

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月26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16日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1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 8年 2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 8年 1月22日 午前 8時30分から 令和 8年 1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12月26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	32,614,000 26,091,200	一括	6,522,800	1,305,870	非課税
1	17,654,000				
2	14,960,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 潟上市昭和乱橋字後堰鴨田
 地 番 50番
 地 目 宅地
 地 積 14280.29平方メートル

- 2 所 在 潟上市昭和乱橋字後堰鴨田 50番地
 家屋 番号 50番
 種 類 事務所・食堂
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 238.01平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫

 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1262.55平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1846.56平方メートル

(現況)

種 類 店舗
床 面 積 約1885平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 倉庫
構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約358平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約162平方メートル

(未登記附属建物3)

種 類 トイレ・倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約59平方メートル

物 件 目 録

（未登記附属建物 4）

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 36 平方メートル

（未登記附属建物 5）

種 類 ゴミ置場

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 22 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11月18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, 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2】

賃借権

範 囲 主たる建物、附属建物符号1、未登記付属建物1～5

賃借人 昭和株式会社

期 限 令和10年7月31日

賃 料 月額300,000円

賃料前払 なし

敷 金 600,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】(別紙図面中青色斜線部分)

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号1】(別紙図面中緑色枠線部分)

株式会社伊藤ライスサービスが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号2】(附属建物符号2)

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

【物件番号1】

本件土地の北西側は水路を介して公道に接面しているが、水路上の使用について公的機関の占有許可を受けていない。

《 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 潟上市昭和乱橋字後堰鴨田
 地 番 50 番
 地 目 宅地
 地 積 14280.29 平方メートル

- 2 所 在 潟上市昭和乱橋字後堰鴨田 50 番地
 家屋 番号 50 番
 種 類 事務所・食堂
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 238.01 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫

 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1262.55 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫

物 件 目 録

（附属建物）

符 号 2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1846.56 平方メートル

（現況）

種 類 店舗
床 面 積 約1885 平方メートル

（未登記附属建物1）

種 類 倉庫
構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約358 平方メートル

（未登記附属建物2）

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約162 平方メートル

（未登記附属建物3）

種 類 トイレ・倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約59 平方メートル

物 件 目 録

（未登記附属建物 4）

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

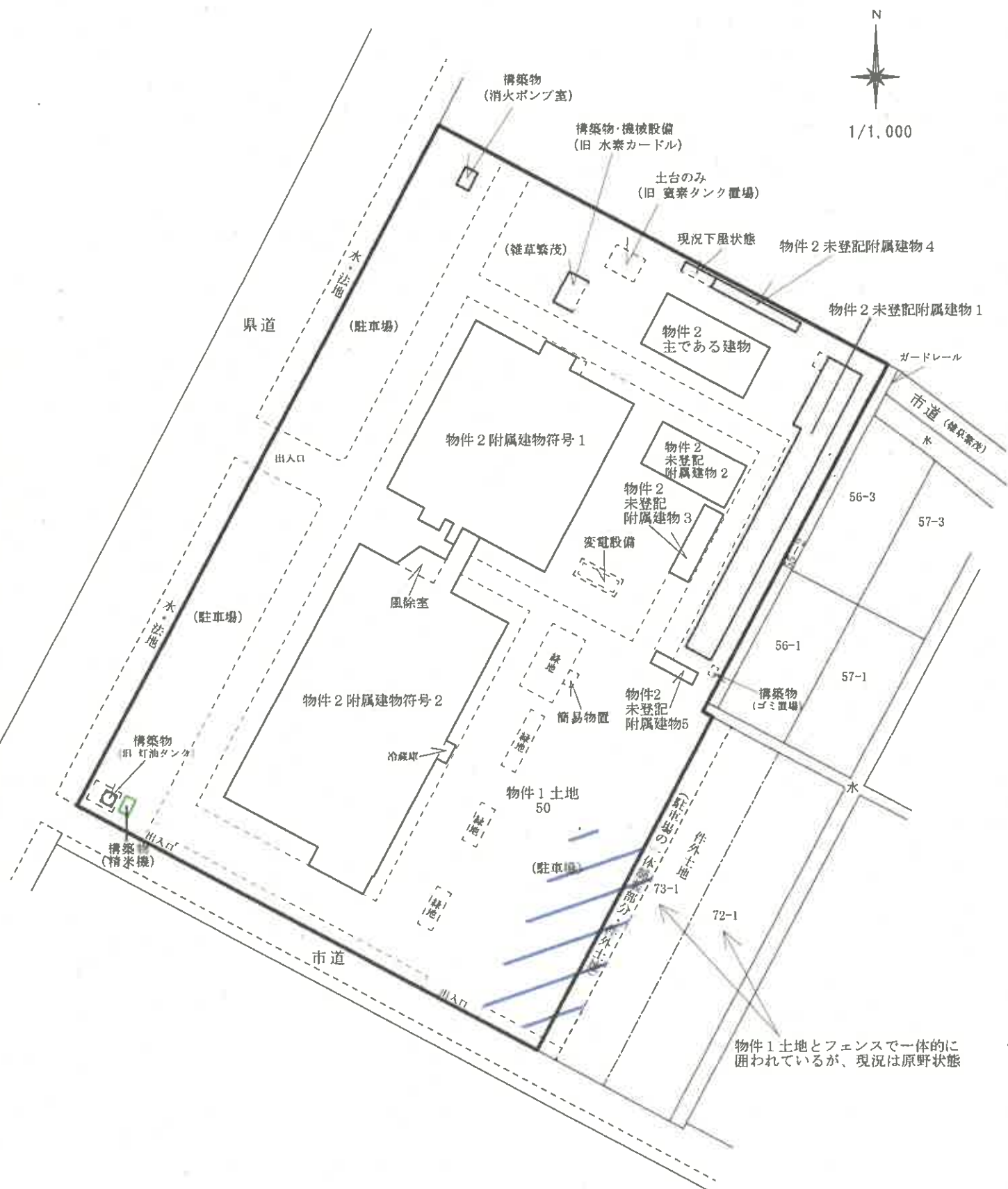
床 面 積 約 36 平方メートル

（未登記附属建物 5）

種 類 ゴミ置場

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 22 平方メートル



※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。

令和7年(ケ)第18号
令和7年6月2日受理
令和7年8月21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 潟上市昭和乱橋字後堰鴨田
 地 番 50番
 地 目 宅地
 地 積 14280.29平方メートル

- 2 所 在 潟上市昭和乱橋字後堰鴨田50番地
 家屋番号 50番
 種 類 事務所・食堂
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 238.01平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1262.55平方メートル
 符 号 2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1846.56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				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（破産管財人） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者ら 上記の者が駐車場及び精米機を設置して使用している ☒ 「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	5 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 ☒ 種類：倉庫 ☒ 附属建物符号 1 ☒ 種類：倉庫 ☒ 附属建物符号 2 ☒ 種類：店舗 ☒ 床面積：1，885㎡				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある（5 棟）（5 枚目「その他の事項」記載のとおり）				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） 上記の者が本建物のうち附属建物符号 2 を店舗（業務終了）として占有している ☒ その他の者 上記の者が本建物のうち附属建物符号 2 以外を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	5 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1土地関係)			
占有範囲	☒ 南東側の一部約520㎡(自家用車30台分) (土地建物位置関係図中の青色斜線部分)		☒ 南西角付近 (土地建物位置関係図中の緑色枠内部分)
占有者	☒ TDKエレクトロニクスファクトリーズ株式会社		☒ 株式会社伊藤ライスサービス
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 精米機設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☒ 陳述 (☒ 占有者本件担当者) ☒ 文書 (☒ 土地賃貸借契約書)		☒ 陳述 (☒ 占有者代表者) ☒ 文書 (☒ コイン精米機設置契約書)
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期	平成25年7月11日		平成26年12月1日
最初の契約日	平成25年6月18日		平成26年12月1日
契約等期間	平成25年7月11日から ☒ 平成26年3月31日まで ☐ 期間の定めなし		平成26年12月1日から ☒ 平成29年11月30日まで3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		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等期間	令和7年4月1日から ☒ 令和8年3月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし		令和6年12月1日から ☒ 令和7年11月30日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()		☒ 所有者 ☐ その他 ()
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()		☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期等	毎月 金60,000円 ・(毎月末日限り前月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		毎年 金100,800円 (毎年11月30日限り翌年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐
その他	自家用車30台分とは、南東側隣地(地番73番1(併外土地))の一部 北西側と合わせた台数		
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 上記契約の更新は、当事者間において特段の意思表示はなく、問題も生じていないことから、契約書記載の内容で、両者間の黙示の合意更新と認めるのを相当と史料した。		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 上記契約の更新は、当事者間において異議等は何もなく、問題も生じていないことから、契約書記載の内容で、両者間の黙示の合意更新と認めるのを相当と史料した。

(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2建物関係)			
占有範囲		■主である建物、附属建物符号1、未登記附属建物1～5	
占有者		□債務者 ■昭和株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人 (■占有者代表者) の陳述／■提示文書 (事業用建物賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年8月1日	
最初の	契約日	平成30年6月18日	
契約等	期間	平成30年8月1日から ■令和10年7月31日まで10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	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		毎月 金300,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金600,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		事業用建物賃貸借契約書で賃貸借の対象とされた建物のほかに、未登記附属建物3～5も賃貸借の対象に含むことにつき本件所有者と合意している。	
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	

(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、北西側が水路を介して県道に通じるほか、南西側が市道に接している。なお、北西側出入口の水路上の使用について公的機関の占用許可はない。
- (2) 南東側のTDKエレクトロニクスファクトリーズ株式会社が賃借している駐車場部分（土地建物位置関係図中の青色斜線部分）は、南東側隣地（地番73番1（件外土地））の一部に跨って使用されている（写真番号9、10）。
- (3) 本件土地上に構築物（消化ポンプ室、旧水素カードル、旧窒素タンク置場の土台、変電設備、旧灯油タンク、ゴミ置場）があるほか、精米機が設置されている。
- (4) 本件土地内に陥没箇所がある（写真番号6）。

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。

未登記附属建物1 種 類：倉庫

構 造：木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約358㎡

未登記附属建物2 種 類：倉庫

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約162㎡

未登記附属建物3 種 類：トイレ・倉庫

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約59㎡

未登記附属建物4 種 類：倉庫

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約36㎡

未登記附属建物5 種 類：ゴミ置場

構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約22㎡

- (2) 附属建物符号2の店舗はスーパーマーケットとして使用され、令和7年1月で営業が終了している。建物内には陳列棚、食品加工用機材、事務用機材等が多数残されている。

- (3) 附属建物符号2に設置されているエアコンについて、屋外機の側面に次の内容の紙が張られていた（写真番号7）。

現在、弊社に下記物件の所有権が譲渡されております。
下記の連絡先まで、ご連絡くださいますようお願い申し上げます。

【物件】

エアコン 日立 RPC-AP63GH6 2019年 1式

エアコン 日立 RPC-AP63GH6 2019年 1式

エアコン 日立 RPC-AP112GH6 2019年 2式

【連絡先】

株式会社開店市場 kaiten Ichiba

〒264-0001

千葉県千葉市若葉区金親町206番地5

TEL 043-237-1373

FAX 043-237-1391

(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)

- (4) 主である建物、附属建物符号 1、未登記附属建物 1～5 は、自転車販売等を業務とする賃借人が大量の自転車を置いて倉庫として使用している。
- (5) 附属建物符号 1 の天井が一部損傷している（一部につき写真番号 3 2、3 7、3 9）ほか、天井板が一部撤去されている（一部につき写真番号 3 6）。
- (6) 未登記附属建物 1 の屋根の損傷部分から樹木の枝が進入しているほか、雨漏り跡が確認された（一部につき写真番号 8 6、8 7）。
- (7) 未登記附属建物 3 の建物はトイレであるが、現在は倉庫として使用されている（写真番号 9 1～9 6）。
- (8) 未登記附属建物 4 の屋根が一部剥がれている（写真番号 9 8）。

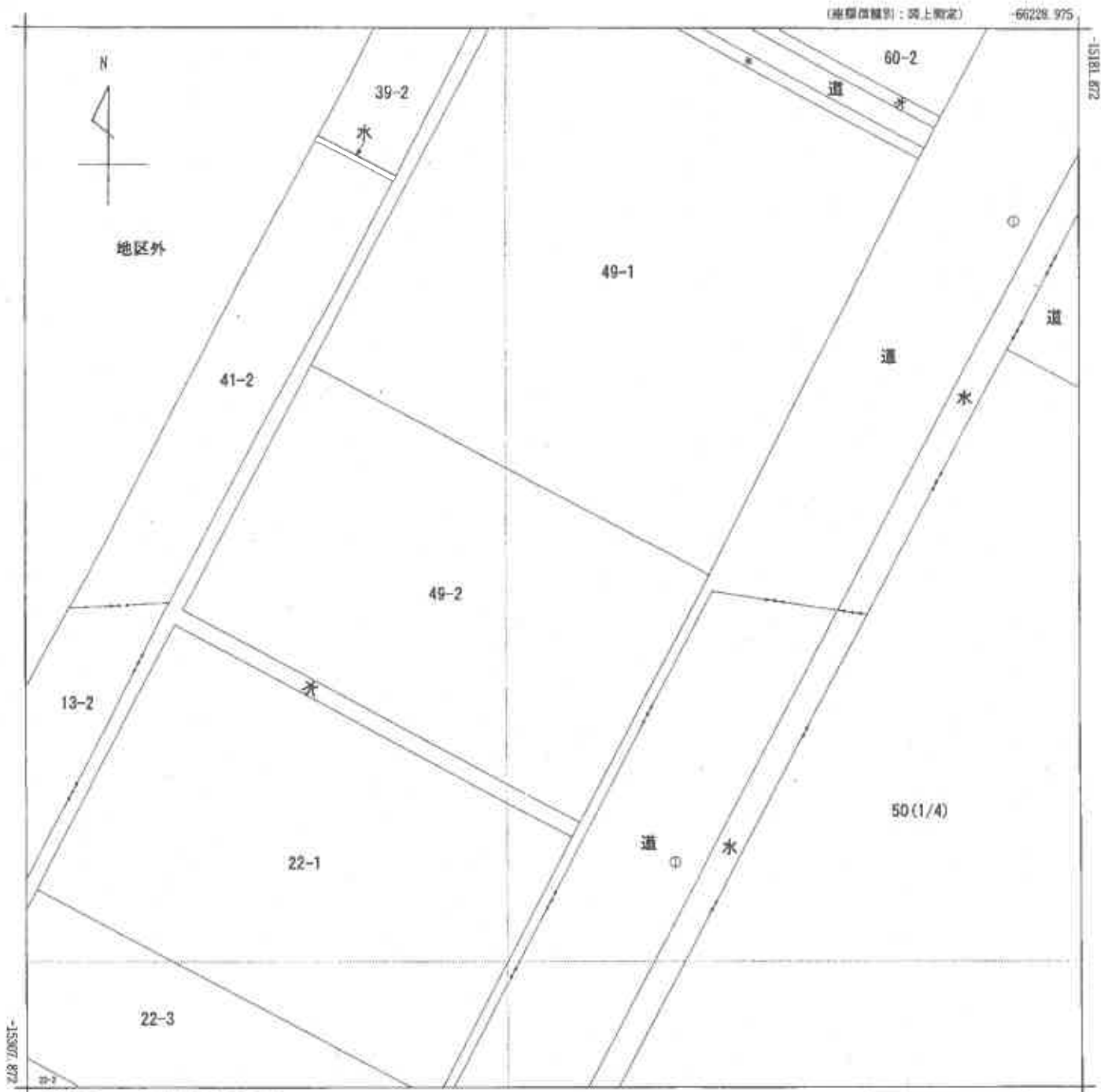
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■昭和株式会社代表者	1 当社は、提出した事業用建物賃貸借契約書のとおり、平成30年8月1日から10年間の約束で、物件2主である建物、同附属建物符号1、同未登記附属建物1～5を本件所有者から借りて、それら全部を自転車を保管する倉庫として使用しています。賃料は毎月30万円、敷金は60万円を支払っています。なお、契約書では物件2未登記附属建物3～5は賃貸借の対象になっていませんが、これらも含むことにつき本件所有者と合意しています。 2 物件2附属建物符号1は、本件所有者の許可を得て天井板を一部撤去しています。また、雨漏り等により一部天井板が抜け落ちているところがあります。
■TDKエレクトロニクスファクトリーズ株式会社本件担当者	1 当社は、平成25年7月11日から賃料毎月6万円で本件土地の南東側の一部及びその南東側隣地（地番73番1）の一部を賃借して自家用車30台分の駐車場として使用しています。契約内容等は提出されている土地賃貸借契約書記載のとおりです。これまで双方から特段の意思表示はなく、契約は1年毎に更新され問題は何も生じていません。 2 本件物件は、以前は当社の吸収合併による社名変更前のTDK-MCC株式会社が所有していました。その後、当社の業務場所が本件物件から由利本荘市に変更され、本件物件は本件所有者が取得することになるのですが、当社では、以前本件物件で勤務していた社員を本件物件所在地から由利本荘市までバスで送迎していますので、その社員が通勤のため自家用車で本件物件所在地まで来て、その自家用車を置くための駐車場です。なお、当社の勤務は交代制ですから、30台分を借りてはいませんが通常駐車しているのは数台ほどと思います。
■株式会社伊藤ライスサービス代表者	1 当社では、平成26年12月1日から、本件土地の南西角付近の一部を借りてコイン精米機を置いています。提出されているコイン精米機設置契約書記載のとおり、賃料は年額10万0800円、契約期間は最初は3年間で以降1年間ずつの更新となっており、これまで双方から異議は何もありませんので、現在まで問題なく更新が続いています。
■所有者破産管財人	1 本件物件は、昭和株式会社代表者及びTDKエレクトロニクスファクトリーズ株式会社本件担当者並びに株式会社伊藤ライスサービス代表者が述べているとおり、上記各社に対して賃貸していることは間違いありません。 2 物件2附属建物符号2は、以前はスーパーマーケットを営業していましたが、現在は営業を終了し、空き家の状態で破産管財人が管理しています。

(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 7年 6月 3日 (火) 11:40 ~ 11:50	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 6月 5日 (木) 11:20 ~ 11:35	潟上市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 7年 6月 5日 (木) 11:55 ~ 12:20	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 7年 6月 9日 (月) 14:35 ~ 14:50	物件所在地	現地所在再確認、写真撮影、占有者と面談
令和 7年 6月10日 (火) 14:45 ~ 15:05	湖東地区消防署昭和分署	関係図面等援助申請
令和 7年 6月10日 (火) 15:25 ~ 15:45	東北電気保安協会秋田事業所	P C B有無調査
令和 7年 6月11日 (水) 15:45 ~ 15:55	秋田地方法務局	登記事項証明書 (占有者資格証明書) 公用取得
令和 7年 6月12日 (木) 9:15 ~ 9:50	秋田地方法務局	閉鎖謄本公用取得
令和 7年 6月26日 (木) 9:05 ~ 12:00	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (破産管財人事務員、占有者 (昭和株式会社) 代表者各立会、評価人同行)
令和 7年 7月22日 (火) 13:30 ~ 15:00	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (評価人同行)
令和 7年 8月 6日 (水) 13:10 ~ 13:20	秋田地方法務局	登記事項証明書 (占有者資格証明書) 公用取得
令和 7年 8月14日 (木) 11:35 ~ 11:45	物件所在地	物件再確認、写真撮影
令和 7年 8月18日 (月) 14:20 ~ 14:25	執行官室	所有者破産管財人から電話聴取
令和 7年 8月18日 (月) 15:05 ~ 15:10	秋田地方法務局	登記事項証明書 (占有者資格証明書) 公用取得
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

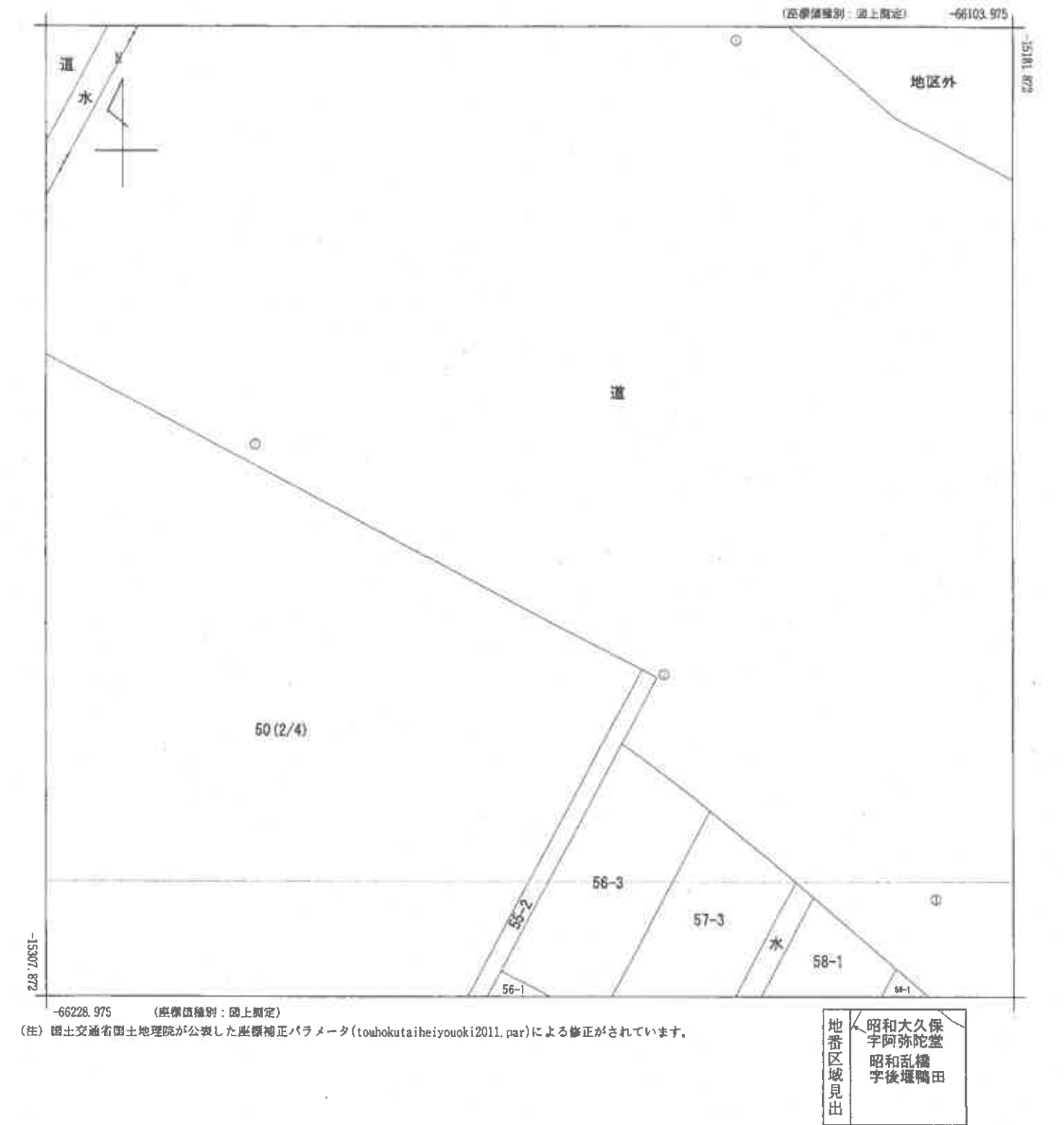


-66353.975 (座標値補正: 図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

A 昭和五十年
後編町
B 昭和五十年
古蹟
C 昭和五十年
古蹟

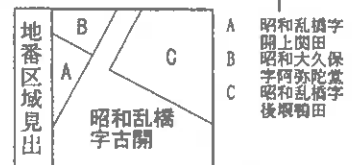
請 部	求 分	所 在				洞上市昭和乱橋字後堀鶴田				地 番		50番	
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)				種 類	地籍図
作 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)					補 事 記 項		



請求部	所在	潟上市昭和乱橋字後堰鴨田				地番	50番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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		



(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。



請求部	所在	潟上市昭 and 乱橋字後塚鴨田				地番	50番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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		

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。
(秋田地方法務局管轄)

A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年5月2日
仙台法務局

登記官

請求番号：17-1
(3/4)

(11 枚目)



(座標値種別：図上測定)
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
昭和乱橋
字後堰鴨田
昭和乱橋字古閑

請求部	所在	潟上市昭和乱橋字後堰鴨田				地番	50番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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		

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。
(秋田地方法務局管轄)
令和7年5月2日
仙台法務局

A 3 版から A 4 版に縮小

941320

各階平面図

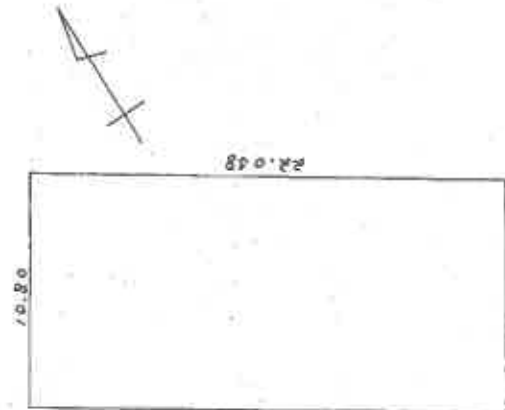
50番

家屋番号

建物の所在

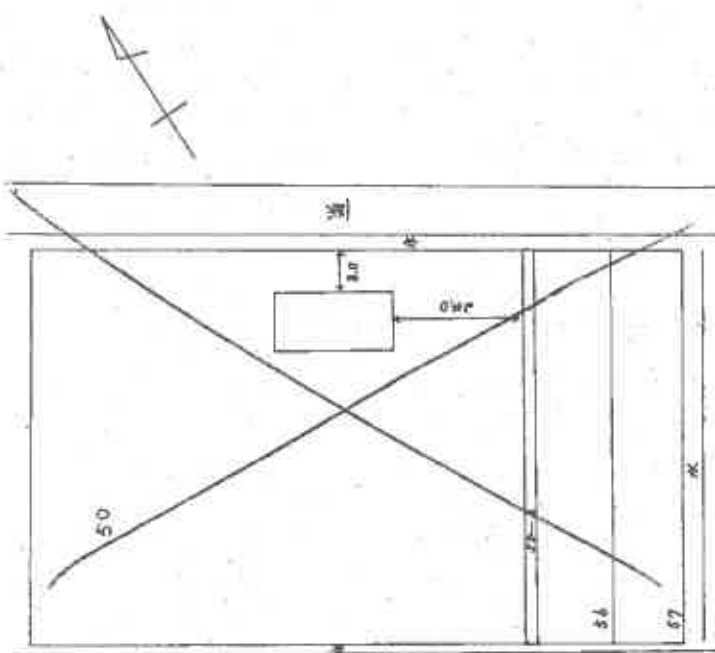
埼玉県和光市和光町弘福寺後3丁目50番地

建物図面 各階平面図 1/3



積算 22.048 x 10.80 = 238.0104

床面積 238.01 m²



(口頭用紙)

(口頭用紙)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会関係)

14.2.3

(秋田地方法務局管轄)

令和7年5月2日

仙台法務局

2010年

(15 枚目)

請求番号: 17-2

登記年月日：平成6年2月3日

$$\frac{(3/3)}{}$$

(秋田縣土地家屋調査士会統一用紙)

作者

縮尺 500

申請人

縮尺 1000

H6, 2.3

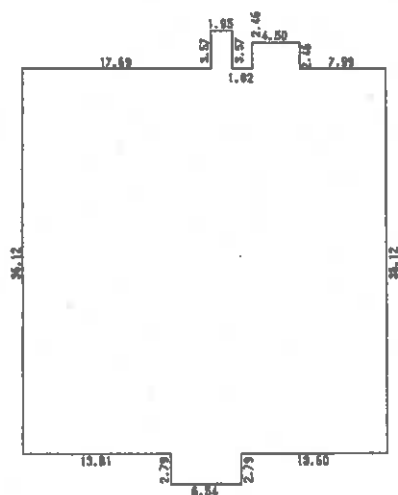
941322

各階平面圖

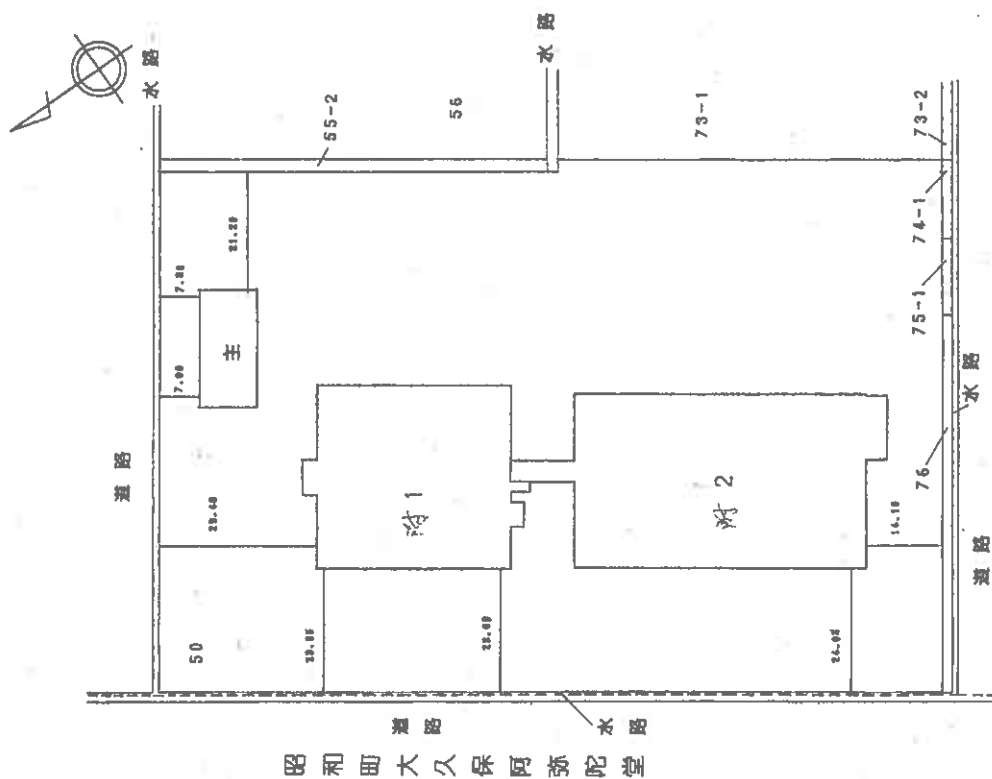
建筑物剖面图

3/3

附录 1

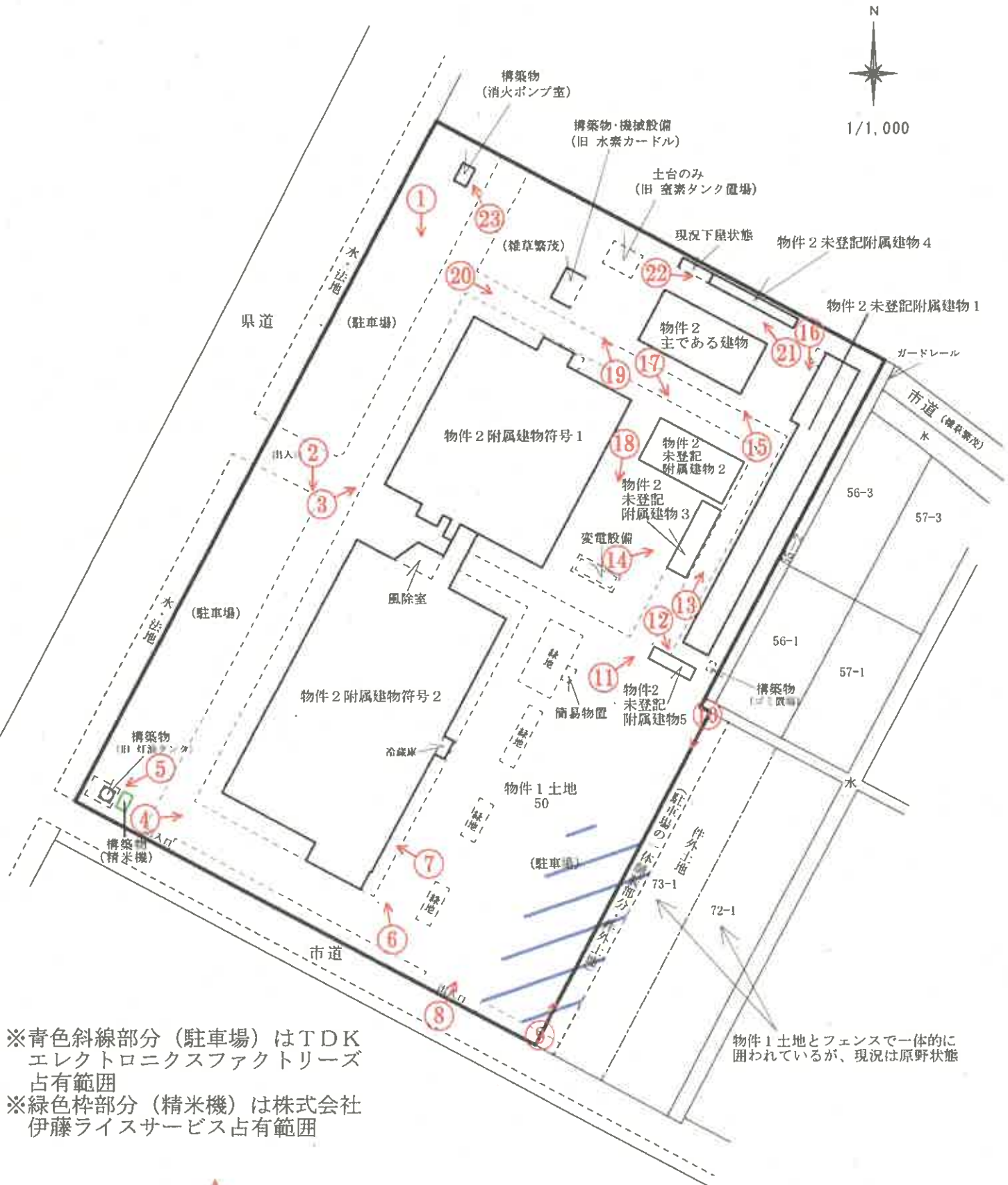


一階	受領額				
	6.54 × 2.79	=	18.2466		
	33.95 × 36.12	=	1226.2740		
	1.95 × 3.57	=	6.9615		
	4.50 × 2.46	=	11.0700		
合 計			1262.5521		
貯 蓄 額			1262.55		



昭和町大久保阿弥陀堂

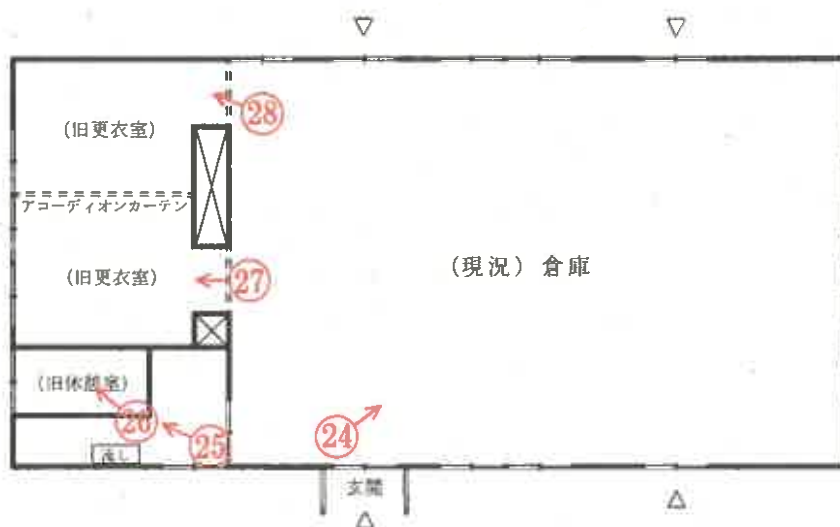
土地建物位置関係図



○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

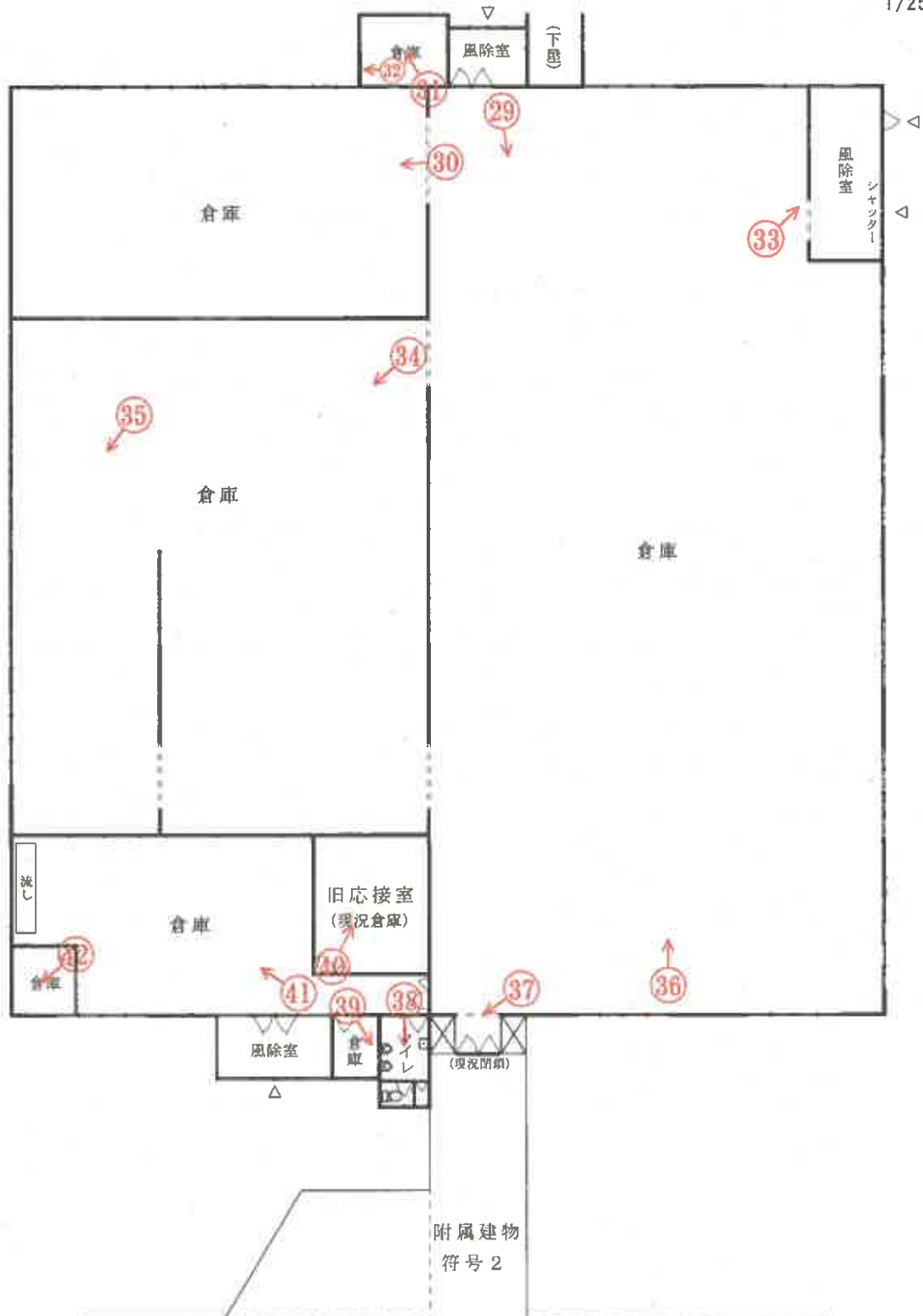
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図 1 (主である建物)



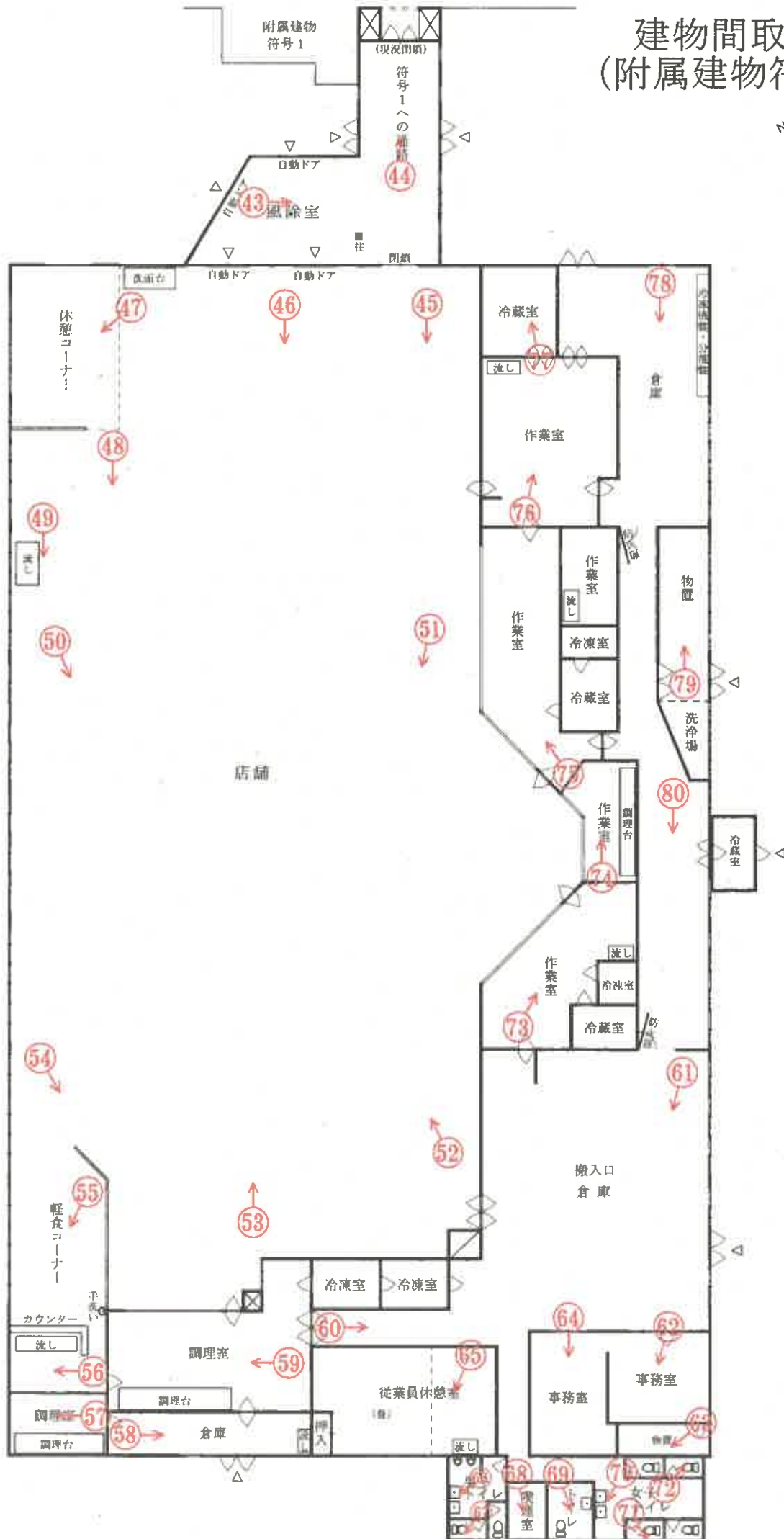
↑
○ は写真撮影場所であり、○ 印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 2 (附属建物符号 1)



↑
○ 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 3 (附属建物符号 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 4 (未登記附属建物 1)



↑○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 5 (未登記附属建物 2～5)



未登記附属建物 4



未登記附属建物 2



未登記附属建物 3



未登記附属建物 5



↑
○ 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



陥没箇所

写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 1 0



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4



写真番号 1 5



写真番号 16



前同

物件2 未登記附属建物1

写真番号 17



構築物（変電設備）

写真番号 18



旧窒素タンク（残土台）

写真番号 19



構築物（旧水素カードル）

写真番号 20



写真番号 21



写真番号 2 2



写真番号 2 3



写真番号 2 4



物件2 主である建物内部の状況

写真番号 2 5



前同

写真番号 2 6



前同

写真番号 2 7



前同

写真番号 28



前同

写真番号 29



物件 2 附属建物符号 1 内部の状況

写真番号 30



前同

写真番号 3 1



前同

天井の損傷

写真番号 3 2



前同

写真番号 3 3



前同

写真番号 3 4



前同

写真番号 3 5



前同

天井板が撤去されている

写真番号 3 6



前同

写真番号 37

天井の損傷



前同

写真番号 38



前同

写真番号 39

天井の損傷



前同

写真番号 4 0



前同

写真番号 4 1



前同

写真番号 4 2



前同

写真番号 4 3



物件 2 附属建物符号 2 内部の状況

写真番号 4 4



前同

写真番号 4 5



前同

写真番号 4 6



前同

写真番号 4 7



前同

写真番号 4 8



前同

写真番号 4 9



前同

写真番号 5 0



前同

写真番号 5 1



前同

写真番号 5 2



前同

写真番号 5 3



前同

写真番号 5 4



前同

写真番号 5 5



前同

写真番号 5 6



前同

写真番号 5 7



前同

写真番号 5 8



前同

写真番号 5 9



前同

写真番号 6 0



前同

写真番号 6 1



前同

写真番号 6 2



前同

写真番号 6 3



前同

写真番号 6 4



前同

写真番号 6 5



前同

写真番号 6 6



前同

写真番号 6 7



前同

写真番号 6 8



前同

写真番号 6 9



前同

写真番号 7 0



前同

写真番号 7 1



前同

写真番号 7 2



前同

写真番号 7 3



前同

写真番号 7 4



前同

写真番号 7 5



前同

写真番号 7 6



前同

写真番号 7 7



前同

写真番号 7 8



前同

写真番号 7 9



前同

写真番号 8 0



前同

写真番号 8 1



物件 2 未登記附属建物 1 内部の状況

写真番号 8 2



前同

写真番号 8 3



前同

写真番号 8 4



前同

写真番号 8 5



前同

樹木の枝が侵入している

写真番号 8 6



前同

雨漏り跡

写真番号 8 7



前同

写真番号 8 8



前同

写真番号 8 9



前同

写真番号 9 0



物件 2 未登記附属建物 2 内部の状況

写真番号 9 1



物件 2 未登記附属建物 3 内部の状況

写真番号 9 2



前同

写真番号 9 3



前同

写真番号 9 4



前同

写真番号 9 5



前同

写真番号 9 6



前同

写真番号 9 7



物件 2 未登記附属建物 4 内部の状況

屋根が一部剥がれている

写真番号 9 8



前同

写真番号 9 9



前同

写真番号 1 0 0



前同

写真番号 1 0 1



物件 2 未登記附属建物 5 内部の状況

写真番号 1 0 2



前同

(55 枚目)

写真番号 103



前同

令和7年(ケ)第18号
令和7年6月26日 現地調査
令和7年7月22日 〃
令和7年8月21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

戸澤一喜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 32,614,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 17,654,000 円
物件2（建物）	金 14,960,000 円

- 1 一括価格は、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）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

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 地目 地積	潟上市昭和乱橋字後堰鴨田 50番 宅地 14,280.29㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	潟上市昭和乱橋字後堰鴨田50番地 50番 事務所・食堂 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 238.01㎡	倉庫
(附属建物)			
	符号 種類 構造 床面積	1 工場・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1,262.55㎡	倉庫
	符号 種類 構造 床面積	2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1,846.56㎡	店舗 約1,885㎡
*ほかに、特記事項記載の未登記の附属建物あり			
番号	特記事項		
2	未登記附属建物① 種類：倉庫 構造：木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約358㎡ 未登記附属建物② 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約162㎡ 未登記附属建物③ 種類：トイレ・倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約59㎡		

未登記附属建物④

種類：倉庫

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 36 m²

未登記附属建物⑤

種類：ゴミ置場

構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 22 m²

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	J R 奥羽本線「大久保」駅の南南西方・道路距離約1.5km。 最寄バス停「阿弥陀堂前」の至近。 高速道路 I C までは道路距離・約1.7km。 市役所昭和出張所は約1.6km(道路距離、以下同様)、郵便局は約1.4km、 大型商業施設は約5.5km。 ちなみに、小学校は約900m、中学校は約2km。	
付 近 の 状 況	旧昭和町中心部の南南西方郊外にあって、県道秋田昭和飯田川線沿いのうち、県道男鹿昭和飯田川線との「乱橋」交差点より南方の区間である。大規模な本件目的物件を除けば、ガソリンスタンド・コンビニ・営業所・事業所などに住宅も混在している。このうち、目的物件は当区間では北端に位置し、北側は国道101号の跨道橋「阿弥陀堂橋」が横断し隣接する。また、県道の東側背後は未だ農地も多く、一方西側背後は鉄道が併走しており地域的な広がりはない。なお、周辺に格別の変動要因等は見当たらない。	
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 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — —
画 地 条 件	間口：約146.5m 奥行：約96～99m 規模：14,280.29㎡（登記地積） 形状：ほぼ整形（南東側境界は中央付近で若干ズレ） 地勢：ほぼ平坦	
接面道路の状況	北西側が有効幅員約14.5m両側歩道付舗装県道(秋田昭和飯田川線)に幅約4.5mの水路・法地部分を介し若干低く接面するため、ほぼ中央部に出入口を設け利用している。また、南西側が幅員約6m舗装市道(乱橋中央線)に等高に接面する角地である。 なお、北東端に近接し幅員約5m市道(乱橋3号線)が存在するが、市有地(55番2)を介しかつ市道突端にはガードレールも設置されており、利用困難なため接道していないと判断。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 当該建物について物件1に法定地上権が成立する。 なお、南東側の一部が駐車場として賃貸しされており、また南西角付近に土地賃貸借に基づき精米機が設置されている。 (賃貸借契約については特記事項参照)	
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 下 水 道：あり（建物への接続：あり）	
特 記 事 項	○南東側隣地2筆（73番1、72番1）は目的物件と一体でフェンスで囲まれている。なお、73番1土地のうち物件1との境界から幅約4mまでの部分は物件1と一体で舗装され駐車場の一部として利用	

されているが、約4m以遠の部分及び72番1土地は雑種地の状態で特に利用されていない。

○土地賃貸借契約

〔南東側の一部〕

自家用車の駐車場利用

(南東側隣地73番1の舗装部分も含め30台分)

契約日：平成25年6月18日

当初契約期間：平成25年7月11日～平成26年3月31日

現在契約期間：令和7年4月1日～令和8年3月31日（合意更新）

賃料：月額 60,000円

一時金：なし

〔南西角付近〕

精米機の設置

契約日：平成26年12月1日

当初契約期間：平成26年12月1日～平成29年11月30日

現在契約期間：令和6年12月1日～令和7年11月30日（合意更新）

賃料：年額 100,800円

一時金：なし

*賃借人など詳細は執行官の現況調査報告書を参照

○主な設備や構築物など

物件2建物のほか、下記の設備や構築物が存する。

(各所在位置については建物配置図を参照)

- ・変電設備
- ・旧水素カードルの構築物・機械設備
- ・旧窒素タンク置場の土台
- ・消火ポンプ室（フェンスで囲われ内部確認できず詳細不明）
- ・旧灯油タンク（灯油の残存など内部の状態は不明）
- ・ゴミ置場

○敷地舗装の一部が小規模ながら陥没している箇所あり。

(附属建物・符号2の南東方にあるマンホールの脇)

○ハザードマップ：浸水想定区域内

○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。

○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（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 : 昭和44年1月日不詳 新築（登記記載） 経過年数 : 約57年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : ボードペイント ほか 天 井 : 石膏ボード ほか 床 : 塩ビシート ほか 設 備 : 電気、上下水道（但し状態は不明） その他 : -
床面積（現況）	238.01㎡（登記と同じ）
現況用途等	現況用途 : 倉庫 間取り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通 築年数をそれ程感じさせず、保守管理は概ね普通と判断
建物の利用状況	特記事項記載の賃貸借契約に基づき、賃借人が主に販売用自転車を保管するための倉庫として利用している。
特記事項	○建物賃貸借契約 目的物：第一工場その他3棟 *本件では、物件2附属建物符号1・主たる建物・未登記附属建物①②を示す。なお、賃貸借契約書に記載の床面積や建築時期は、登記や現況と一致していない。また未登記附属建物③④⑤も賃貸借の対象に含むことを合意している。 契 約 日 : 平成30年6月18日 契約期間 : 平成30年8月1日～令和10年7月31日（10年間） 賃 料 : 月額 300,000円 一時金 : 敷金 600,000円、礼金 300,000円 *賃借人など詳細は執行官の現況調査報告書を参照 ○賃借人提出の資料によれば、以前は工場従業員用の食堂・休憩室として利用されていた。 ○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。

区 分	附属建物・符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和44年1月日不詳 新築 (登記記載) 増改築年月日 : 平成5年9月25日 一部取毀 (登記記載) 経過年数 : 約57年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付けタイル仕上げ ほか 内 壁 : ボードペイント、ビニールクロス ほか 天 井 : 石膏ボード、ビニールクロス、アラワシ ほか 床 : コンクリート塗装仕上げ、カーペット、塩ビタイル ほか 設 備 : 電気、上下水道 (但し状態は不明) その他 : -
床面積 (現況)	1,262.55㎡ (登記と同じ)
現況用途等	現況用途 : 倉庫 間取り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 天井材の一部撤去や雨漏り跡などの損傷、床ペイントや内壁材の一部剥がれ、シャッターの錆などが認められた。
建物の利用状況	賃借人が倉庫として利用している。 (賃貸借契約については「主たる建物」欄を参照)
特 記 事 項	○賃借人提出の資料によれば、以前は第一工場としての利用。 ○賃借人が賃貸人の承諾のもと、天井を相当な範囲で一部撤去とのこと。 ○附属建物・符号2の北側通路部分とつながっているが、現況は当該通路部分は閉じられており、行き来できない状態にある。 ○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。

区 分	附属建物・符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和55年8月7日不詳 新築 (登記記載) 増改築年月日 : 用途変更の増改築が行われているが時期不詳 経過年数 : 約45年 経済的残存耐用年数 : 約5年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付けタイル仕上げ ほか 内 壁 : ボードペイント、ビニールクロスほか 天 井 : 石膏ボード・アラワシ ほか 床 : 塩ビタイル、コンクリート叩き ほか 設 備 : 電気、上下水道、厨房施設、自動ドア ほか その他 : 冷蔵・冷凍室が複数あり
床面積(現況)	約1,885㎡ *登記面積に対し風除室等が増築されている
現況用途等	現況用途 : 店舗 (スーパーマーケット) 間取り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通 店舗のバックヤードには、壁の損傷・カビ・ドア鍵の壊れなどが一部見られたが、築年数を考慮すると管理状態は概ね普通と判断 (なお、改築時期やこれら状況を含め経済的残存耐用年数を判断)
建物の利用状況	所有会社がスーパーマーケットとして利用していた。平成7年1月で営業を終了したが、現在も陳列棚、食品加工用機材、事務用機材等が大量に残置された状態にある。
特 記 事 項	○以前は工場として利用されていた建物。 ○北側の突出した通路部分は、附属建物・符号1につながっているが、現況は閉じられており、行き来できない状態にある。 ○エアコンについて、所有権に関する内容を記載した紙が屋外機に貼ってある。(詳細は執行官の現況調査報告書を参照) ○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。

区 分		未登記附属建物 ①	未登記附属建物 ②
建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数		不詳 不詳 約1年	不詳 不詳 約1年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造、軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング、角波トタン ボード、ベニヤ ほか プラスターボード、アラワシ 塩ビシート、コンクリート叩き 電気 —	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板折板葺 鋼板 鋼板ほか 鋼板ほか 塩ビタイルほか 電気 —
床面積（現況）		約358㎡	約162㎡
現況用途等		倉庫	倉庫
品 等		劣る	劣る
保守管理の状態		劣る 外壁や屋根の錆や庇の歪み、 内部も雨漏り跡や壁の腐食、 樹木の枝の進入などが一部認 められた。	やや劣る 外壁や軽量鉄骨に一部錆あり。
建物の利用状況		賃借人が倉庫として利用してい る。	賃借人が倉庫として利用してい る。
特 記 事 項		以前は工作室・資材置場・更衣 室・書庫などとして利用されて おり、増築あるいは改築で一棟 になった建物と推定される。	以前の資料によれば、スタッフ 棟との記載があるが詳細は不明
		○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。	

区 分		未登記附属建物 ③	未登記附属建物 ④
建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数		不詳 不詳 ほとんど無いと判定	不詳 不詳 ほとんど無いと判定
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 吹付け仕上げ、塩ビ波トタン ボード、横板張り ほか ボード ほか タイル ほか 電気、上下水道（但し状態不明） 洗面台、便器	木造 亜鉛メッキ鋼板・波トタン葺 波トタン アラワシ アラワシ コンクリート叩き — —
床面積（現況）		約59㎡	約36㎡
現況用途等		トイレ・倉庫	倉庫
品 等		劣る	劣る
保守管理の状態		劣る 屋根の錆や外壁の一部汚れ、 内部の汚れが顕著。	劣る 屋根や外壁の錆のほか、屋根 の一部が剥がれている。
建物の利用状況		以前はトイレ棟であったが、現 在は通路部分などに賃借人のダ ンボール箱などが多数置かれて いる。	賃借人が、倉庫として利用して いる。
特 記 事 項		○構造・用途・規模及び状態等からは、市場価値に乏しいと判断する。 ○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。	

区 分	未登記附属建物 ⑤
概 要	建築時期：不詳、 経済的残存耐用年数：ほとんど無いと判定 構造：コンクリートブロック造、 屋根：亜鉛メッキ鋼板折板葺 外壁：コンクリートブロック・ペイント仕上げ（シャッターあり） 内壁：アラワシ、 天井：アラワシ、 床：コンクリート叩き 床面積：約22㎡、 現況用途：ゴミ置場 賃借人がゴミ置場として利用している。 構造・用途・規模及び状態等からは、市場価値に乏しいと判断する。

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	9,070	0.61	14,280.29	0.70	55,306,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：幅員約14.5m舗装県道に接面する地積1,000㎡程度の長方形地

地価調査基準地：潟上(県)5-1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

11,200 円/㎡ × 98/100 × 100/100 × 100/121 = 9,070 円/㎡

◇時 点 修 正：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：なし（100/100）

◇地 域 格 差：交通接近条件(100/105)、環境条件(100/115)

(以上相乗積：100/105 × 100/115 = 100/121)

イ 個別格差：角地+2%、規模-40%

(以上相乗積：1.02×0.60=0.61)

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物の環境との適合や敷地との適応の状態、建物の状況、中古物件市場の動向などを検討し査定

(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。

なお、未登記附属建物③④⑤については、規模や用途及び状態を検討の結果、市場価値は無いと判定した。

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
区分				
主	137,000	238.01	0.053	1,728,000
附1	152,000	1,262.55	0.042	8,060,000
附2	167,000	1,885	0.067	21,091,000
未①	121,000	358	0.03	1,300,000
未②	106,000	162	0.05	859,000
合計				33,038,000

区分 主：主である建物、附1・附2：附属建物・符号1・2、未①・未②：未登記附属建物①②
ウ 現価率

〔主たる建物〕

- ・経過年数約57年，経済的残存耐用年数約1年，残価率5%とした定率法（現価率0.053）と観察減価法（特に不要と判断±0%）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率＝ $0.053 \times (1 \pm 0) = 0.053$

〔附属建物・符号1〕

- ・経過年数約57年，経済的残存耐用年数約1年，残価率5%とした定率法（現価率0.053）と観察減価法（保守管理の状態などを考慮した補正を－20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率＝ $0.053 \times (1 - 0.20) = 0.042$

〔附属建物・符号2〕

- ・経過年数約45年，経済的残存耐用年数約5年，残価率5%とした定率法（現価率0.067）と観察減価法（特に不要と判断±0%）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率＝ $0.067 \times (1 \pm 0) = 0.067$

〔未登記附属建物①〕

- ・建築時期の詳細が不明のため、耐用年数に基づく方法は適用できないので、使用資材・用途・状態などを総合的に勘案検討のうえ、観察減価法を中心に下記のとおり査定。
- ・現価率＝0.03

〔未登記附属建物②〕

- ・建築時期の詳細が不明のため、耐用年数に基づく方法は適用できないので、使用資材・用途・状態などを総合的に勘案検討のうえ、観察減価法を中心に下記のとおり査定。
- ・現価率＝0.05

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	55,306,000	0.96	0.25	法定地上権	13,273,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

物件2建物の土地利用権が及ぶ範囲は、駐車場及び精米所設置として貸している部分を除いた範囲と査定。

ウ 土地利用権等割合

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。

*なお、南東側の駐車場と、南西角付近の精米所設置のための賃貸借契約については、ともに契約内容や残存契約期間及び位置関係や明け渡しの難易などを検討した結果、土地利用権等価格はなしと判断。

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 控除減価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ
1	55,306,000	-13,273,000		0.60	0.70	—	17,654,000
2	33,038,000	+13,273,000	0.80	0.60	0.70	600,000	14,960,000
一括価格 (合計)							32,614,000

ウ 占有減価修正：一部の建物については、対抗力を有する賃借人が存在するので、契約内容や建物全体に対する割合などを勘案検討し査定。

エ 市場性修正：店舗や事業所等の需要が現在少ない地域なことに加え、大規模かつ建築時期が古い建物が複数存在し、需要は相当限定されること、また、目的外土地と一部一体利用されている状態や、附属建物・符号2の内部には大量の動産類が残置されている状況なども勘案検討し査定。

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。

カ その他の控除減価：建物賃貸借の敷金

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [潟上(県)5-1]

所 在：潟上市昭和大久保字堤ノ上91番69

価 格：11,200円/㎡

位 置：JR奥羽本線「大久保」駅から道路距離で約130m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：146㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西側が幅員約11m県道

用 途 指 定 等：市街化区域、近隣商業地域

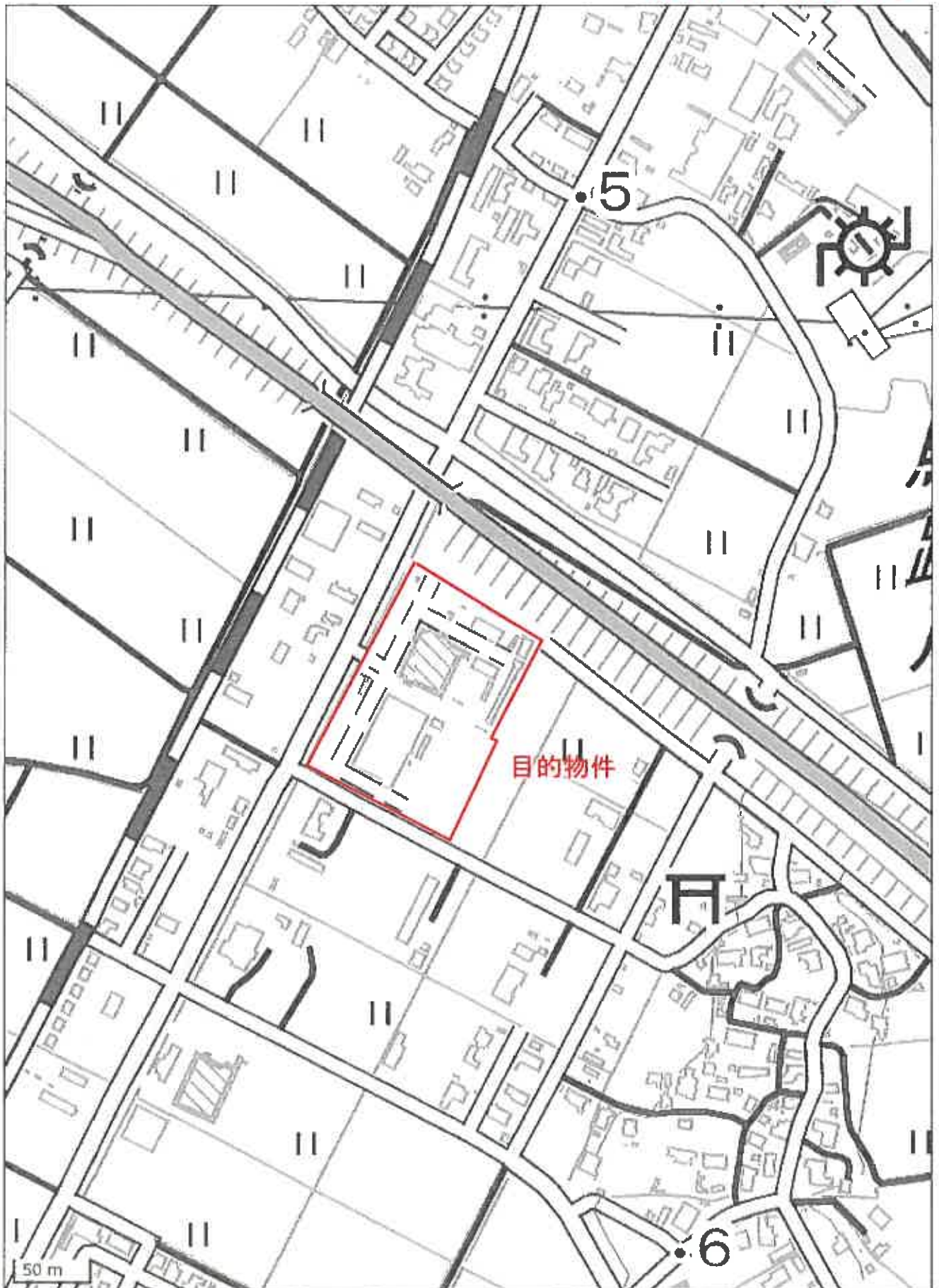
指定建ぺい率80%・指定容積率200%

地 域 の 概 要：小売店舗に金融機関等が混在する商業地域

第7 附属資料

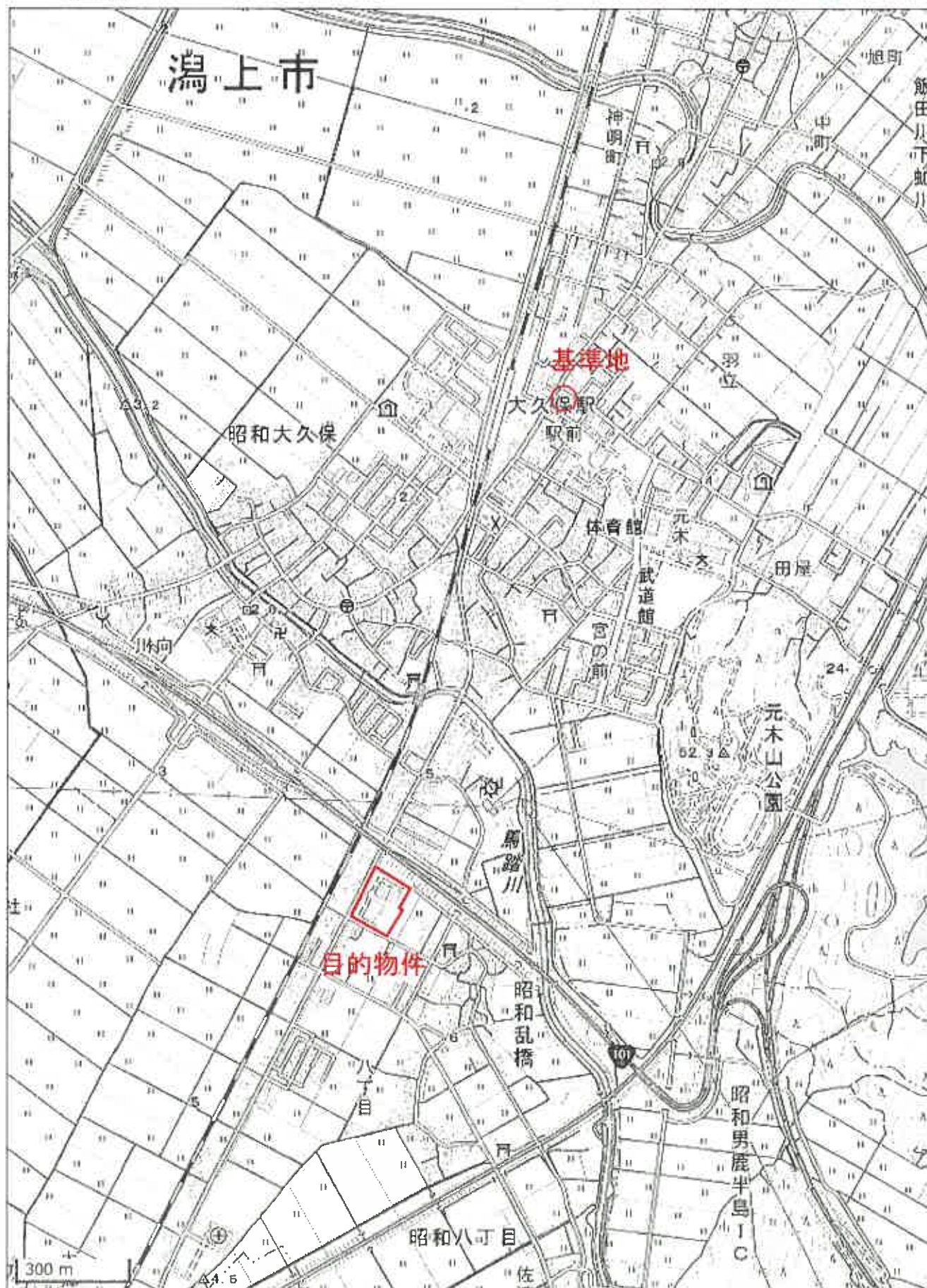
- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条地図（縮小接合図）
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図（写）

以 上



所在位置略図

国土地理院地図・加工



所在位置略図

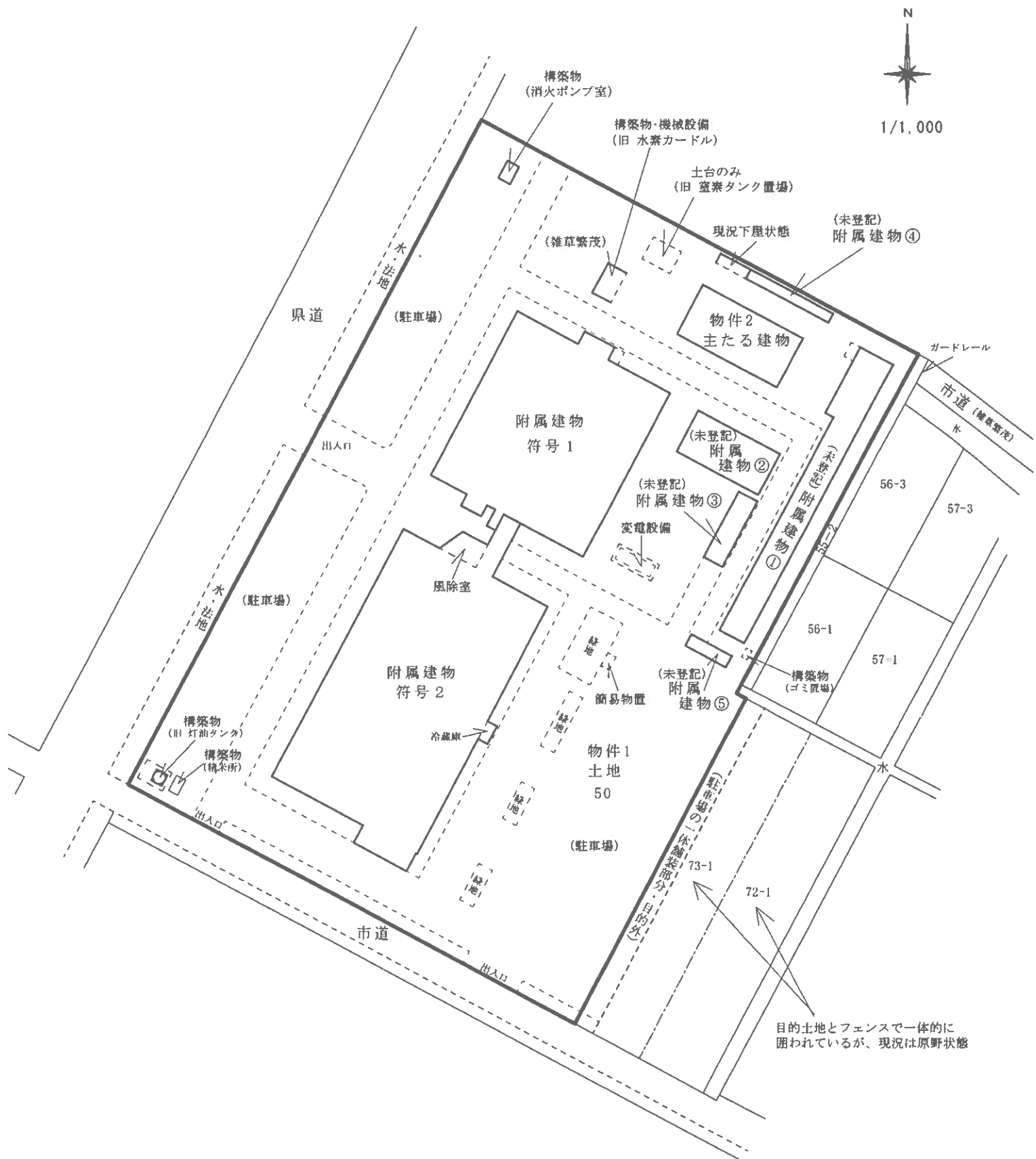
国土地理院地図・加工



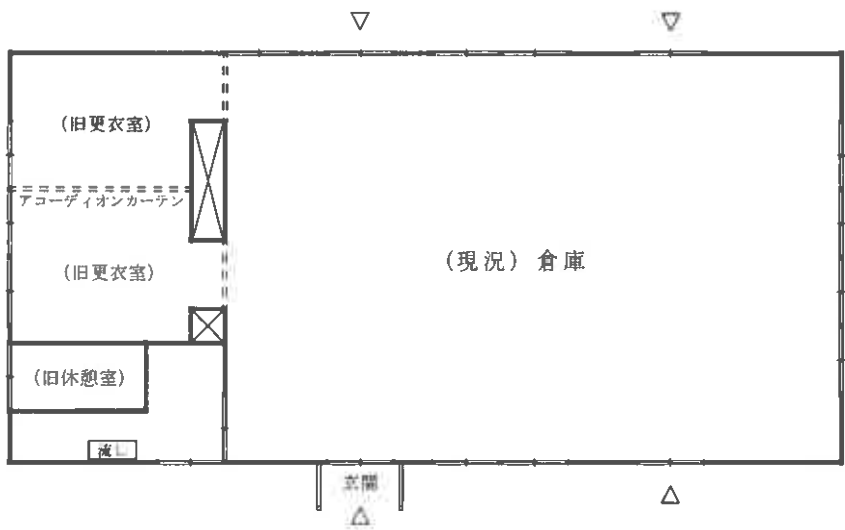
1/1,000



目的物件1



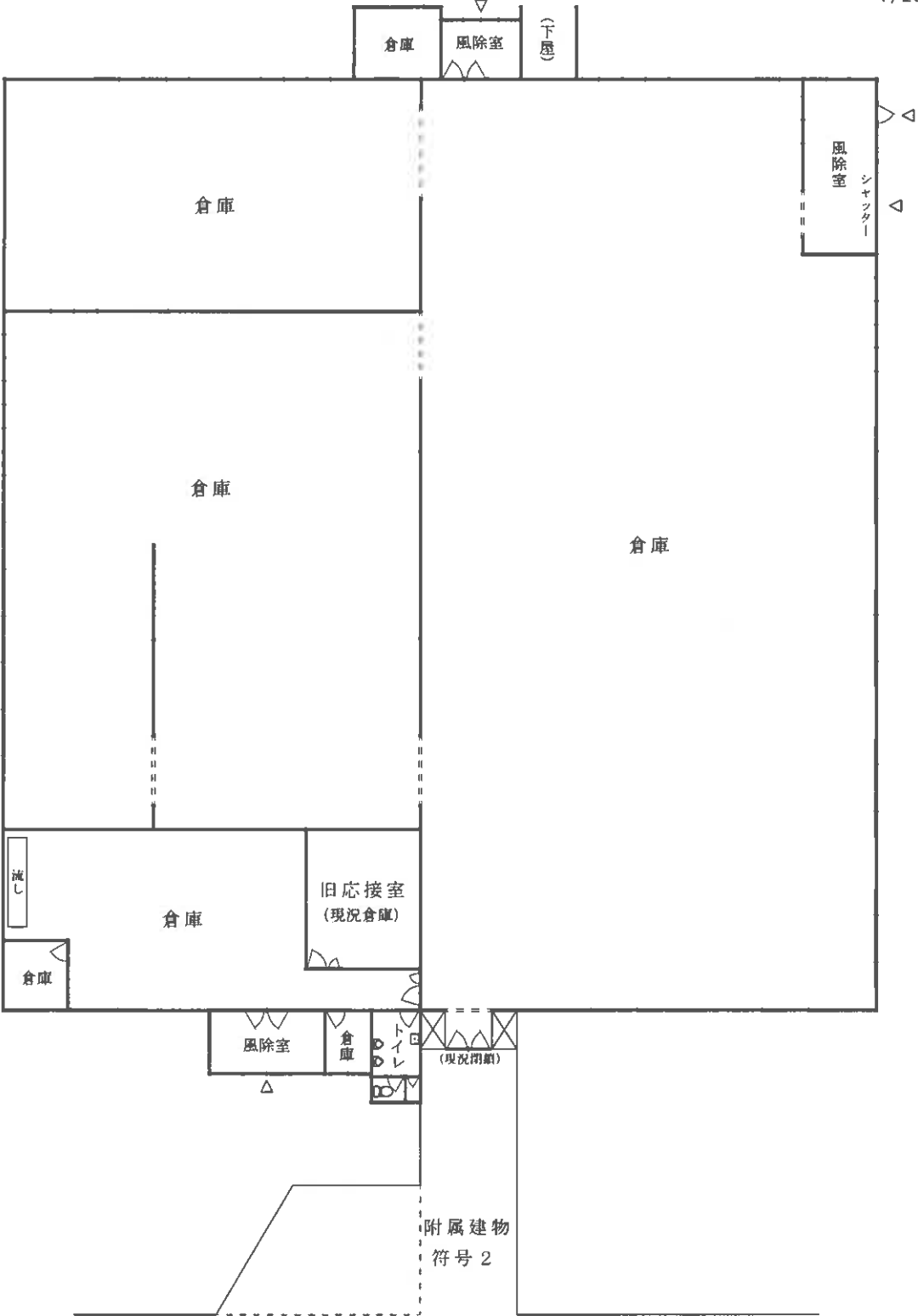
建物配置図



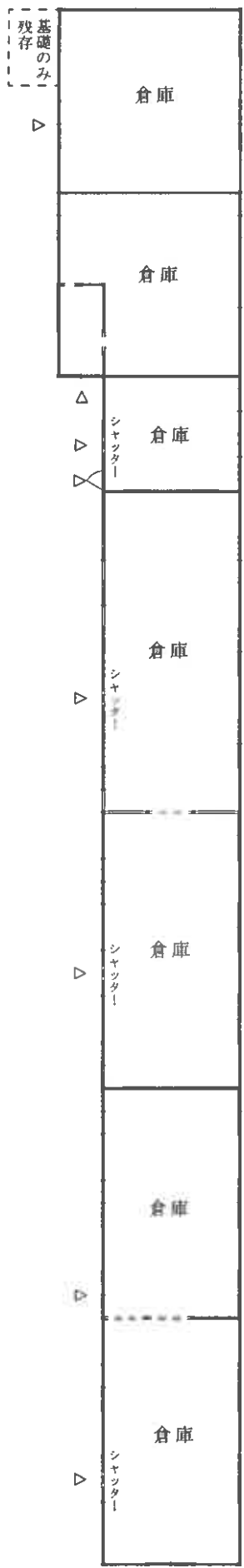
物件 2
主である建物
建物間取図



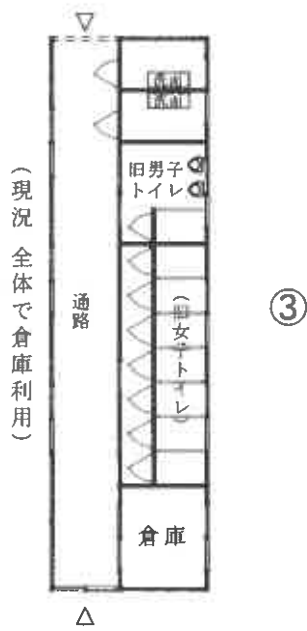
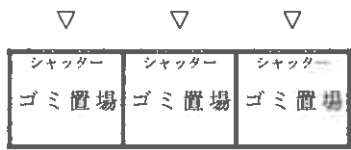
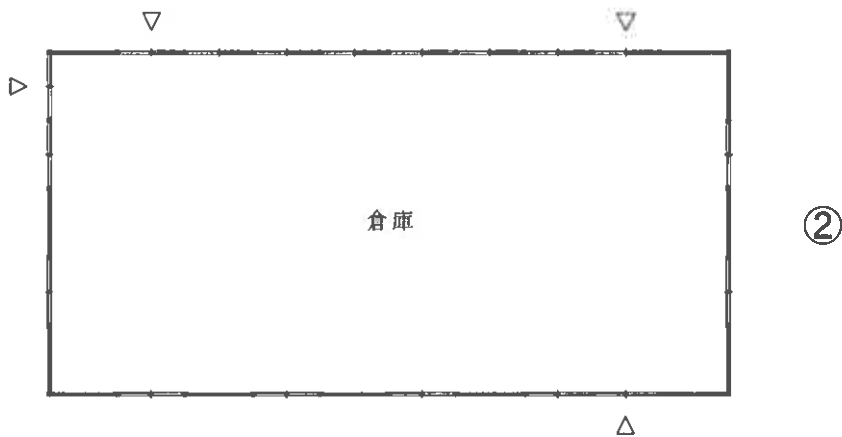
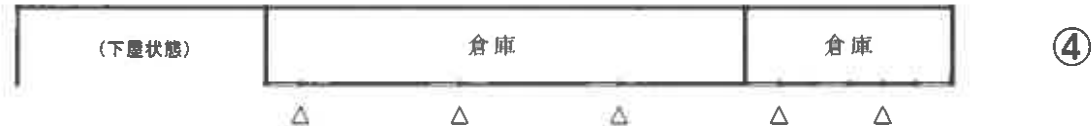
1/250



物件 2
附属建物
符号 1
建物間取図



物件 2
附属建物①
(未登記)
建物間取図



物件 2
附属建物②～⑤
(未登記)

建物間取図

登記年月日：平成6年2月3日

941320

各階平面図

50番

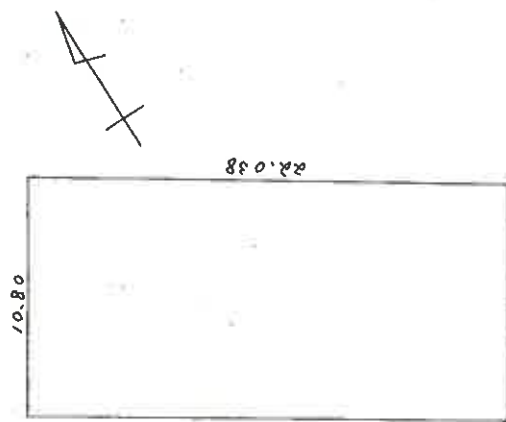
家屋番号

建物図面
各階平面図 1/3

埼玉県和光市

南萩町赤松和光市後堀路50番地

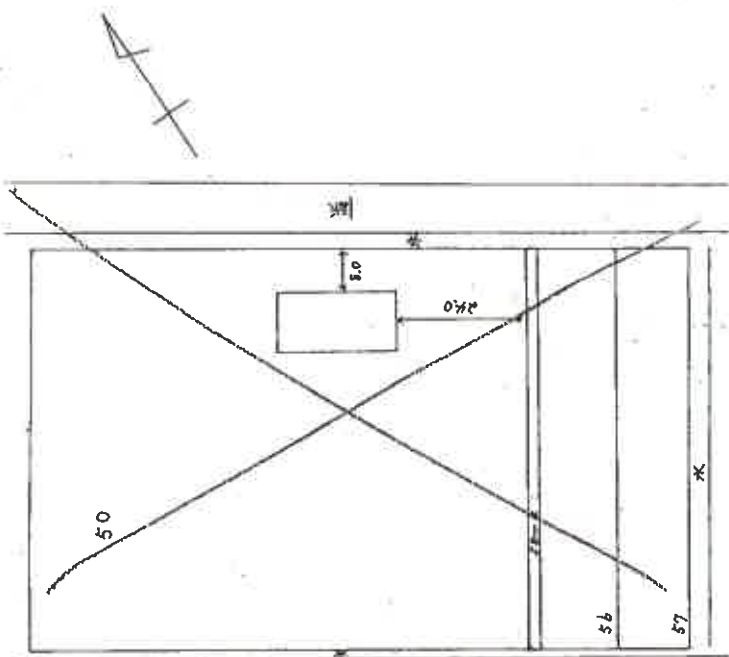
建物の所在



積算

$$22.038 \times 10.80 = 238.0104$$

床面積 238.01 m²



(日経新聞)

(日経新聞)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(昭和62年4月4日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

14.2.3

目的物件2

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

各階平面圖

建各物面
階平面

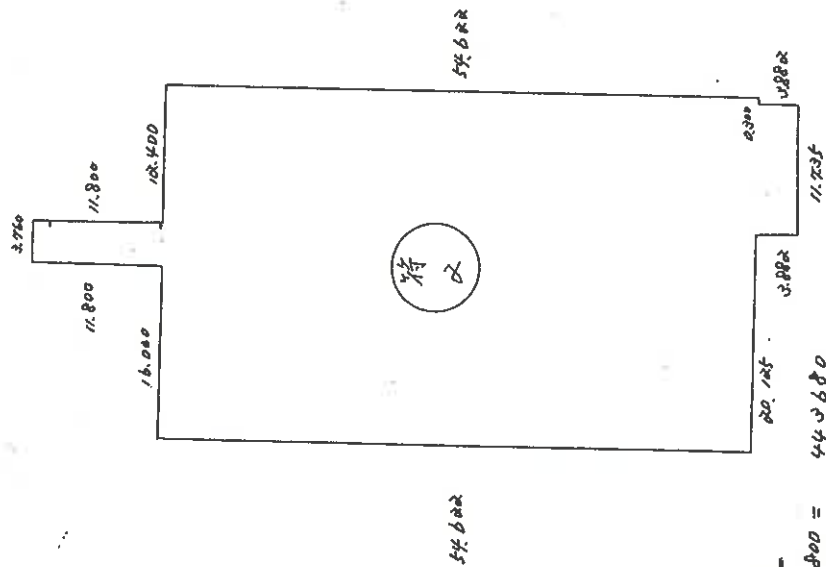
家屋番号

50

建物の所在

蘇州車才網

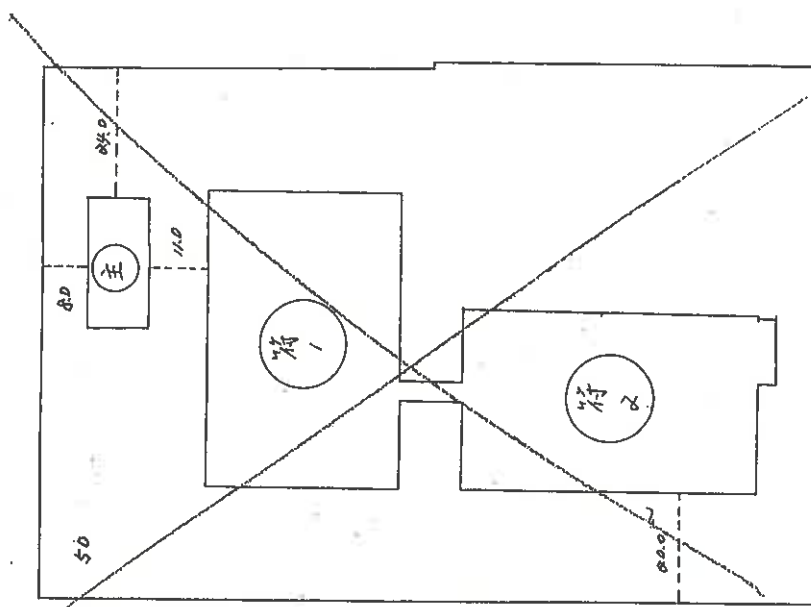
廣州市昭明
廣州市昭明



續

$$\begin{array}{r} 3.760 \times 11.800 = 44.3680 \\ 3.760 \times 54.622 = 1756.6435 \\ 3.760 \times 3.882 = 14.5952 \\ \hline 1.846.5667 \end{array}$$

床面積 1.846.56



道

(日經版2)

(四) 長城

作者

昭和 年 月 日(作製)

縮尺 $\frac{1}{500}$

人請申

1 1000
1000

(日本土地家屋調査士会連合会)

H6.2.3

建筑物平面图

各階平面圖

941322

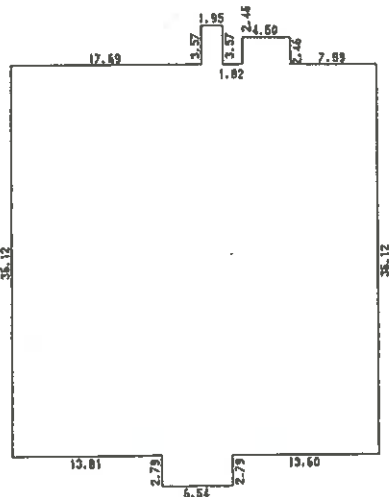
05

粵番匯兌

臨江府志

[illegible]

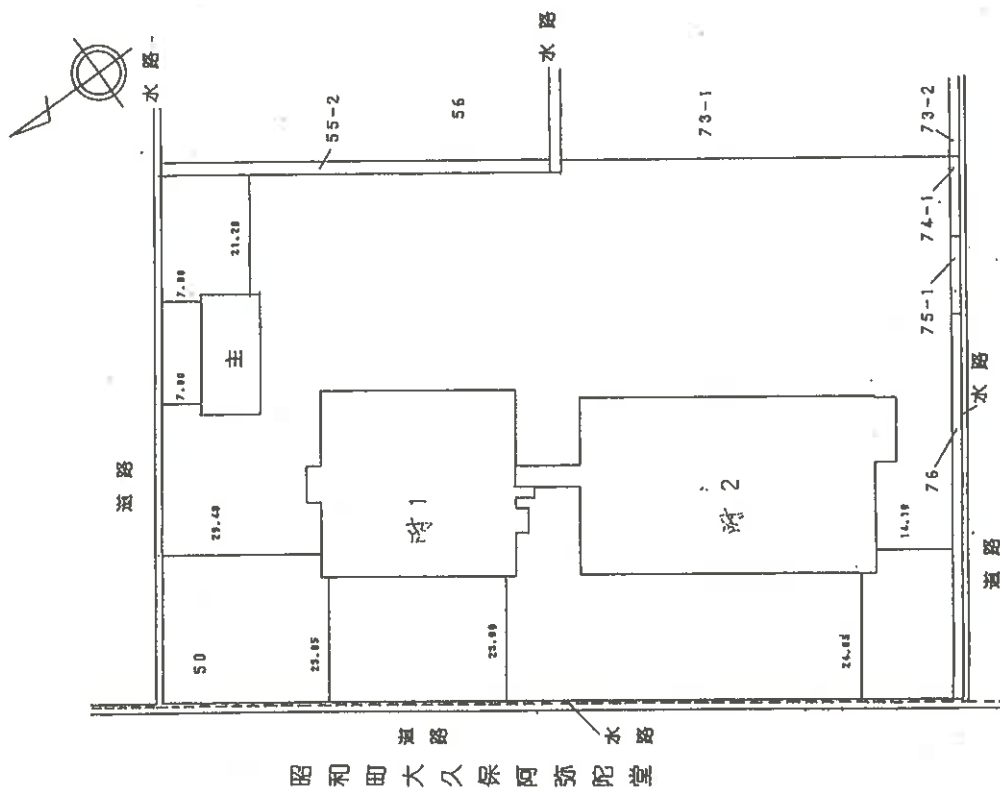
附屬建築物 1



張 華 氏

6.54	×	2.79	=	18.2456
33.95	×	36.12	=	1226.2740
1.95	×	3.57	=	5.9615
4.50	×	2.46	=	11.0700

合床	計數	1262.5521	1262.55	1262.55	1262.55



者
經
作

(平成6年1月25日作製)

縮尺 500

人
論
母

繪尺

(註) 田一、松、竹、梅、蘭、菊、菖蒲、芍藥、牡丹、海棠、櫻桃、蘋果、梨、桃、李子、杏、棗、栗子、胡桃、榛子、松子、瓜子、花生、芝麻、油菜籽、棉花、麻、苧麻、蠶絲、羊毛、皮革、玉石、金、銀、銅、鐵、錫、鉛、鋅、鎳、鈷、鉻、鎢、钨、钼、铌、铍、硼、硅、磷、硫、氯、氫、氧、氮、碳、氦、氖、氩、氙、氡。

Hb, 2.3

A 3をA 4に縮小

目的物件2
建物図面・各階平面図写

目的物件2