を使用していない旨を述べた。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 2月 2日 (金) 9:10 - 9:15	秋田地方法務局本荘 支局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
6年 2月 2日 (金) 9:30 - 9:50	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年 2月 9日 (金) 13:00 - 16:30	物件所在地	立入調査、所有者の子から聴取、写真撮影
6年 2月16日 (金) 11:30 - 11:40	秋田地方法務局本荘 支局	物件1の閉鎖登記簿謄本を公用で取得
6年 2月16日 (金) 14:00 - 14:10	由利本荘市役所	固定資産税名寄帳を公用で取得
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
(6 枚目)

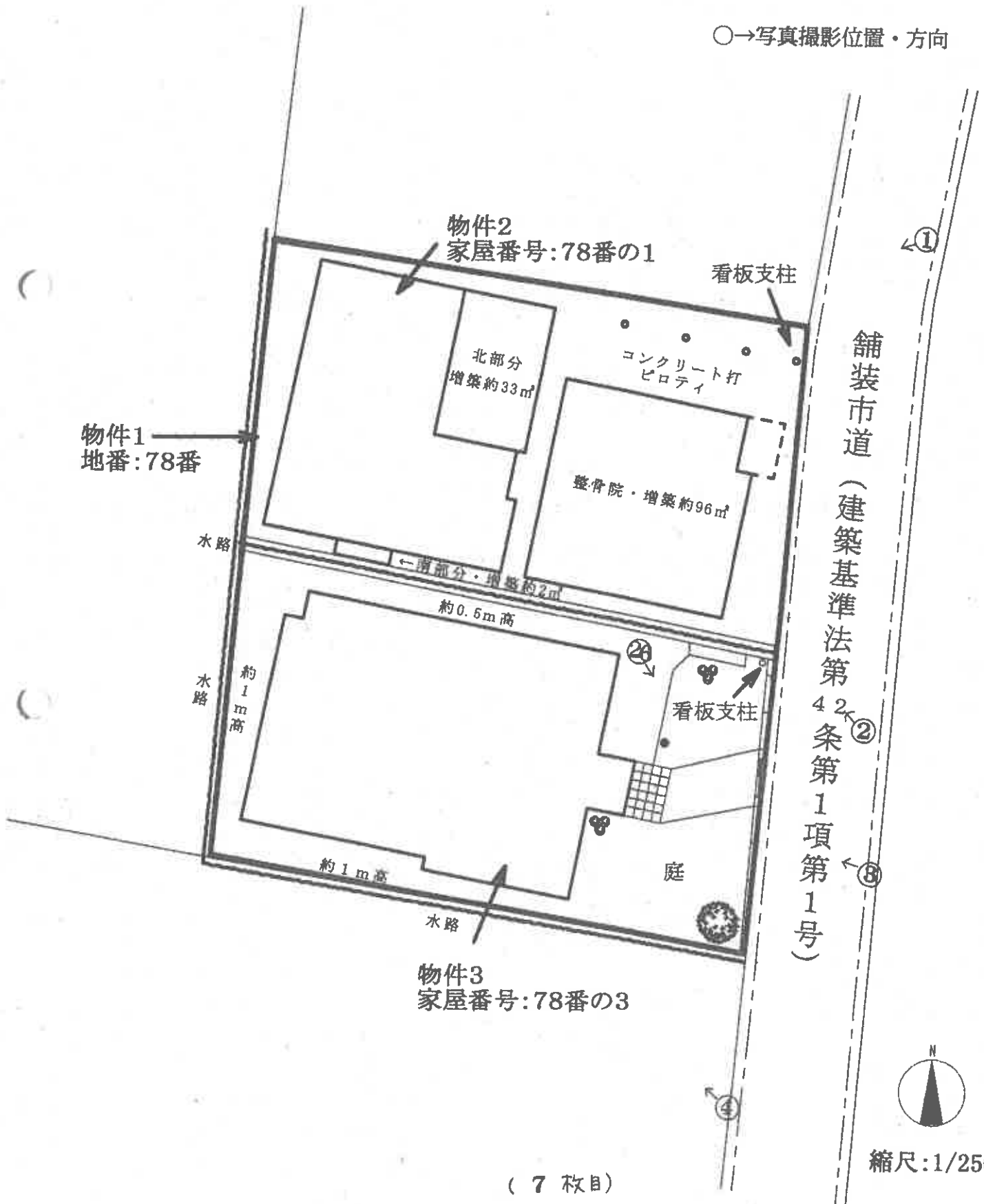
物件1～3土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第1号

由利本荘市花畑町一丁目78番

家屋番号:78番の1・78番の3

○→写真撮影位置・方向



物件2建物間取図

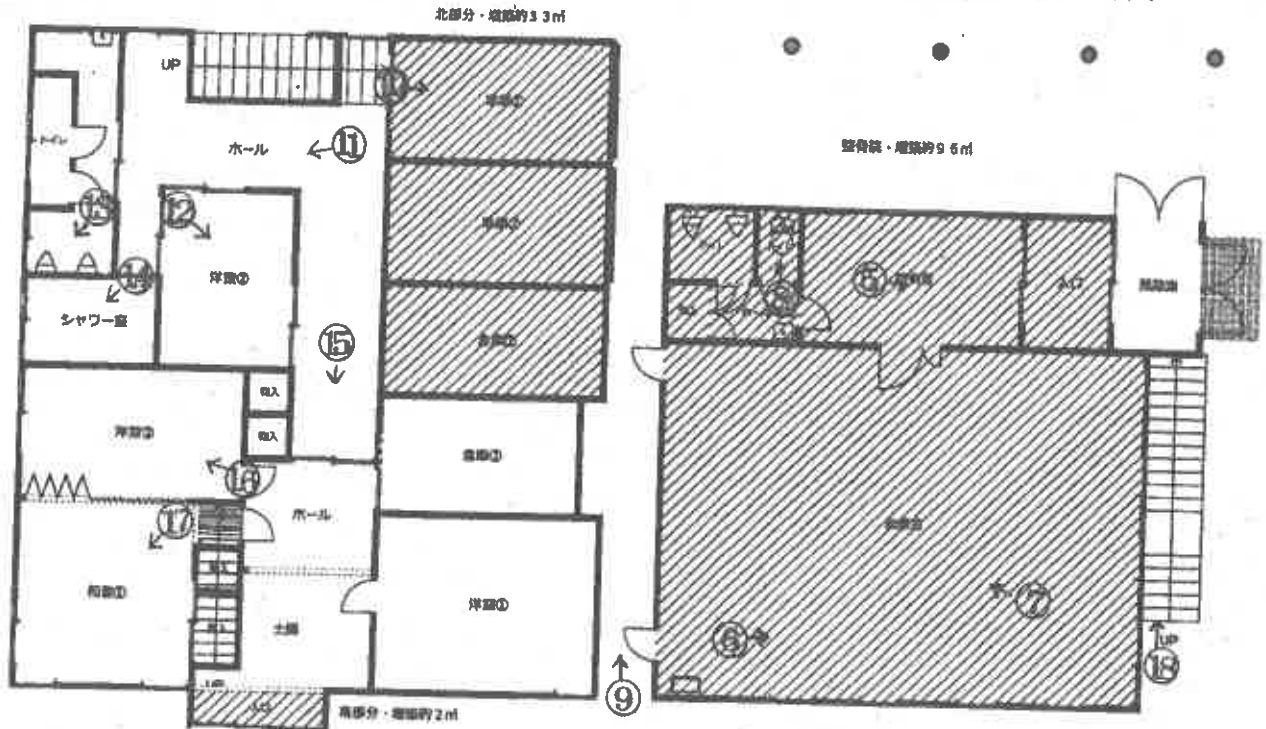
令和6年(ケ)第1号

由利本荘市花畑町一丁目78番地

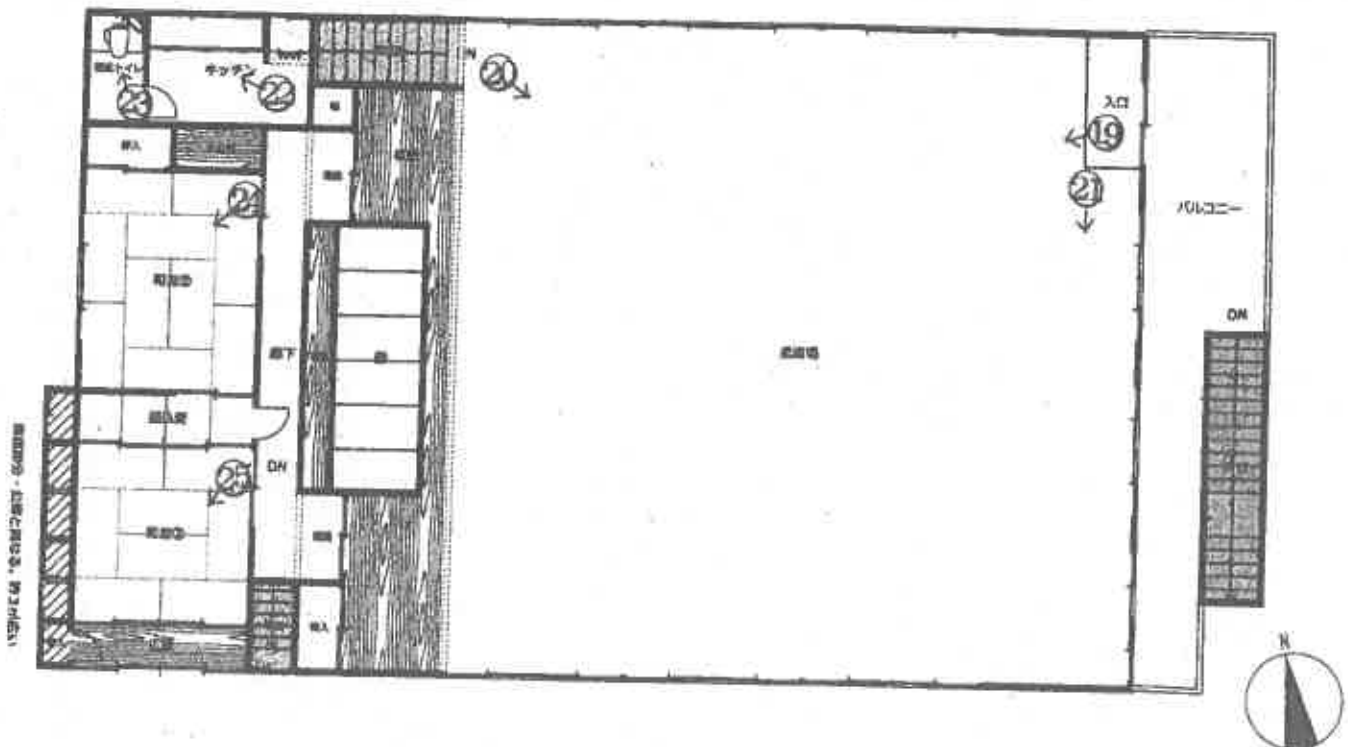
家屋番号:78番の1

1 階

○→写真撮影位置・方向



2 階



物件3建物間取図

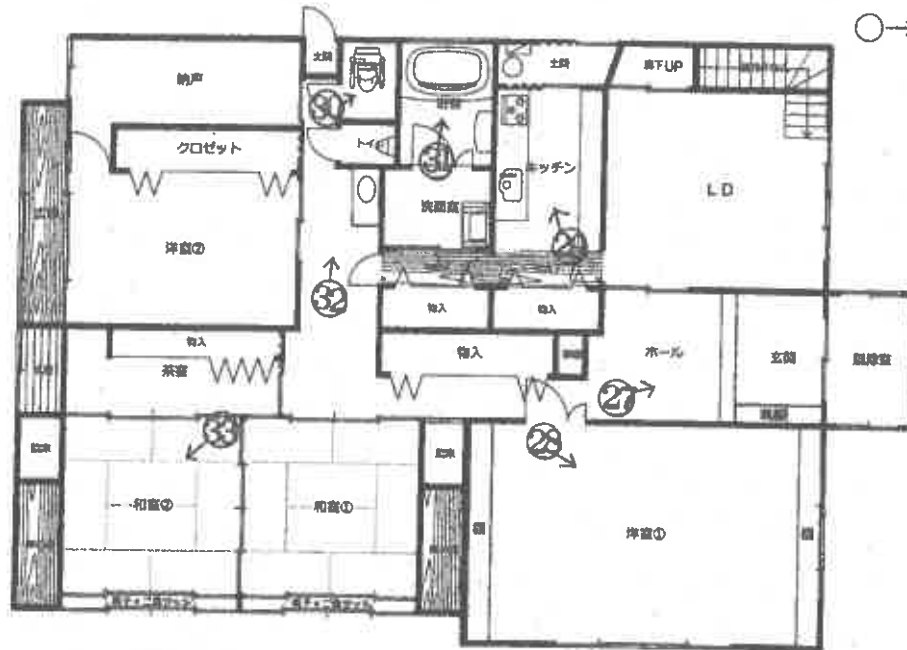
令和6年(ケ)第1号

由利本荘市花畑町一丁目78番地

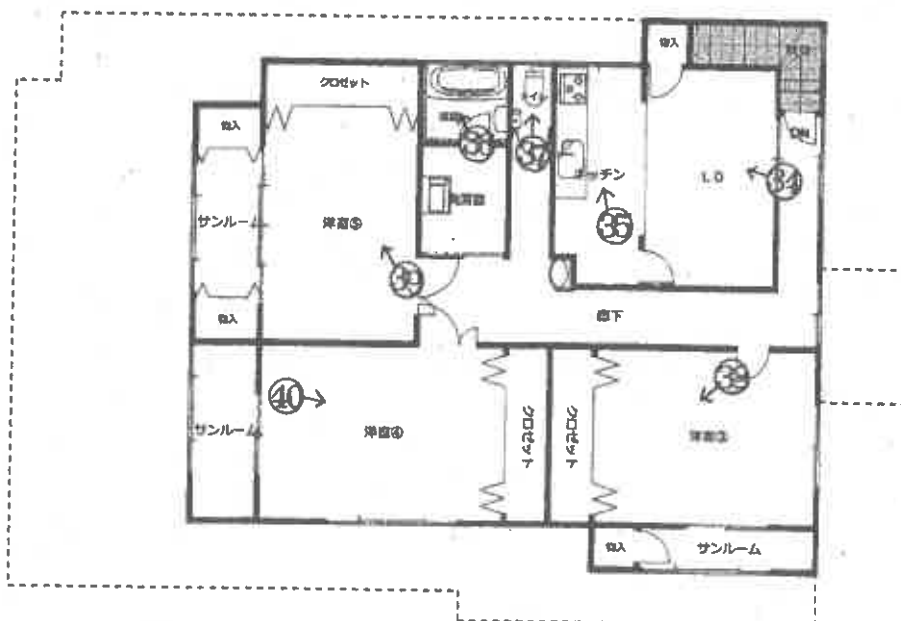
家屋番号:78番の3

○→写真撮影位置・方向

1 階



2 階



縮尺:1/150

①



物件2

②



③

物件3



④

物件3



以下物件2の1階内部(写真⑤～⑦)

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



⑫



(15 枚目)

以下物件2の2階内部(写真⑲～㉔)

⑲



⑳



㉑



22



23



24



㉔



㉕



以下物件3の1階内部(写真㉗～㉛)

物件1

㉗



28



29



30



③①



③②



③③



以下物件3の2階内部(写真③④～④①)

③④



③⑤



③⑥



37



38



39







令和6年 (ケ) 第 1 号
令和6年 2月 9日現地調査
令和6年 2月 29日評 価

秋田地方裁判所
民事第2部 御中



評 価 書

2分冊の1
(物件1～3)

評価人

堀 範子



第1 評価額

一括価格	
金18,197,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金8,252,000円
物件2(建物)	金3,745,000円
物件3(建物)	金6,200,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の内訳価格は物件2並びに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2並びに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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	由利本荘市花畑町一丁目 7 8 番 宅地 8 2 3 . 9 8 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	由利本荘市花畑町一丁目 7 8 番地 7 8 番の 1 武道場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 2 2 . 3 8 m ² 2 階 2 8 9 . 2 7 m ² 延 4 1 1 . 6 5 m ²	種類: 体育館・治療院 構造: 木・鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺 2 階建 床面積: 1 階 約 253.38m ² 2 階 約 292.27m ² 延 約 545.65m ²
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	由利本荘市花畑町一丁目 7 8 番地 7 8 番の 3 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 9 9 . 4 0 m ² 2 階 1 2 5 . 9 6 m ² 延 3 2 5 . 3 6 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	物件 1 土地は、物件 2 並びに 3 建物の敷地として利用されている。		
2	・物件 2 建物は、1 階東側増築部分が治療院（整骨院）、その他が体育館（柔道場・合宿所としては営業停止、現況は車庫・物置等）として利用されている。 ・時期は不明であるが、1 階北部分、1 階南部分が増築されている。 ・平成 6 年頃に増築された 1 階東側部分の構造は木造である。 ・2 階西部分は登記床面積と異なる。		
3	ない		

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羽越本線「羽後本荘」駅の南西方約 300mに位置する。 徒歩約2分のバス停「本荘駅」より、市内循環バス、矢島方面、東由利方面、岩谷方面のほか、仙台行き、東京行き高速バスも運行されている。 ・バス停「本荘駅」 約180m ・市立尾崎小学校 約600m ・市立本荘南中学校 約2.0km ・本荘駅前郵便局 約450m ・羽後信用金庫本荘支店 約350m ・イオンタウン本荘中央S C 約900m ・マックスバリュ本荘店 約900m ・本荘第一病院 約1.0km ・由利本荘市役所 約850m	
付 近 の 状 況	・羽後本荘駅前背後の住商混在地域である。 ・土地区画整理事業により整備された街区である。徒歩圏内に小中学校、金融機関、公共施設、商業施設等が立地しており、生活利便性は良好である。	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 なし
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	823.98㎡ 長方形 間口約31m・奥行約26m 宅盤面は概ね、平坦 物件2建物と物件3建物間には高低差があり、 幅約0.3m水路が介在する。 ない

接面道路の状況等	東側：幅員約 6 m 舗装市道（建築基準法第42条第 1 項第 1 号）と等高に接面																			
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・物件 1 土地は、物件 2 並びに物件 3 建物の敷地として使用されている。 ・物件 2 建物については、物件 1 土地の敷地相当部分に法定地上権が及ぶ。 ・物件 3 建物については、物件 1 土地の敷地相当部分に敷地占有利益が及ぶ。 ・土地利用権等の及ぶ範囲を、各建物の 1 階床面積割合により按分すると、以下のとおりである。 <table> <tr> <td>1 階床面積</td><td>床面積合計</td><td>床面積割合</td></tr> <tr> <td>物件 2 建物： 約 253.38㎡</td><td>÷ 約 452.78㎡</td><td>≒ 56% (0.56)</td></tr> <tr> <td>物件 3 建物： 199.40㎡</td><td>÷ 約 452.78㎡</td><td>≒ 44% (0.44)</td></tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th>利用状況</th><th>土地利用権等の 及ぶ範囲 (床面積割合)</th><th>土地利用権等</th></tr> <tr> <td>物件 2 の敷地</td><td>0.56</td><td>法定地上権</td></tr> <tr> <td>物件 3 の敷地</td><td>0.44</td><td>敷地占有利益</td></tr> </table> ・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。 北側：一般住宅 東側：市道を隔てて一般住宅 南側：店舗 西側：店舗		1 階床面積	床面積合計	床面積割合	物件 2 建物： 約 253.38㎡	÷ 約 452.78㎡	≒ 56% (0.56)	物件 3 建物： 199.40㎡	÷ 約 452.78㎡	≒ 44% (0.44)	利用状況	土地利用権等の 及ぶ範囲 (床面積割合)	土地利用権等	物件 2 の敷地	0.56	法定地上権	物件 3 の敷地	0.44	敷地占有利益
1 階床面積	床面積合計	床面積割合																		
物件 2 建物： 約 253.38㎡	÷ 約 452.78㎡	≒ 56% (0.56)																		
物件 3 建物： 199.40㎡	÷ 約 452.78㎡	≒ 44% (0.44)																		
利用状況	土地利用権等の 及ぶ範囲 (床面積割合)	土地利用権等																		
物件 2 の敷地	0.56	法定地上権																		
物件 3 の敷地	0.44	敷地占有利益																		
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…東側市道に公設管あり あり…東側市道に公設管あり あり…東側市道に公設管あり																		
特記事項	・現地調査の範囲内においては、土壌汚染をうかがわせる事実 は認められなかった。なお、航空写真では、昭和40年は北側部 分は小規模建物、南側部分は一般住宅である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。																			

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	昭和47年7月30日新築 約52年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木・鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付／サイディング 石膏ボード／合板 繊維壁／ビニールクロス 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 約253.38㎡ 2階 約292.27㎡ 延 約545.65㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	体育館・治療院（整骨院） 附属資料「建物間取図」参照 1階 和室1、洋室3、車庫、治療院、トイレ等 2階 和室2、台所、柔道場
品 等	普通	
保守管理の状況	・ ドアが開かず、観察出来ない箇所があった。 ・ 1階東側増築部分（整骨院）は、既存部分や2階柔道場との直接の往来は出来ない。 ・ 西側既存部分並びに柔道場は、長期間、使用されておらず、保守管理の状況は劣る。 ・ 1階並びに2階既存部分には動産が大量に残置されている。	
建物の利用状況	建物所有者が体育館（柔道場・合宿所）・治療院（整骨院）として、占有している。	
特 記 事 項	ない	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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9年5月20日新築 約27年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造2階建 和瓦葺 サイディング 石膏ボード／ビニールクロス 繊維壁／ビニールクロス フローリング・畳 電気・給排水衛生設備ほか 一部、二重サッシ
床面積（現況）	1階 2階 延	199.40㎡ 125.96㎡ 325.36㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅（2世帯仕様） 7LDK＋LDK（附属資料「建物間取図」参照） 1階 和室2、洋室2、LD・茶室・トイレ等 2階 洋室3、LD、トイレ等
品 等	上級	
保守管理の状況	・所有者の家族が臥せっており、観察出来ない箇所があった。 ・ボイラー故障のため、2階浴室は利用出来ない。 ・保守管理の状況は普通である。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として、占有している。	
特 記 事 項	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	26,700	0.85	823.98	0.80	14,960,000

※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、北側で幅員約6m舗装市道に接面する地積200㎡程度のほぼ長方形の中間画地。

地価調査基準地 由利本荘(県)-1

$$\begin{array}{l} \text{地価調査} \\ \text{基準地価格} \end{array} \quad \begin{array}{l} \text{時点修正} \\ \text{標準化補正} \end{array} \quad \begin{array}{l} \text{地域格差} \\ \text{標準画地価格} \end{array}$$

$$32,400\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/119 = 26,700\text{円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和5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：南東向 + 3 % (1.03)

地 域 格 差：街路条件	幅員	+ 2 %	(1.02)	} (1.19)
交通接近条件	最寄り駅への接近性	- 1 %	(0.99)	
環境条件	快適性・利便性	+ 20 %	(1.20)	
行政的条件	容積率	- 2 %	(0.98)	

イ 個 別 格 差：画地条件 地積過大 -15 % (0.85)

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20%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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	既存部分 柔道場・合宿所	160,000	約449.65	0.04	2,878,000
	増築部分 整骨院	135,000	約 96	0.10	1,296,000
合 計			約545.65		4,174,000

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：概測床面積による。

ウ 現 価 率

（物件2・既存部分／柔道場・合宿所）

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4％と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.06 \times 0.70 = 0.04$$

R：残価率5％

N：経済的全耐用年数約57年（n + n'）

n：経過年数約52年

n'：経済的残存耐用年数約5年

q：観察減価率30％

(物件2・増築部分／整骨院)

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40年 (n + n')
n	: 経過年数約30年
n'	: 経済的残存耐用年数約10年
q	: 観察減価率10%

(2)建物価格 (物件3)

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	325.36	0.14	8,199,000

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14%と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.15 \times 0.90 = 0.14$$

R	: 残価率5%
N	: 経済的全耐用年数約42年 (n + n')
n	: 経過年数約27年
n'	: 経済的残存耐用年数約15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 の及ぶ範囲 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ(=ア×イ×ウ)
1	14,960,000	物件 2	0.56	0.30	法定地上権	2,513,000
		物件 3	0.44	0.10	敷地占有利益	658,000
計						3,171,000

イ 土地利用権の及ぶ：物件2並びに物件3の1階床面積割合により按分した。
範囲 → 4頁「土地の利用状況」参照

ウ 土地利用権等割合：物件2並びに物件3の物件1に対する土地利用権等を
法定地上権並びに敷地占有利益と判定し、その割合を
各々30%、10%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	14,960,000	-3,171,000		1.00	0.70	8,252,000
2	4,174,000	+2,513,000	1.00	0.80	0.70	3,745,000
3	8,199,000	+ 658,000	1.00	1.00	0.70	6,200,000
一括価格 (合計)						18,197,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2建物：用途の特殊性を考慮して修正を行った。

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》

由利本荘(県)-1	
所 在 ・ 地 番	由利本荘市桜小路42番 5
価 格	32,400円/㎡
位 置	J R 羽越本線「羽後本荘」駅 750m
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	181㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 道 路	南東側幅員7.5m舗装市道
用 途 指 定 等	第2種住居地域 建蔽率60%・容積率200%
地 域 の 概 要	中規模一般住宅に店舗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 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

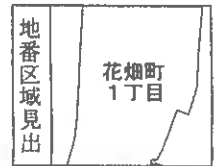
位置図



※株式会社 昭文社「スーパーマッブルデジタル」により作成

縮尺: 1/5,000

公図写



請求部	所在	由利本荘市花畑町一丁目				地番	78番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図		
作成年月日	平成7年7月29日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年12月19日
秋田地方税務局本荘支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：平成17年9月27日

令和5年12月19日
秋田地方方法務局本荘支局

登記官

請求番号：8-2

314053

(前) 78

地 番 78, 78-2

土地の所在 由利本荘市花畑町一丁目

求積表

〔世界測地系〕

78			
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}
A16	-67973.124	-66967.980	28.186
10	-67941.328	-66966.174	1.942
K63	-67941.986	-66966.038	-26.466
K64	-67938.904	-66992.639	-27.324
C23	-67949.626	-66993.362	-1.041
B21	-67854.158	-66991.362	-0.366
B18	-67957.197	-66993.728	-0.580
B30	-67969.415	-66994.360	25.748
合計			-1647.965661
合計面積			823.98 ㎡

78-2			
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}
K64	-67938.904	-66992.639	26.319
K63	-67941.986	-66966.038	26.637
11	-67941.628	-66966.002	1.808
17	-67930.171	-66964.230	-25.773
K62	-67926.859	-66991.775	-27.699
C28	-67929.104	-66991.929	-0.474
B27	-67933.727	-66992.249	-0.428
K61	-67934.731	-66992.357	-0.390
合計			-654.246415
合計面積			327.12 ㎡

視準点(余点)の名称・座標		
点名	X座標	Y座標
(地) 本荘	-66461.149	-67620.166
(地) 東田	-77926.535	-47820.493
準拠点(測量基点)		
GPST2	-67973.337	-66967.066
T85-2	-67929.467	-66963.595

境界線の種類	測点の番号
コンクリート杭	C23, C28
合戦樹周杭	17, K63
アルミプレート	A16
旗	B19, B21, B27, B38, K61, K64

作製者

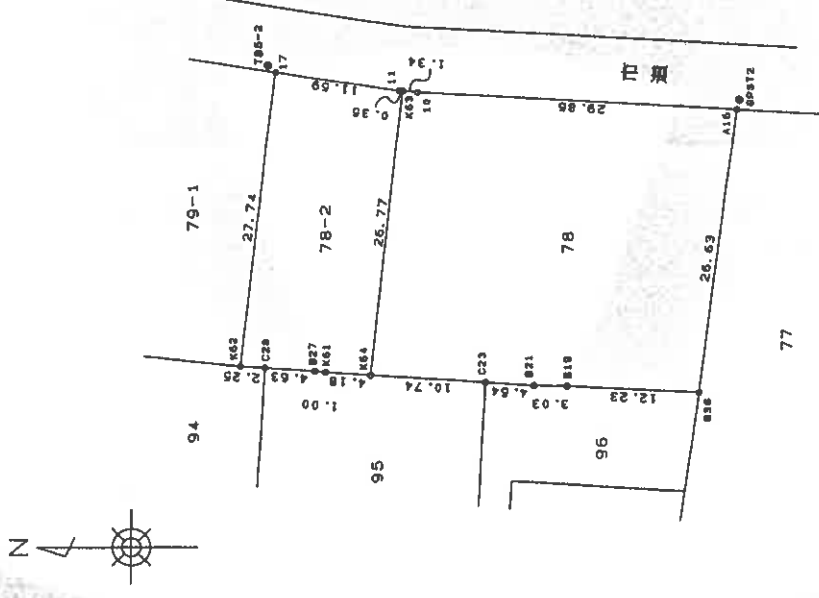
本荘市川口

土地家屋

(平成17年9月22日作製)

申請人

縮尺 1/500



平成17年9月27日登記

A3判をA4判
(約70%)に縮小

001762 各階平面図

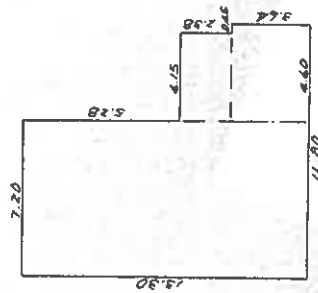
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

中
韓
關
係

~~202-1-2~~ 7861[illegible]

由利本莊市。

1 階



來面撥算出產

1 送

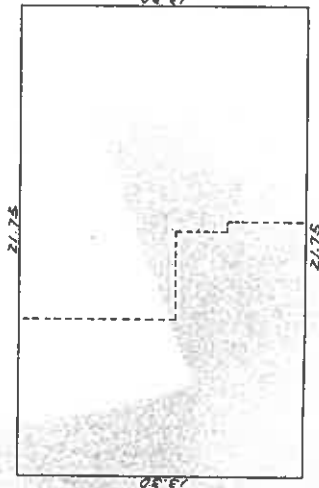
$$13.30 \times 7.20 = 95.7600$$
$$3.64 \times 4.60 = 16.7440$$

21 7.8110

計 122.3810

床面積 = 122.38 m²

2階

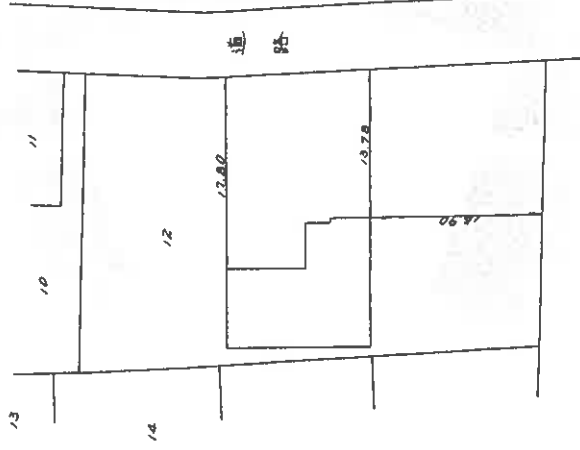


床面積算出費

2階

13.30 x 2175 = 289.2750

床面積=289.27㎡



作者

土地家屋調査
(昭和60年9月)

250

人 隨 申

編尺 500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3判をA4判

(約70%)に縮小

登記年月日：平成9年5月26日

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5年12月19日 秋田地方方法務局本荘支局

登記官

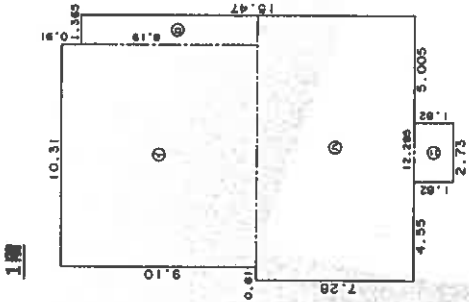
請求番号：8-4

001763 各階平面図

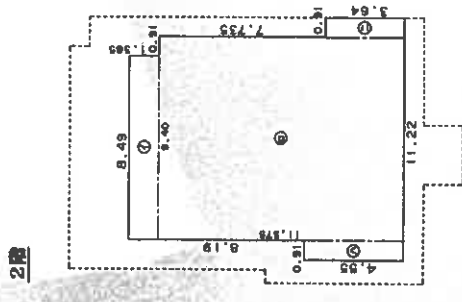
建物図面
各階平面図

家屋番号	78番の3
建物の所在	本荘市花畑町一丁目78番地

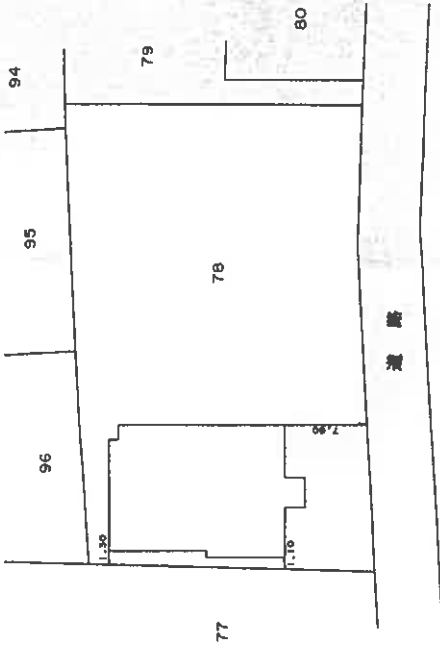
由利本荘市



求積表			
①	10.31	x	9.10
②	1.365	x	8.19
③	12.285	x	7.28
④	2.73	x	1.82
計			199.40375
床面積			199.40㎡



求積表			
①	8.49	x	1.365
②	9.40	x	1.375
③	0.91	x	4.55
④	0.91	x	3.64
計			125.96675
床面積			125.96㎡



作製者	本荘市 土地家屋調査士 (平成9年5月)
縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

A3判をA4判
(約70%)に縮小

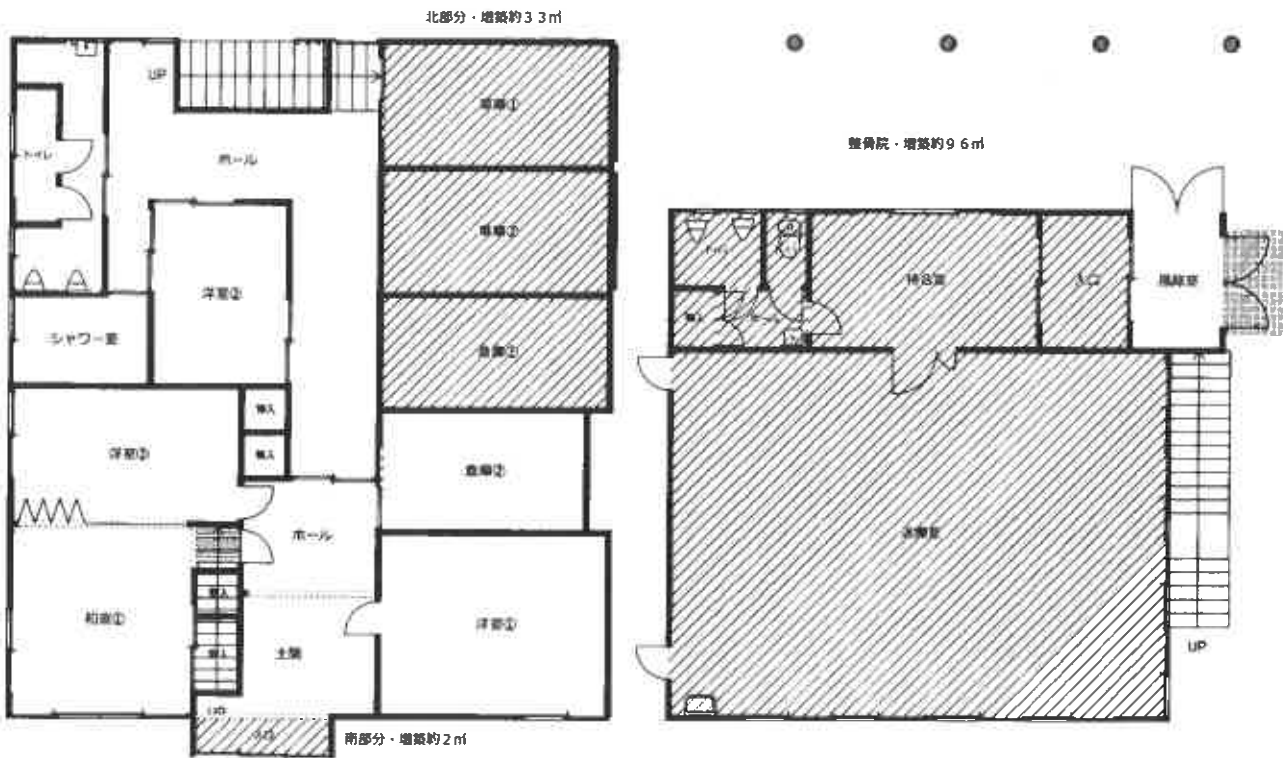
物件2建物間取図

令和6年(ケ)第1号

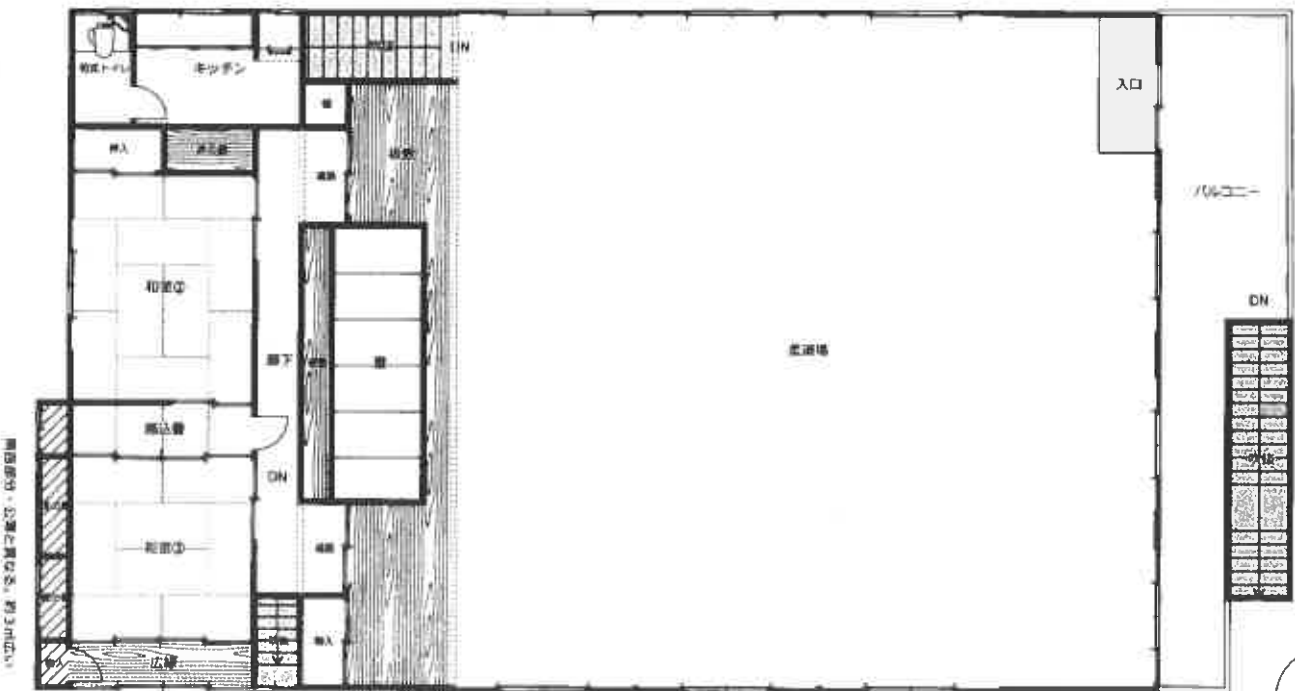
由利本荘市花畑町一丁目78番地

家屋番号:78番の1

1 階



2 階



物件3建物間取図

令和6年(ケ)第1号

由利本荘市花畑町一丁目78番地

家屋番号:78番の3

1 階



2 階



縮尺:1/150