

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 23 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 2 月 6 日から 令和 8 年 2 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 17 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 8 年 3 月 10 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 8 年 2 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 18 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 8 年 1 月 23 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, 2, 4	248,000 198,400	一括	49,600	20,198	非課税
1	106,000				
2	1,000				
4	141,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 由利本荘市中帳字田ノ沢 |
| | 地 番 | 1 5 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7 7. 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市中帳字田ノ沢 |
| | 地 番 | 2 7 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6. 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 由利本荘市中帳字田ノ沢 1 5 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 5 4. 5 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 2 0 3. 4 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 3. 8 0 平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

現存しない

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 42.97 平方メートル

(現況)

現存しない

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 62.80 平方メートル

(現況)

現存しない

(未登記附属建物)

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 115.93 平方メートル
2 階 約 115.93 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 3月 8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, 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1, 2, 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】

未登記附属建物の1階部分をCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

上記以外の部分を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 由利本荘市中帳字田ノ沢
 地 番 158 番
 地 目 宅地
 地 積 1577.92 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
 地 番 270 番 1
 地 目 宅地
 地 積 26.97 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 4 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢 158 番地
 家屋 番号 158 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 254.54 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造珪鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 203.40 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類 倉庫
 構 造 木造板葺平家建
 床 面 積 23.80 平方メートル

(現況)

現存しない

符 号 2

種 類 物置
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 42.97 平方メートル

(現況)

現存しない

符 号 3

種 類 物置
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 62.80 平方メートル

(現況)

現存しない

(未登記附属建物)

種 類 車庫・倉庫
 構 造 木造・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 115.93 平方メートル
 2 階 約 115.93 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

令和 5年(ケ)第 58号
令和 5年11月 1日受理
令和 6年 1月 9日提出



現況調査報告書

(物件1、2、4)

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 由利本荘市中帳字田ノ沢
地 番 158 番
地 目 宅地
地 積 1577.92 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
地 番 270 番 1
地 目 宅地
地 積 26.97 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢 158 番地
家屋番号 158 番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 254.54 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造板葺平家建
床 面 積 23.80 平方メートル
(1 枚目)

物 件 目 録

符 号	2
種 類	物置
構 造	木造草葺平家建
床 面 積	42.97 平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造草葺平家建
床 面 積	62.80 平方メートル
共有者 A	持分 2 分の 1
共有者 B	持分 2 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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ 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			
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が異なる(☒ 主である建物 ☒ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:(主である建物)木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積:(主である建物)約203.40平方メートル ☒ 附属建物符号1～3は存在しない。		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:車庫・倉庫 構造:木造・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積:1階約115.93平方メートル、2階約115.93平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 B氏 ☒ その他の者 C氏(未登記附属建物1階部分) 上記の者が本建物を 住居(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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 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

(3 枚目)

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 未登記附属建物の1階の一部	
占有者		☐ 債務者 ☒ C氏	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 車庫	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ 建物共有者B氏)の陳述 / ☒ 提示文書(借地契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年12月26日	
最初の	契約日	平成22年12月26日	
契約等	期間	平成22年12月26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	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	☒ 共有者 B氏 ☐ 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		毎年金3万4000円(毎年3月末日限り当年度分支払) ☐ 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		上記賃料の3万4000円は、未登記附属建物の1階車庫部分の賃料と、本件建物とは別の物件(物件3:地番271番1の宅地)の賃料の合計額である。	
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
(4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
■ 共有者 B氏	1 この建物には20年くらい誰も住んでおらず、家財道具が片付けられていない状態です。また、床のいたるところがブヨブヨになっています。 2 私は由利本荘市内に住んでおり、草刈りや除雪など家の管理のため、時々ここを訪問しています。 3 建物は、20数年前に玄関の周辺と水回りをリフォームし、茅葺の屋根をトタン屋根に葺き替えています。 4 敷地内にナンバープレートのない自動車が放置されています。この自動車は私の知人が所有する物で、5年くらい前から置いたままです。この知人とは連絡を取ることができません。 5 不動産登記簿では、附属建物が3棟あることになっているとのことですが、これらの建物を全て取り壊し、昭和の末期ころ、家の前にある車庫兼倉庫を兄(A氏)が建てました。 6 この附属建物の1階部分を車庫としてCさんに貸しています。平成22年12月に契約し、賃料は年3万4000円です。この賃料は、毎年3月末までにそれまでの一年分をもらっています。ただし、この賃料には、家の前の田(271番1、物件3)の分も含まれています。契約書があるので執行官に提示します。

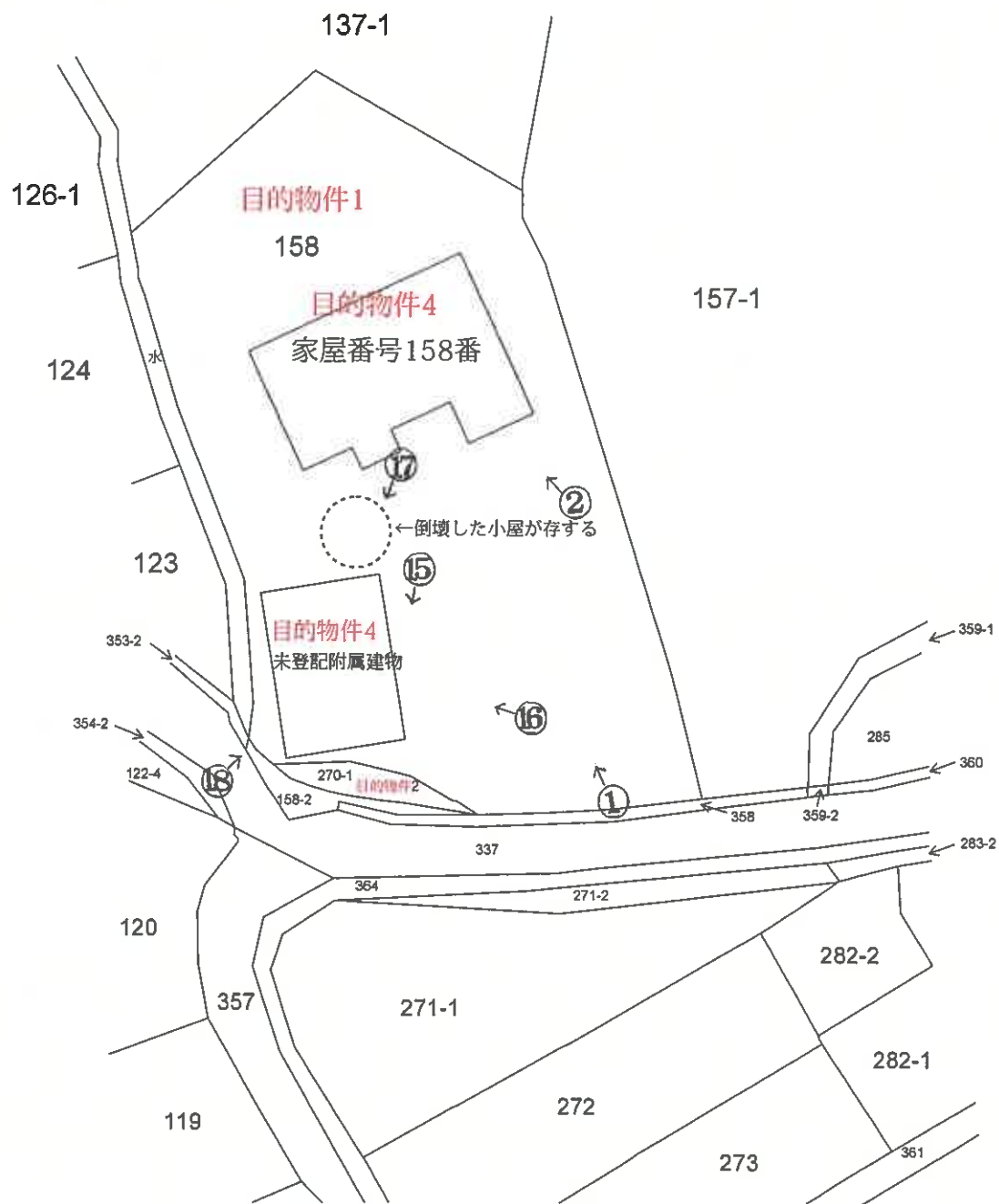
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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 物件4の建物は、由利本荘市から取り寄せた課税台帳（名寄帳）には大正時代に建築されたものと表示されている。20数年前に一部をリフォームしたようであるが、全体的に老朽化が著しい。共有者Bの陳述によると20年くらい空き家の状態とのことであり、建物内部には、ごみを含んだ大量の動産が未整理のまま置いたままになっている。
- 3 公簿に記載されている符号1ないし3の附属建物と構造・床面積が一致する建物は物件1、2の土地には存在しない。共有者Bは、符号1ないし3の附属建物を昭和の末期ころまでに全て取り壊し、現存する未登記の建物は共有者Aが新築したものである旨を述べた。この未登記の建物は、由利本荘市から取り寄せた課税台帳（名寄帳）には昭和57年建築と記載されており、建物の利用状況及び立地状況等により物件4の附属建物と認定した。
- 4 上記未登記附属建物の1階車庫部分はC氏との間に賃貸借契約が締結されており、契約書どおり3台分が使用されている。ただし、賃料の年額3万4000円は、本件未登記附属建物の1階車庫部分の賃料と物件3の土地（地番271番1、登記簿上の地目「宅地」、現況地目「田」、425.83平方メートル）の賃料の合計額でありその内訳は不明である。

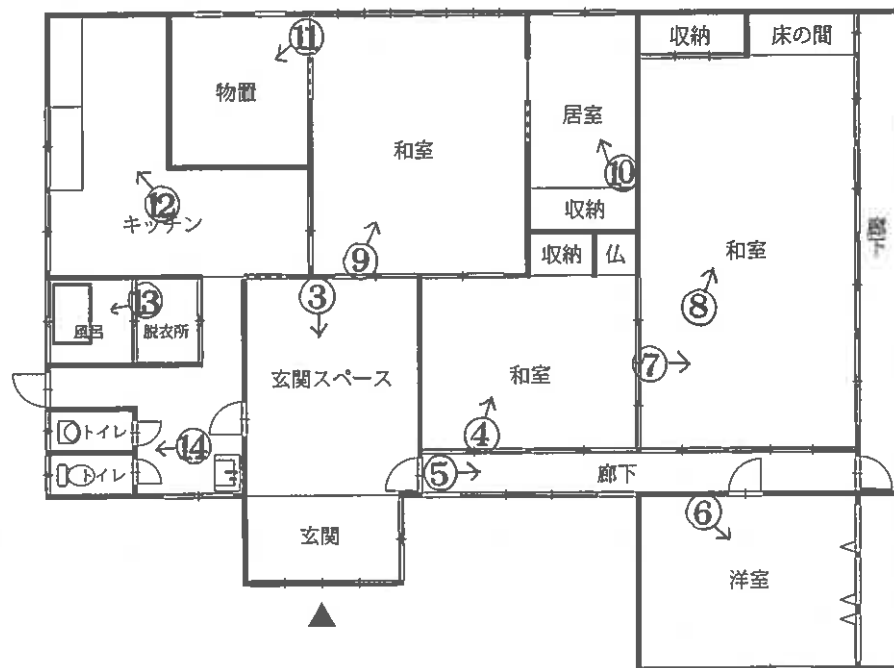
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月10日 (金) 11:30 - 11:40 (全物件共通)	秋田地方法務局本荘支局	・近隣土地の登記事項要約書を公用で取得 ・物件1、2上の物件4以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
5年11月10日 (金) 13:40 - 13:50	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
5年11月27日 (月) 13:30 - 14:30	物件所在地	立入調査、共有者Bから聴取、写真撮影
5年11月28日 (火)	当庁 (郵送)	由利本荘市に対し固定資産税名寄帳を公用で申請 (12月4日回答)
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
(7 枚目)



○→写真撮影位置・方向

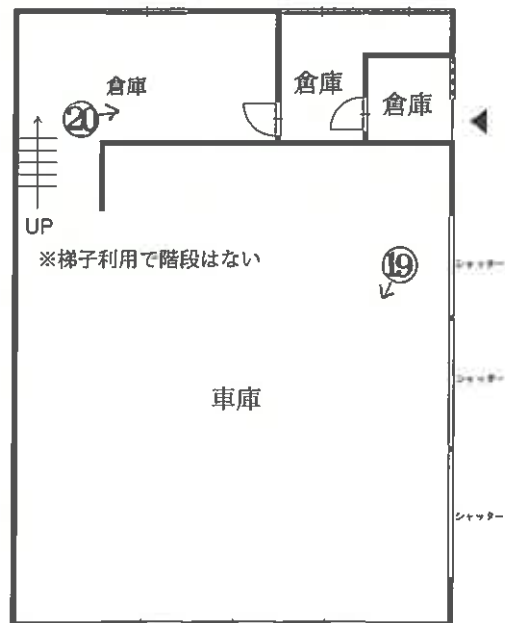
建物配置図
≒ 1/500



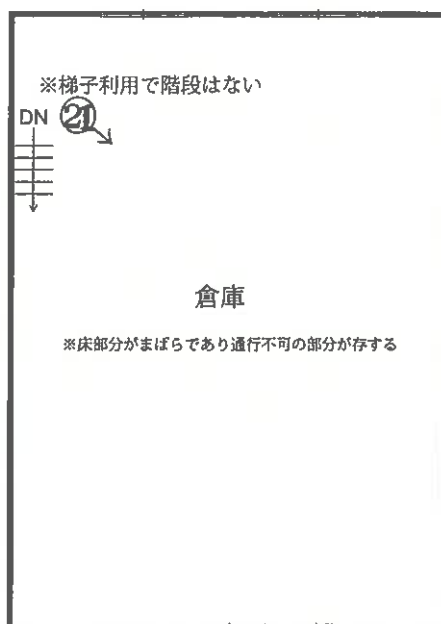
○→写真撮影位置・方向

間取図
目的物件4
主である建物

(1階)



(2階)



○→写真撮影位置・方向

間取図
目的物件4
未登記建物

①



未登記附属建物

物件1

物件4

②



③



④



⑤



⑥



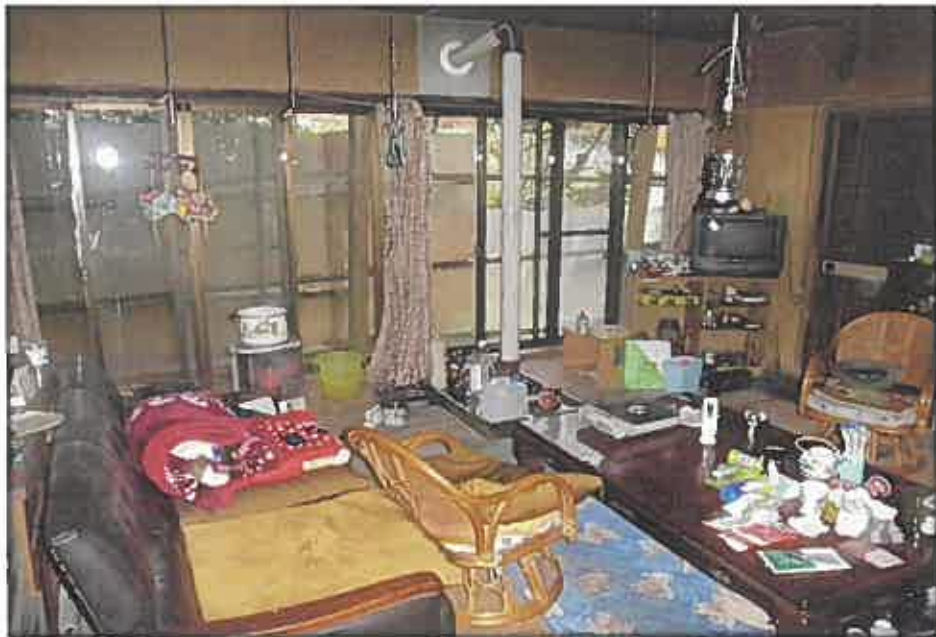
⑦



⑧



⑨



⑩



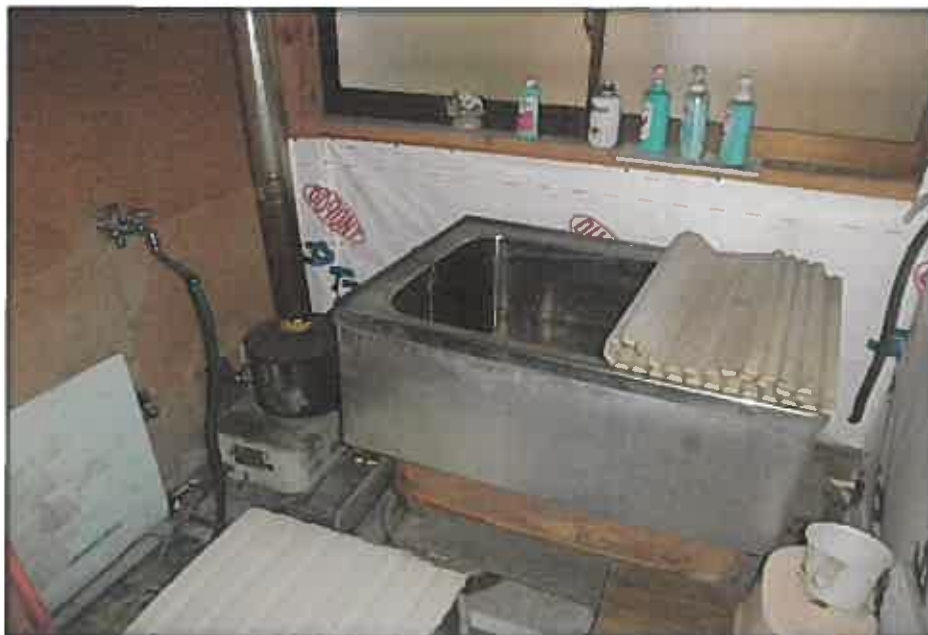
⑪



⑫



⑬



⑭



放置されている自動車

未登記附属建物

⑮



物件1

①⑥



未登記附属建物

①⑦



倒壊した
小屋

未登記附属建物

①⑧



物件2

物件1

⑪



⑫



⑬



令和5年(ケ)第58号
令和5年11月27日調査
令和6年1月11日評価

秋田地方裁判所 民事第2部 御中



評 価 書
(物件1、2、4)

評価人 不動産鑑定士

石塚 伸矢

印

第1 評価額

一 括 価 格			
金	2,765,000	円	
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,183,000	円
物件2（土地）	金	20,000	円
物件4（建物）	金	1,562,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、2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	由利本荘市中帳字田ノ沢 158番 宅地 1,577.92 m ²	(同左)
2	所在地番地目地積	由利本荘市中帳字田ノ沢 270番1 宅地 26.97 m ²	(同左)
4	所在地番地目地積 家屋番号 種類 構造 床面積	由利本荘市中帳字田ノ沢158番地 158番 居宅 木造草葺平家建 延 254.54 m ² 1階 254.54 m ²	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 概測 203.40m ²
4 符号1	所在地番地目地積 家屋番号 種類 構造 床面積	由利本荘市中帳字田ノ沢158番地 158番 符号1 倉庫 木造板葺平家建 延 23.80 m ² 1階 23.80 m ²	(現存しない)
4 符号2	所在地番地目地積 家屋番号 種類 構造 床面積	由利本荘市中帳字田ノ沢158番地 158番 符号2 物置 木造草葺平家建 延 42.97 m ² 1階 42.97 m ²	(現存しない)
4 符号3	所在地番地目地積 家屋番号 種類 構造 床面積	由利本荘市中帳字田ノ沢158番地 158番 符号3 物置 木造草葺平家建 延 62.80 m ² 1階 62.80 m ²	(現存しない)

4 未登記	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	(未登記)	由利本荘市中帳字田ノ 沢158番地 未登記 倉庫・車庫 木造一部鉄骨造亜鉛 メッキ鋼板葺2階建 延 231.86㎡ 1階 115.93㎡ 2階 115.93㎡
番号	特記事項		
4	・登記上附属建物が3棟存するが、現地を確認する限り該当する建物が見当たらず、現存しないものと判断した。		

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、2)

物件1、2は物件4の敷地として利用されており、位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件1、2	
位置・交通	JR羽越本線「羽後岩谷」駅の北東方・道路距離約9.3km	
付近の状況	由利本荘市中帳田ノ沢に存し、周辺は農地に囲まれ農家集落等が見られる地域である。 大内小学校：約4.5km 大内中学校：約10.7km いとう内科医院：約7.6km Aコープおうち：約7.6km 新沢郵便局：約1.9km 由利本荘市 大内総合支所：約9.0km (いずれも道路距離) 道路は幅員約4.2mの舗装市道が標準である。	
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	都市計画区域外
	用途地域	用途指定無し
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	無し
	その他の規制	土砂災害警戒区域
画地条件	物件1、2は物件4の敷地として利用されており、南側約36mが幅員約4.2mの市道に概ね等高に接面する。規模が2筆合計1,604.89㎡の不整形の中間画地である。概ね平坦であるが、敷地は未舗装状態であり雑草が生い茂り、地勢の状態は劣る。	
接面道路の状況	南側：幅員約4.2mの舗装市道	
土地の利用状況	物件1、2は物件4の敷地として利用されている。物件1、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）	上水道 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：なし）	

特記事項	・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。 ・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、土砂災害警戒区域に該当する。 ・下水道について、由利本荘市大内総合支所への聴取で敷地内への引込みは確認出来たが、建物への接続は確認できなかった。立会人への聴取に依れば、建物への接続はしていない旨の回答であったが現地での確認はできなかった。よって、詳細については別途調査を要する。 ・敷地内にはナンバープレートのない自動車が5年程前から放置されており、連絡を取ることが出来ない。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況等(物件4)

区分	物件4 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)	不詳(大正時代と思われる)
建築時期及び経済的残存耐用年数	経過年数	建築時期については不明だが相当の年数が経過していると考えられる
建築時期及び経済的残存耐用年数	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：サイディング等 内壁：クロスシート貼り等 天井：合板、クロスシート貼り貼等 床：フローリング、畳等 設備：電気、水道等 その他：特に無し	
床面積(現況)	延床	203.40 m ² (概測)
	1階	203.40 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	相当に劣る。	
保守管理の状態	築年数の経過した居宅であり、内部には動産が多数残置されている。老朽化に伴う損傷は大きく、床のたわみや内外壁共に損傷も見られる。以上より保守管理の状態を劣るものと判断した。	
建物の利用状況	現在は空家状態である。	
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出来ないと考えられる。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。 ・共有者B氏への聴取によれば、当該建物は約20年程度が空家である。 ・20数年前に玄関周辺、水回りのリフォームを実施し、屋根も修繕している。	

区分	物件4 符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	不詳
建築時期及び経済的残存耐用年数	経過年数	不詳
建築時期及び経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数	現存しない
建物の利用状況	共有者Bへの聴取、現地調査の範囲では符号1建物と思われる建物は確認できず、現存しないものと判断した。	
特記事項	特になし。	

区分	物件4 符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	不詳
建築時期及び経済的残存耐用年数	経過年数	不詳
建築時期及び経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数	現存しない
建物の利用状況	共有者Bへの聴取、現地調査の範囲では符号2建物と思われる建物は確認できず、現存しないものと判断した。	
特記事項	特になし。	

区分	物件4 符号3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	不詳
建築時期及び経済的残存耐用年数	経過年数	不詳
建築時期及び経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数	現存しない
建物の利用状況	共有者Bへの聴取、現地調査の範囲では符号3建物と思われる建物は確認できず、現存しないものと判断した。	
特記事項	特になし。	

区分	物件4 未登記建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (課税明細記載)	昭和57年頃
建築時期及び経済的残存耐用年数	経過年数	約41年
建築時期及び経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数	ほぼ到来している
仕様	構造：木造・一部鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：トタン貼等 内壁：アラワシ等 天井：アラワシ等 床：土間コンクリート等 設備：特に無し その他：特に無し	
床面積(現況)	延床	231.86 m ² (概測)
	1階	115.93 m ²
	2階	115.93 m ²
現況用途等	現況用途：車庫・倉庫 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	劣る。	
保守管理の状態	築年数の経過した車庫・倉庫である。2階部分の床面積は便宜的に1階と同一としたものの板張りで隙間も多く、通行が困難な部分を有する。以上より保守管理の状態を劣るものと判断した。	
建物の利用状況	現在は車庫として賃貸している状態である。	
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出来ないと考えられる。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。 ・正確な築年時期は不明であるが、課税台帳には昭和57年建築とされている。 ・1階部分を車庫として第三者に賃貸している。台数は3台、賃料は年額34,000円、物件3(地番271番1、登記地目：宅地、現況地目：田、地積：425.83m²)と合わせた契約だが、その内訳は不明である。(現況調査報告書内容より抜粋)	

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、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	2,260	0.79	1,577.92	-	2,817,000
2	2,260	0.79	26.97	-	48,000

※千円未満四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：幅員約7mに接面する地積250㎡の中間画地

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 3,080 円/㎡× 99.6 / 100 × 100 / 100 × 100 / 136 × ≒ 2,260 円/㎡

◇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±0%（基準方位：北） （ 100 / 100 ）

◇地域格差：幅員+3%、都心への接近性±0%、
 居住環境+10%、土砂災害警戒区域外+20% （ 100 / 136 ） ※相乗積

イ 個別格差：方位+3%（南）、規模-10%、形状-5%、
 土地の利用度-10% （ 79 / 100 ） ※相乗積

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特に必要なしと判断。

(2) 建物価格（物件4）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
4	144,200	203.40	0.03	880,000
4 未登記	103,000	231.86	0.05	1,194,000
計				2,074,000

※千円未満四捨五入

ウ 建物番号4、未登記建物

経済的残存耐用年数は満了しているが現況の利用状況を鑑み現価率を上記の通り判定した。

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、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	土地利用権の 及ぶ範囲 イ		土地利用権割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,817,000	1.00	-	25%	法定地上権	704,000
2	48,000	1.00	-	25%	法定地上権	12,000
計						716,000

※千円未満四捨五入

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件2も一体として利用されており、土地利用権の範囲に含まれると判断した。

ウ 土地利用権等割合：法定地上権を上記の割合と判定した。

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,817,000	-704,000	1.00	0.80	0.70	1,183,000
2	48,000	-12,000	1.00	0.80	0.70	20,000
4	2,074,000	+716,000	1.00	0.80	0.70	1,562,000
計						2,765,000

※千円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：集落地域における市場性、動産が多数であり撤去費用の必要性を考慮した。

オ 競売市場性修正：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

地 価 調 査 地 点 : 由利本荘(県)-6
所 在 : 由利本荘市中田代字板井沢 2 4 3 番 1
住 居 表 示 : -
価 格 : 3,080円/㎡
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 263㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水道
前面道路の状況 : 北 7.0m 市道
交通施設、距離 : 羽後岩谷駅、15,000m
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 建蔽率 : -% 容積率 : -%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い旧国道沿いの既成住宅地
域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条第1項地図 (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)



面積 平方 米	所在	由利本在中部字田ノ沢		地番	270番1
出力 馬力	900	積込 区分	乙	分類	地籍(作地) 4 農地(畑)
作成 年月日	昭和58年7月	測量 年月日	昭和58年7月20日	測量 地番	

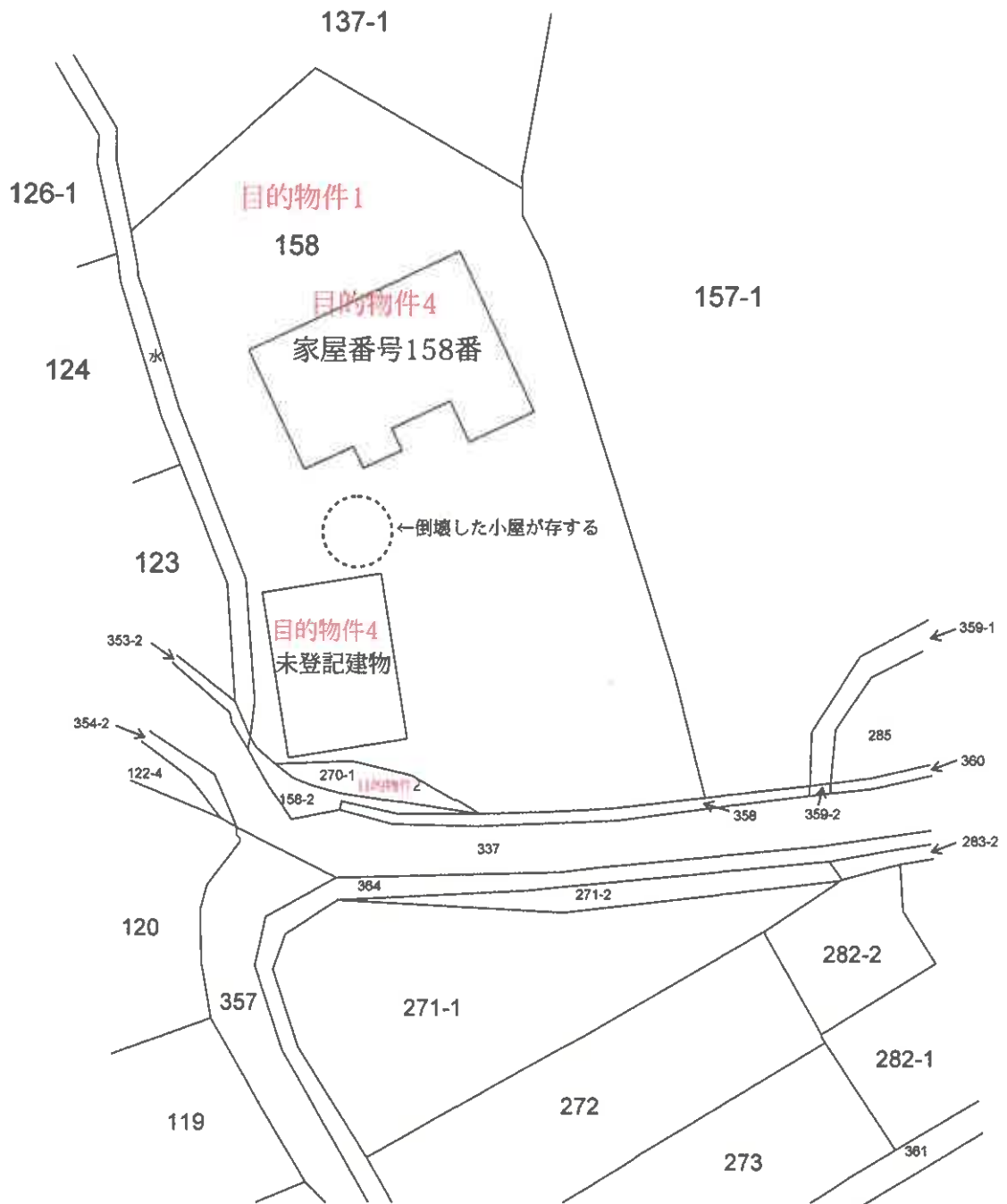
令和5年10月2日

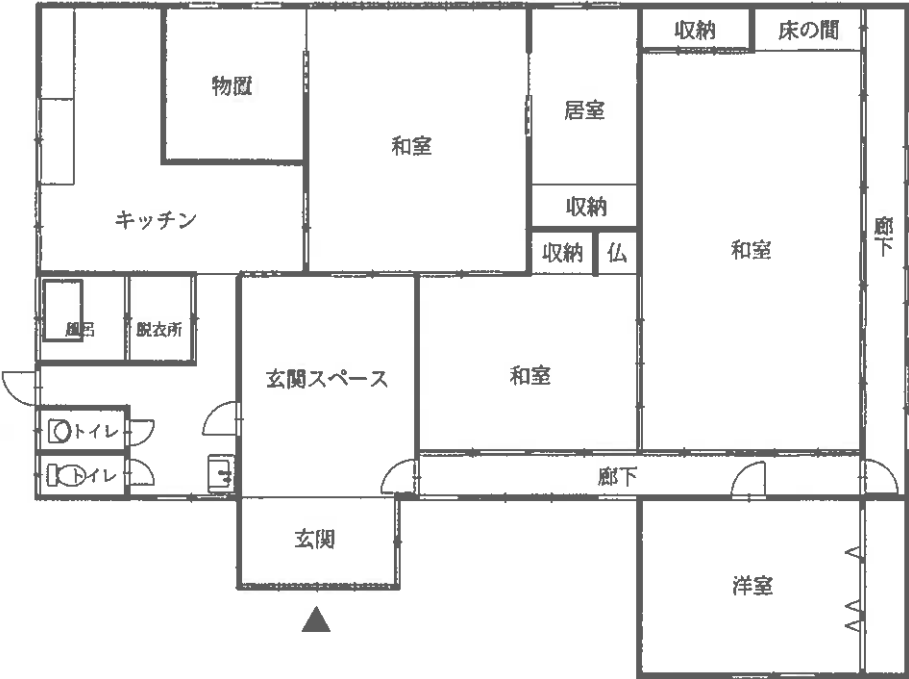
東京法務局品目出渡部

(1/1)

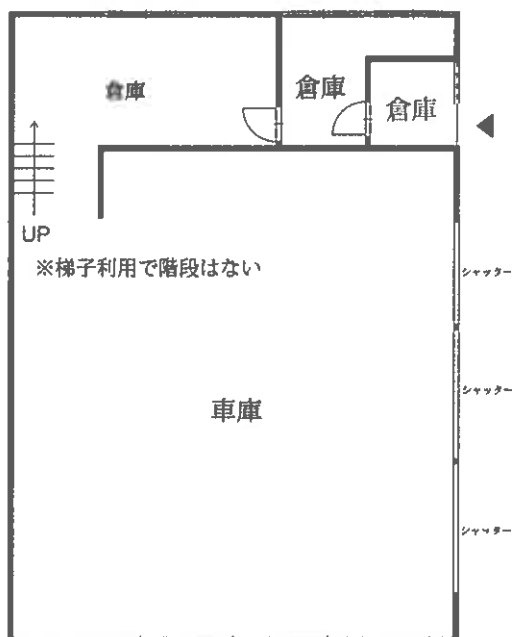
法第14条第1項地図(写)

※A3をA4に縮小





(1階)



(2階)

