

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 6 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 8 年 1 月 9 日から 令和 8 年 1 月 1 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 1 0 日 午後 1 時 0 0 分 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 月 2 2 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 6 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）
1～3	6,762,000 5,409,600	一括	1,352,400	93,713	非課税
1	5,316,000				
2	294,000				
3	1,152,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 南秋田郡井川町浜井川字新堰 |
| | 地 番 | 180番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1280.20平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 2 | 所 在 | 南秋田郡井川町浜井川字新堰 180番地3 |
| | 家屋 番号 | 180番3の2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 79.49平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 3 | 所 在 | 南秋田郡井川町浜井川字新堰 180番地3 |
| | 家屋 番号 | 180番3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 211.84平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |

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 8月 8日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 大 高 広 子

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件債務者が占有している。

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 南秋田郡井川町浜井川字新堰
地 番 1 8 0 番 3
地 目 宅地
地 積 1 2 8 0 . 2 0 平方メートル

所有者 有限会社小武海乳販

- 2 所 在 南秋田郡井川町浜井川字新堰 1 8 0 番地 3
家屋 番号 1 8 0 番 3 の 2
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 7 9 . 4 9 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

所有者 有限会社小武海乳販

- 3 所 在 南秋田郡井川町浜井川字新堰 1 8 0 番地 3
家屋 番号 1 8 0 番 3
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 1 1 . 8 4 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

令和7年(ケ)第8号
令和7年5月8日受理
令和7年6月24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 南秋田郡井川町浜井川字新堰
地 番 180番3
地 目 宅地
地 積 1280.20平方メートル

所有者 有限会社小武海乳販

2 所 在 南秋田郡井川町浜井川字新堰180番地3
家屋番号 180番3の2
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 79.49平方メートル

所有者 有限会社小武海乳販

3 所 在 南秋田郡井川町浜井川字新堰180番地3
家屋番号 180番3
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 211.84平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3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 上記の者が本土地上に物件 2 建物を所有し、占有している ☒ その他の者ら 上記の者が本土地上に物件 3 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	6 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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：住宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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	6 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 ☐ 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 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

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 ☐					
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異なる(■主である建物 ☐ 附属建物) ■種類：事務所・倉庫 □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事務所・倉庫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	6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 ☐ 地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 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

占有者及び占有権原 (物件1土地関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件3建物の敷地部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ A、B、C	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者兼物件1土地所有者代表者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原 ☒ 不明	
占有開始時期	令和元年11月24日 (物件3建物をA、B、Cが共同相続取得した日)	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者Bは物件1土地所有者代表者であり、他の占有者A及びCはBの姉妹である。これら関係人間において、物件3建物の敷地利用に関する契約や地代の授受は認められないことから、占有者らの占有権原は、法人代表者と個人及び親族間の黙示の使用借権と認めるのを相当と思料した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件3建物関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ B (占有者代表者兼物件3建物共有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原 ☒ 不明	
占有開始時期	令和元年11月24日 (物件3建物をA、B、Cが共同相続取得した日)	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者代表者Bは物件3建物共有者であり、物件3建物の他の共有者A及びCはBの姉妹である。これら関係人間において、占有者による物件3建物の利用に関する契約や賃料の授受は認められないことから、占有者の占有権原は、法人代表者と個人及び親族間の黙示の使用借権と認めるのを相当と思料した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は西側が国道に接している。
- (2) 本件土地上に下屋がある。

2 物件2、3建物関係

- (1) 物件2建物は現在空き家となっているが、浴室の隣のトイレ（写真番号14）は物件3建物の業務の際に使用されている。
- (2) 物件3建物の電動シャッター（4箇所）は故障しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者有限会社小武海乳販の代表者であり、また、物件3建物の共有者です。物件3建物の他の共有者2名は私の姉妹です。 2 本件土地は公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 3 物件2建物は、令和元年ころから空き家になっています。ただ、物件3建物にトイレがないので、物件3建物での業務の際には物件2建物内の浴室の隣にあるトイレを使用しています。 4 物件3建物では、私が代表者を務める有限会社小武海乳販が牛乳等の販売業を営んでいます。 5 物件3建物の共有者である私と私の姉妹の3人は、物件1土地の敷地利用にあたり、土地所有者有限会社小武海乳販との間において、契約や地代の授受は何もありません。また、物件3建物についても、使用している有限会社小武海乳販と建物共有者である私と私の姉妹の3人との間において契約や賃料の授受は何もありません。 6 物件3建物の電動シャッター（4箇所）は壊れていて電動では開きません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 5月15日 (木) 13:10 ~ 13:20	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 5月19日 (月) 15:40 ~ 16:00	井川町役場	課税台帳等公用取得
令和 7年 5月22日 (木) 10:40 ~ 11:10	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影、Bの妻と面談
令和 7年 6月 4日 (水) 13:20 ~ 14:15	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (B立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
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



-64730.382 (座標値種別：国上測定)
 (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(techokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
浜井川字新堰

請求部	所在	南秋田郡井川町浜井川字新堰				地番	180番3			
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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3版からA4版に縮小

令和7年1月22日
秋田地方法務局

請求番号：3-2

登記官

(1/1)

(9枚目)

登記年月日：昭和58年4月12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7年1月22日

秋田地方裁量局

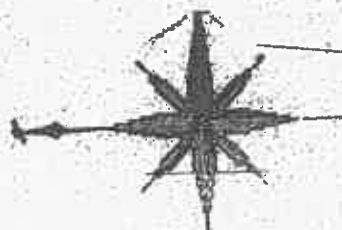
登記官

(10 枚目)

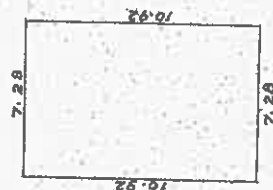
937657 各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家 屋 番 号	180-3-2
建物の所在	南秋田郡井川町浜井川字新堀180番地の3。



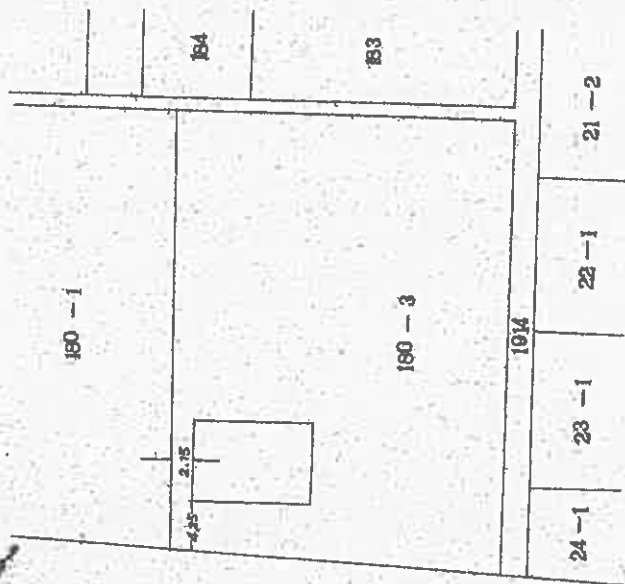
亭 務 所



床面積計算書

$$7.28 \times 10.92 = 79.4976$$

$$\underline{\text{床面積} = 79.49\text{m}^2}$$



作 製 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)

558.4.12

A3版からA4版に縮小

請求番号：3-1

937656 各 階 平 面 図

建 物 図 面
名 階 平 面 図

家屋番号 180-3

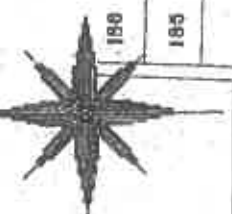
建物の所在 南秋田郡井川町民井川字新堀 180-3



$$9.70 \times 21.84 = 211.8480$$

$$\frac{21}{2} = 211.9480$$

床面積 211.84㎡



180-1

面 積 2 号 地

180-3

183

184

185

186

21-2

22-1

23-1

24-1

作 業 場

縮尺 1/250

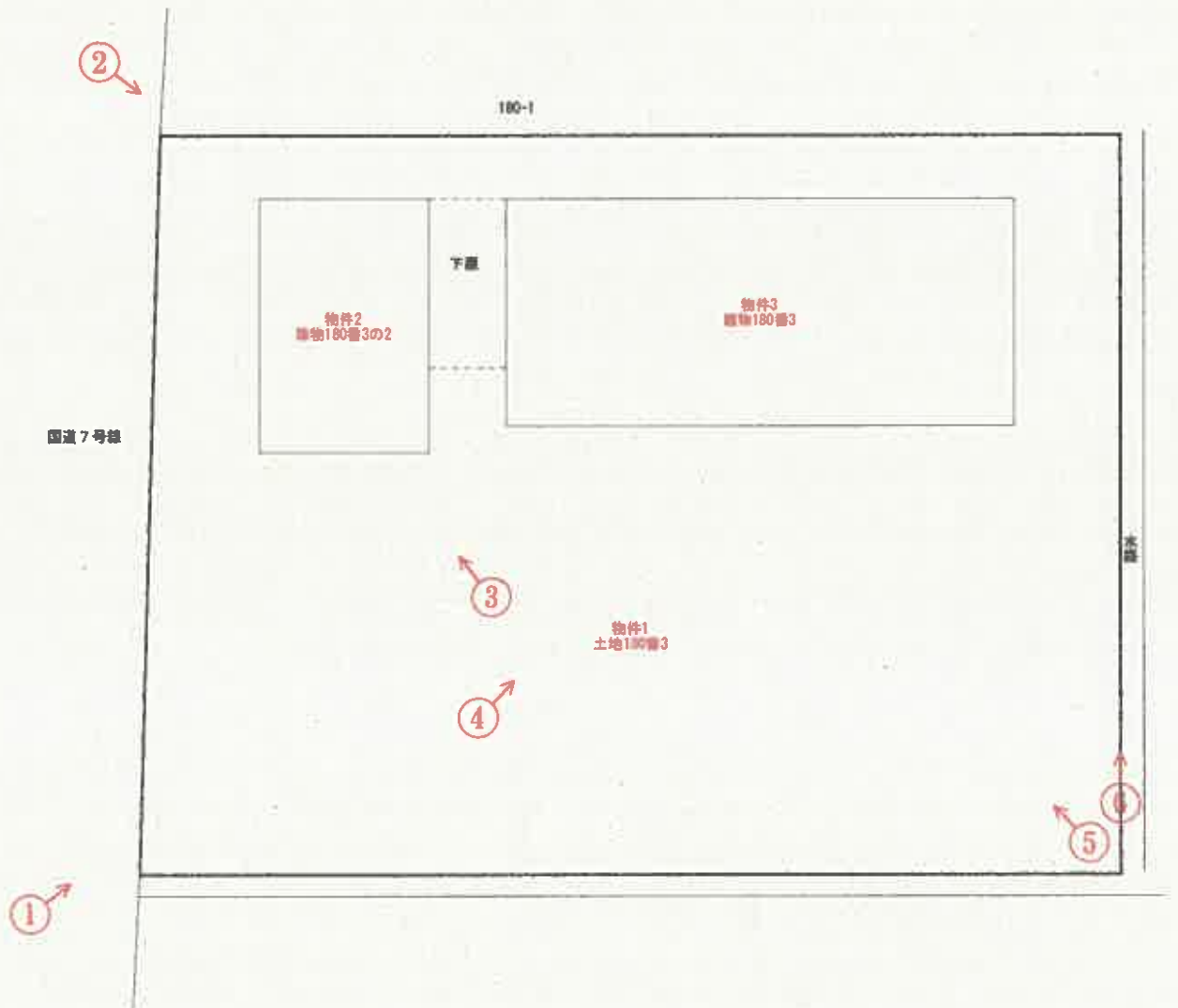
申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地開発促進会会館一階図)

256.6.4

土地建物位置関係図



↑は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

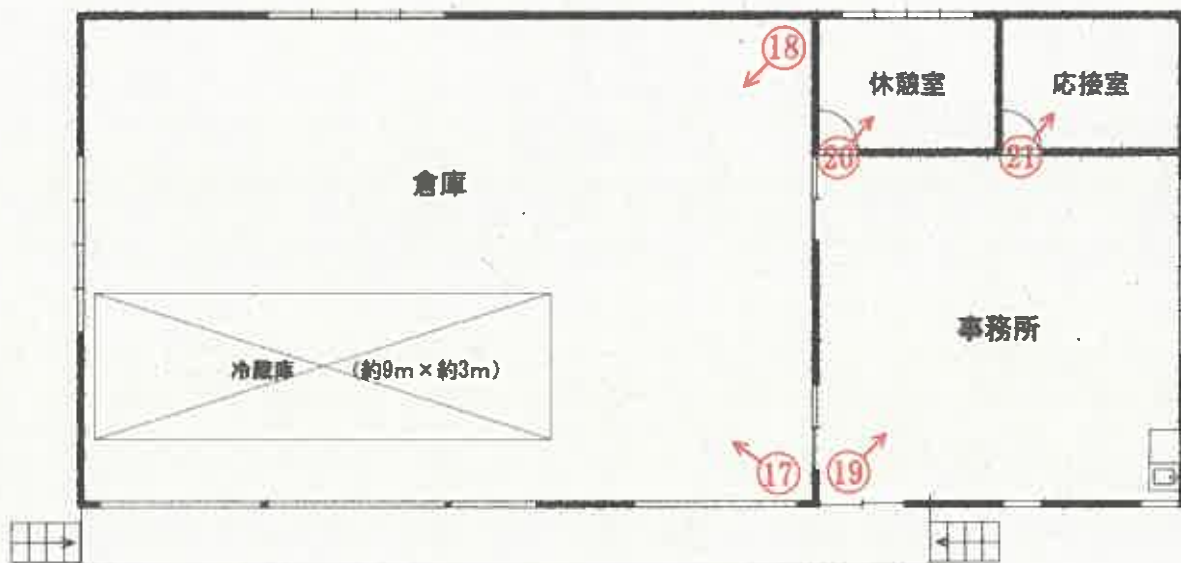
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図 (物件 2)



↑
○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 (物件3)



↑
○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



写真番号 7



物件 2 建物内部の状況

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

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

写真番号 1 5



前同

写真番号 16



前同

写真番号 17



物件 3 建物内部の状況

写真番号 18



前同

写真番号 1 9



前同

写真番号 2 0



前同

写真番号 2 1



前同

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 日 評 価



秋田地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小陰 通子

第1 評価額

一括価格	
金 11,270,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 8,860,000 円
物件2（建物）	金 490,000 円
物件3（建物）	金 1,920,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2、3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の土地の内訳価格は物件2及び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及び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、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	南秋田郡井川町浜井川字新堰 180番3 宅地 1,280.20 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南秋田郡井川町浜井川字新堰180番地3 180番3の2 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 79.49m ²	居宅
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南秋田郡井川町浜井川字新堰180番地3 180番3 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 211.84m ²	事務所・倉庫
番 号	特 記 事 項		

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

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R奥羽本線「井川さくら」駅北東方・道路距離約50m バス停「井川さくら駅」北東方・約50m（徒歩約1分）					
付 近 の 状 況	当該地域は、井川町中心部に位置し、店舗、営業所等が混在する国道沿いの商業地域を形成している。 地域内の主たる需要者は、町内法人による店舗、営業所等を要する企業のほか、県内を中心としたフランチャイズ店等を展開する法人が中心となる。地域内には中小店舗が存するも、近接にはメルシティ潟上やイオン等ショッピングセンターが存し、自動車依存度の高い町内においては駅近接の優位性は見出し難く、衰退傾向にある。そのため地価は依然下落傾向で推移している。 最寄公共施設： 井川町役場より約800m 最寄商業施設： メルシティ潟上より約1,200m					
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 ぺ い 率	－％				
	容 積 率	－％				
	防 火 規 制	－				
	立地適正化計画	無				
	その他の規制	特になし				
画 地 条 件	間口約31m、奥行約41mのほぼ整形。 規模は1,280.20㎡（登記地積）。 地勢はほぼ平坦である。					
接 面 道 路 の 状 況	接道方位	幅員	道路の種類		舗装	接道状況
			建築基準法上	道路法上		
	西	約 18 m	42条1項	国道	舗装	中間画地
道路位置指定：－						
土地の利用状況等	物件2及び3の建物の敷地として利用されている。 物件2建物のために法定地上権は成立しない。 物件3建物のために法定地上権は成立しない。					
供 給 処 理 施 設 (宅 地 内 引 込)	上 水 道： あり （ ー ） 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 ）					

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

ハザードマップの有無		
洪水	☐ 無 ☒ 有	(区域外)
雨水出水 (内水)	☒ 無 ☐ 有	()
高潮	☒ 無 ☐ 有	()
その他		
土砂災害警戒区域等 指定の有無		☒ 無 ☐ 土砂災害警戒区域内 ☐ 土砂災害特別警戒区域内
土壌汚染の有無		土壌汚染の有無は専門調査機関による調査を経なければ確定できないが、現地調査、登記、地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いと判断した。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定		☒ 無 ☐ 有 ()
特記事項		特になし

* 各種ハザードマップ等に記載されている内容については今後変更される場合があります。

最新の情報は (ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>) でご確認ください。

2 建物の概況及び利用状況

区 分		物件2	物件3
建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		昭58年3月30日 約 42 年 —	昭和56年6月2日 約 44 年 —
仕 様			
	構 造	木造	鉄骨造
	基 礎	コンクリート基礎	コンクリート基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング	サイディング
	内 壁	クロス等	アラワシ、クロス等
	天 井	クロス等	アラワシ、ジプトーン等
	床	畳、フローリング	ボード、塩ビタイル等
	設 備	電気設備	電動シャッター
	そ の 他	特になし	建物内に業務用冷蔵庫(3m×8m)が存する
床 面 積 (現 況)		登記同様 延： 79.49 m ²	登記同様 延： 211.84 m ²
現 況 用 途 等			
	階 層	平家建	平家建
	現 況 用 途	居宅	事務所・倉庫
	間 取 り	添付資料の建物間取図のとおり	添付資料の建物間取図のとおり
品 等		周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保 守 管 理 の 状 態		経年相応の摩滅・老朽化のほか、利用不可のトイレがあるなど保守管理の状態は劣ると判断した。	経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建 物 の 利 用 状 況		建物所有者により居宅（空き家）として利用、占有されている。	建物共有者のうちひとりが代表を務める法人（有限会社小武海乳販）により事務所・倉庫として利用、占有されている。
特 記 事 項		特に無し	電動シャッターは故障していると聴取された。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	12,200	1.00	1,280.20	1.00	15,620,000
計					15,620,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地 からの規準)

標準画地は幅員約18m舗装国道に接面する地積約1,500㎡の整形地

地価調査基準地 : 井川(県)5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,400\text{円/㎡} & \times & 98.6 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 12,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 0.986 (基準地価格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 1.00 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 1.00 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.00 : 特になし

(交 通 接 近 条 件) 1.00 : 特になし

(環 境 条 件) 1.00 : 特になし

(行 政 的 条 件) 1.00 : 特になし

(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和)

イ 個別格差 1.00 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.00 : 特になし

(交 通 接 近 条 件) 1.00 : 特になし

(環 境 条 件) 1.00 : 特になし

(画 地 条 件) 1.00 : 特になし

(行 政 的 条 件) 1.00 : 特になし

(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和、画地条件は各項目の相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 1.00 (一体としての減価で査定のためここでは不要)

(2) 建物価格

目的物件（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並びに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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	145,000	79.49	0.030	350,000
3	180,000	211.84	0.050	1,910,000

ウ 現価率

(物件2)

- ・ 築後約42年経過し、耐用年数を満了していることから、維持管理の状態等現地確認による観察減価法を重視し、現価率を3%と査定した。

(物件3)

- ・ 築後約44年経過し、耐用年数を満了していることから、維持管理の状態等現地確認による観察減価法を重視し、現価率を5%と査定した。

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) ア×イ×ウ
1	15,620,000	物件2	0.27	使用借権	0.10	420,000
		物件3	0.73	使用借権	0.10	1,140,000
計						1,560,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 :

物件1に対する物件2及び物件3の土地利用権等の及ぶ範囲を下記のとおり査定した。

(物件2) 物件2の建築面積 / 物件2及び物件3の建築面積合計

$$= 79.49\text{㎡} / 79.49\text{㎡} + 211.84\text{㎡}$$

$$\approx 0.2729 \quad (\text{約}27\%)$$

(物件3)

$$\text{物件3の土地利用権等の及ぶ範囲} \quad 100\% \quad - \quad 27\% \quad = \quad 73\%$$

ウ 土地利用権等割合 : 使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の構造等を総合的に勘案して判定した。

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	その他 の 控除減 価	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ ± カ
1	15,620,000	- 1,560,000	—	0.90	0.70	0	8,860,000
2	350,000	+ 420,000	1.00	0.90	0.70	0	490,000
3	1,910,000	+ 1,140,000	1.00	0.90	0.70	0	1,920,000
一括売却（合計）							11,270,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、建物老朽化による最有効使用の状態及び環境との適合性等目的物件の個別的要因等を充分考慮し、上記のとおり修正を施した。

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ上記のとおり査定。

第6 参考価格資料

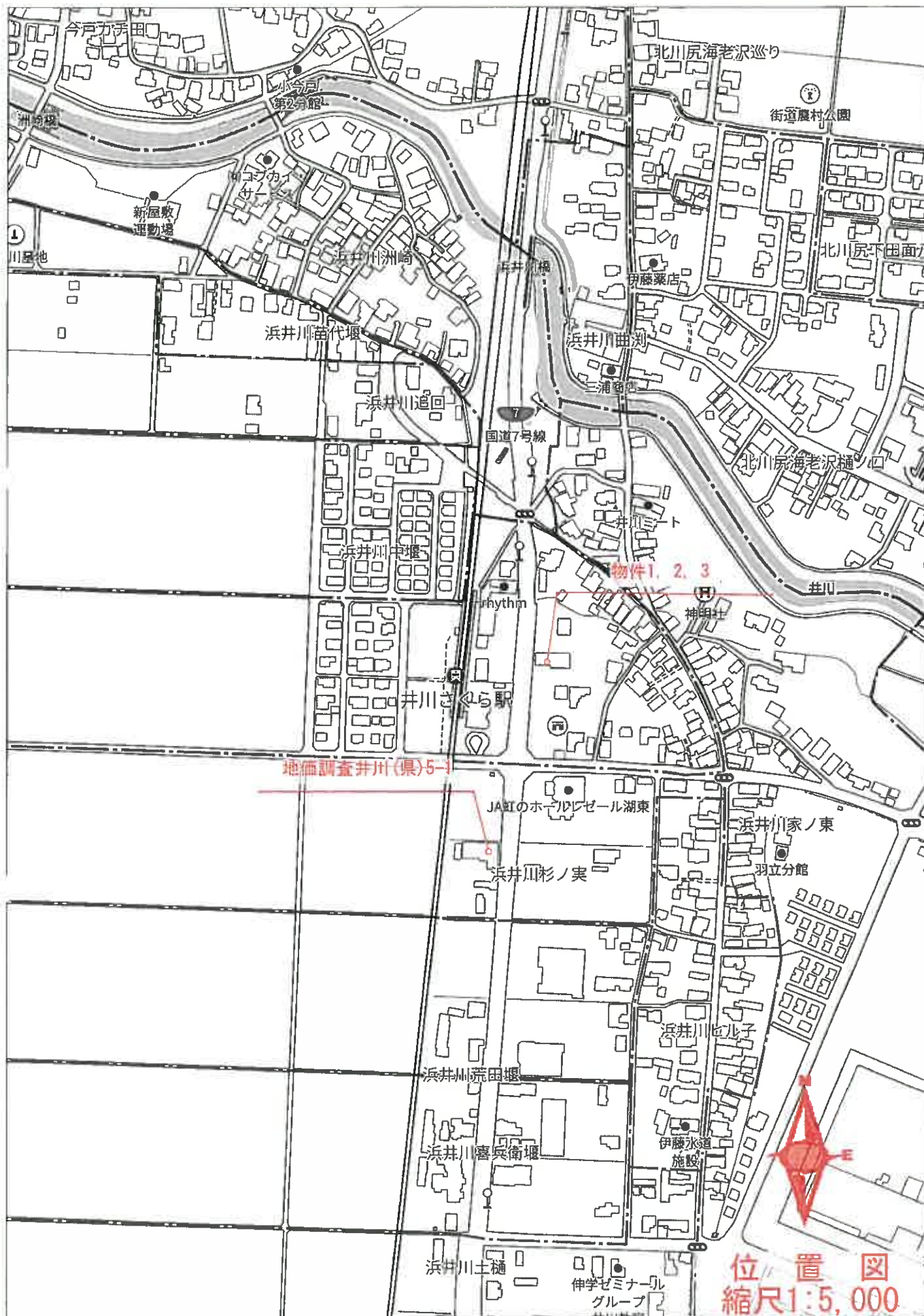
○ 地価調査基準地 井川（県）5-1

所 在 : 南秋田郡井川町浜井川字杉ノ実25番1外
価 格 : 12,400円/㎡
位 置 : J R奥羽本線「井川さくら」駅道路距離で約200mに位置
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,722 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済
接 面 道 路 : 東側幅員17m舗装国道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
 (指定建ぺい率 ー% 指定容積率 ー%)
防 火 規 制 : ー
地 域 の 概 要 : 店舗、営業所等が混在する国道沿いの商業地域

第7 附属資料の表示

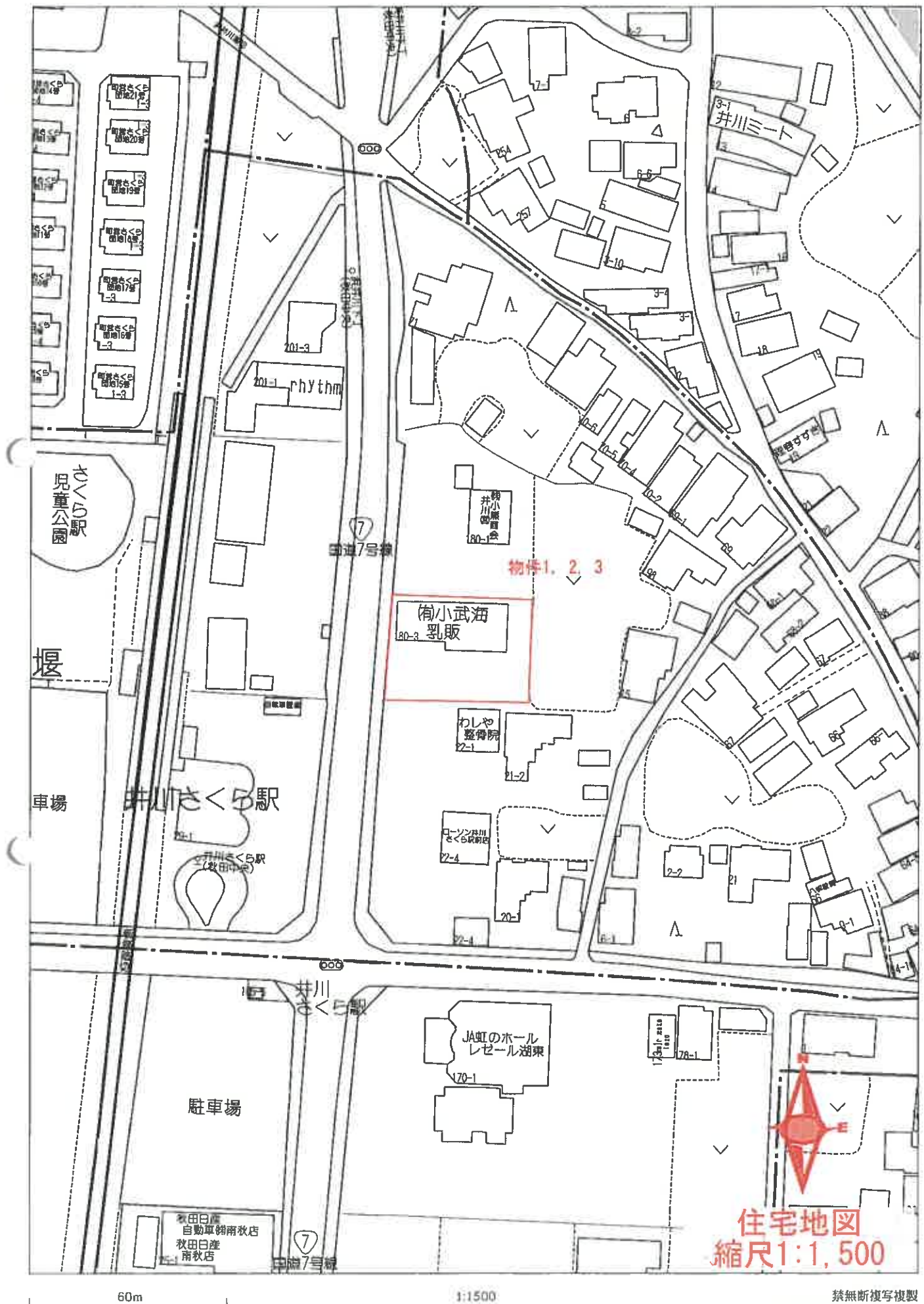
- 1 位 置 図 (株)ゼンリン住宅地図)
- 2 住 宅 地 図 (株)ゼンリン住宅地図)
- 3 法14条地図写
- 4 地 積 測 量 図
- 5 建 物 図 面
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

以 上



280m

1:5000



令和7年(ケ)第8号

(座標値種別：図上測定)



法14条図写
縮尺1:500

(座標値種別：図上測定)

地

登記年月日：昭和52年4月20日

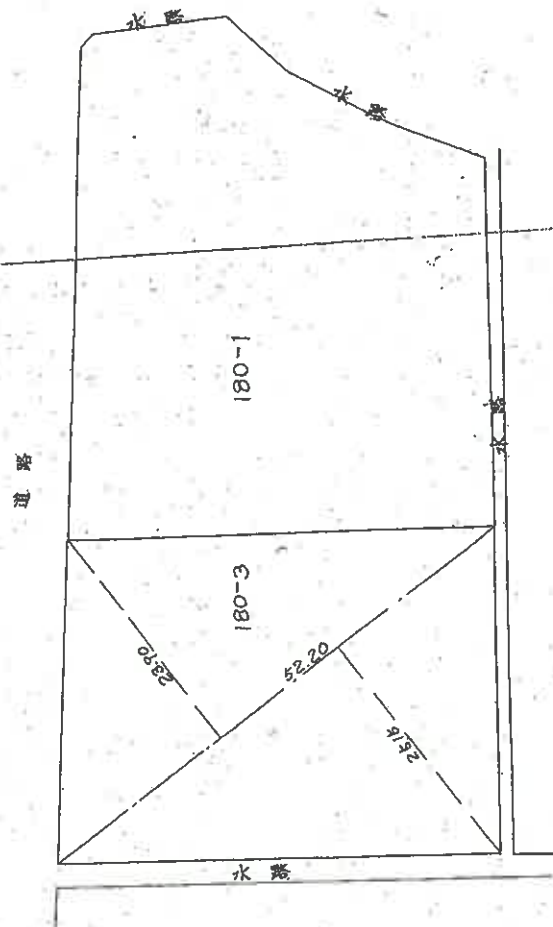
令和7年(ケ)第8号

017628

地積測量図

地番	180-1	180-3
土地の所在	南秋田郡 井川(町)沢井川字新土堰	

作製年月日	昭和52年4月15日
作製者	
申請人	



地積計算書

① 180-3 $52.20 \times (23.90 + 25.15) \div 2 = 1280.205 \text{ m}^2$

② 180-1 $3010 \text{ m}^2 - ① = 1729.795 \text{ m}^2$

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/500

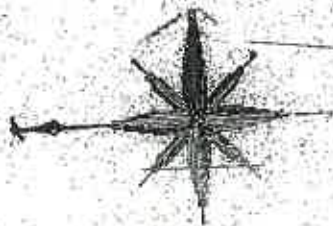
52.4.20

937657 各階平面図

建物図面
各階平面図

図面番号 150-3-2

建物の所在 落合四郎井川町浜井川新堤180番地の3



事務所



床面積計算書

$$7.28 \times 10.02 = 79.4976$$

$$\text{床面積} = 79.4976 \text{ m}^2$$



作製者

(昭和58年4月2日作成)

申請人

縮尺

500

縮尺

250

(秋田県土地家屋調査士会館一別紙)

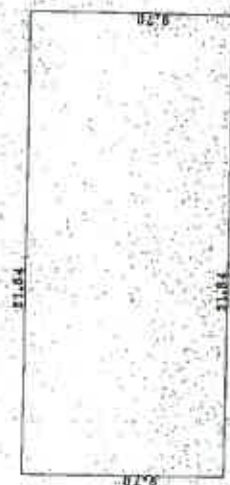
58.4.12

937656 各階平面図

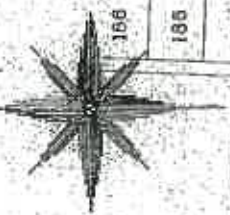
建物図面
各階平面図

登記番号 180-3

建物所在地 南秋田郡井川町沢井川字新港 180-3



0.70 x 21.84 = 211.680
坪 = 211.6480
床面積 211.84㎡



180-1

180-2

180-3

24-1

23-1

22-1

21-2

作製者

(昭和56年6月3日作製)

縮尺

1/250

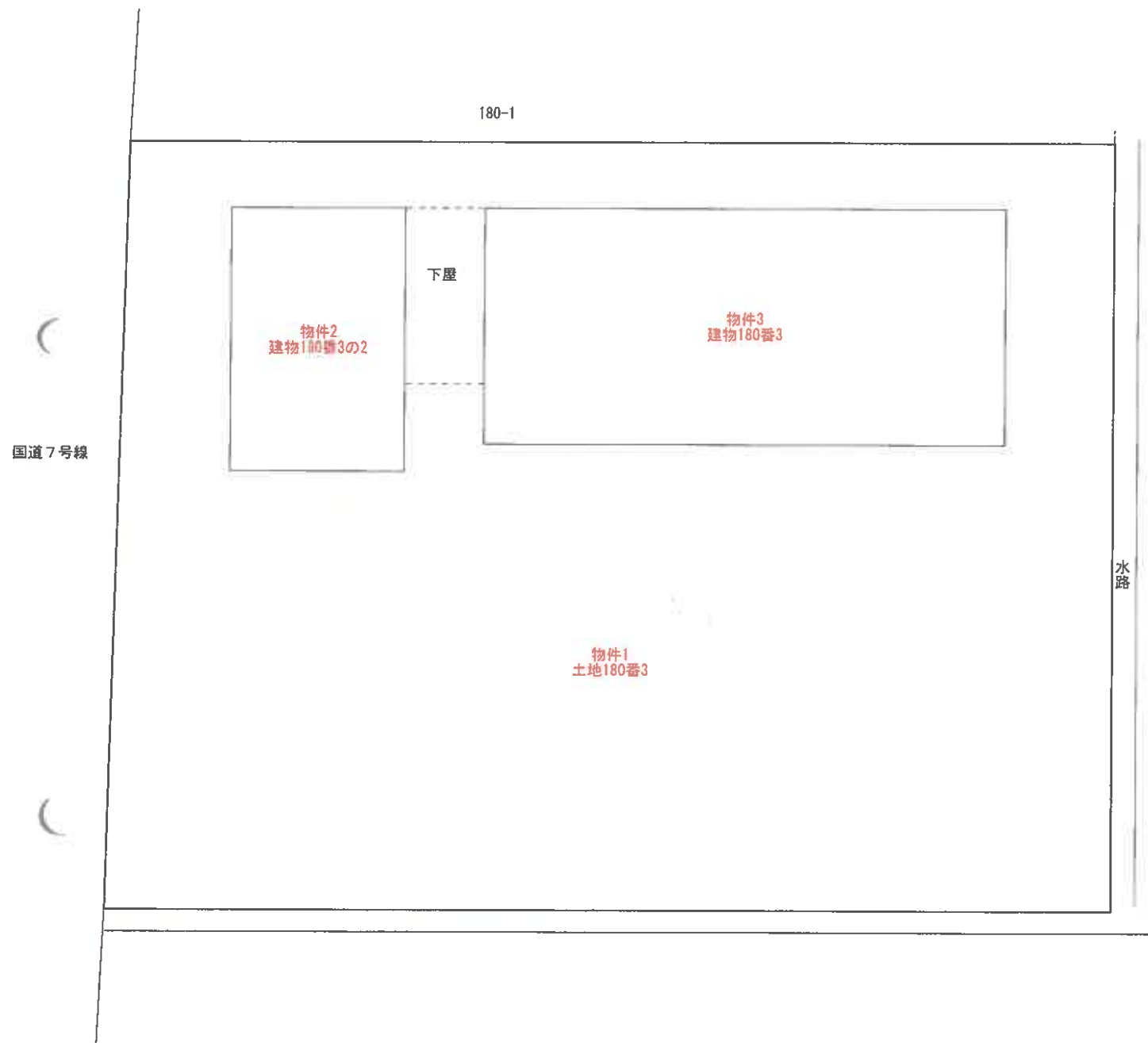
申請人

縮尺

1/500

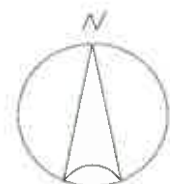
(秋田県土地家屋調査士会統一所蔵)

556.6.4



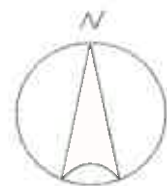
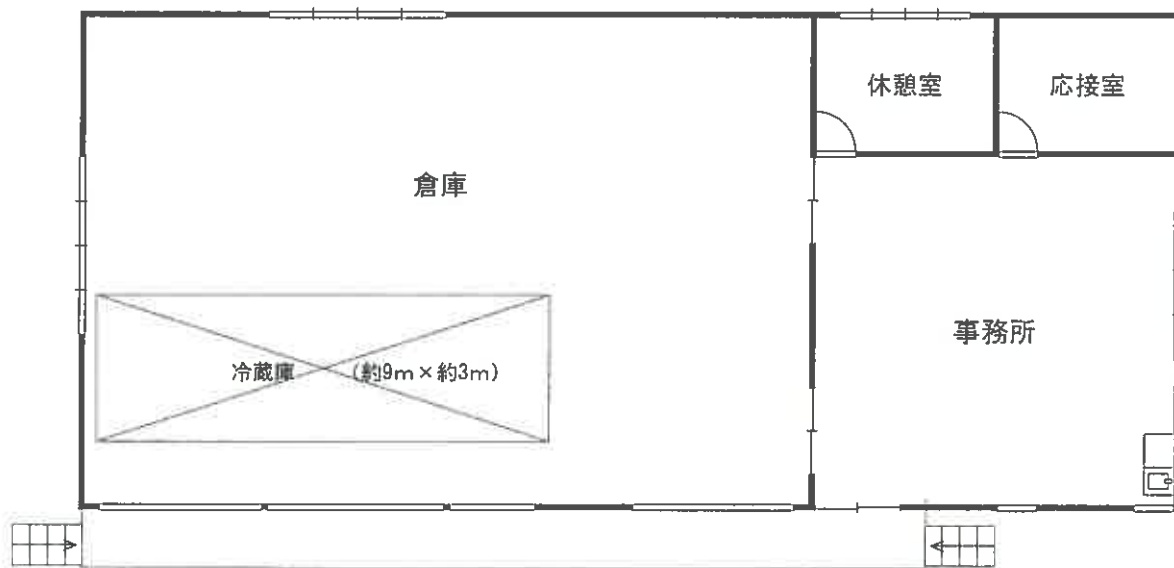
建物配置図
縮尺1:250

(物件 2)



建物間取図
縮尺1:100

(物件 3)



建物間取図
縮尺1:150