

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 20 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 3 月 6 日から 令和 8 年 3 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 17 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 4 月 7 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 3 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 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 2 月 20 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）
1～11	9,532,000 7,625,600	一括	1,906,400	237,026	非課税
1	2,673,000				
2	711,000				
3	1,369,000				
4	705,000				
5	601,000				
6	90,000				
7	2,403,000				
8	42,000				
9	31,000				
10	696,000				
11	211,000				
備考	物件番号7の売却基準価額は、機械器具等の売却基準価額0円を含む。				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 秋田市河辺和田字下夕川原 |
| | 地 | 番 | 14 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 738.95 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 秋田市河辺和田字下夕川原 |
| | 地 | 番 | 15 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 202.52 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 秋田市河辺和田字下夕川原 |
| | 地 | 番 | 16 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 389.87 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 秋田市河辺和田字下夕川原 |
| | 地 | 番 | 16 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 200.60 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 秋田市河辺和田字下夕川原 |
| | 地 | 番 | 16 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 171.18 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
 地 番 16 番 8
 地 目 宅地
 地 積 17.34 平方メートル

7 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原 15 番地、14 番地、16 番地 1、16 番地 7
 （現況 同所 15 番地、14 番地 1、16 番地 1、16 番地 7）

家屋 番号 15 番

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 364.50 平方メートル
 2 階 173.34 平方メートル

（現況）

床 面 積 1 階 約 361.2 平方メートル
 2 階 173.34 平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 129.60 平方メートル

（工場抵当法第 3 条の目録外の機械器具等は、別紙のとおり）

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--|
| 8 | 所 在 | 秋田市河辺和田字下夕川原 |
| | 地 番 | 20 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 13 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 秋田市河辺和田字下夕川原 |
| | 地 番 | 75 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5. 93 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 秋田市河辺和田字下夕川原 16 番地 4
(現況 同所 16 番地 4, 16 番地 7) |
| | 家屋 番号 | 16 番 4 |
| | 種 類 | 居宅兼店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 97. 22 平方メートル
2 階 28. 92 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 139. 7 平方メートル
2 階 28. 92 平方メートル |
| 11 | 所 在 | 秋田市河辺和田字下夕川原 14 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 14 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |

物 件 目 録

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)

床 面 積 約 82.8平方メートル

(別紙)

機械器具等目録

物件7主たる建物に備え付けられている機械器具等

No.	種 類	構造	個数	製作者名	製造年	記号番号
1	タイヤチェンジャー	鉄製	1台	小野谷機工株式会社	不明	WT-601
2	プレス機	鉄製	1台	ヤスキ産業株式会社	S42. 3	P350 No.A112A
3	ゲートリフト	鉄製	1台	杉安鉄工株式会社	S49. 6	SP-2500 No.(不明)
4	ゲートリフト	鉄製	1台	杉安鉄工株式会社	S49. 8	SP-2500 No.5460
5	ゲートリフト	鉄製	1台	杉安鉄工株式会社	S49. 8	SP-2500 No.5431

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 8年 1月16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1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】（符号1の一部）

株式会社クリーンエクセルことBが自動車を置いて占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号7】（株式会社クリーンエクセルことBが占有している部分を除く。）

本件所有者が占有している。

【物件番号10, 11】

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

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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 秋田市河辺和田字下夕川原
地 番 14 番 1
地 目 宅地
地 積 738.95 平方メートル
所有者 A

2 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
地 番 15 番
地 目 宅地
地 積 202.52 平方メートル
所有者 A

3 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
地 番 16 番 1
地 目 宅地
地 積 389.87 平方メートル
所有者 A

4 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
地 番 16 番 4
地 目 宅地
地 積 200.60 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
 地 番 16 番 7
 地 目 宅地
 地 積 171.18 平方メートル

所有者 A

6 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
 地 番 16 番 8
 地 目 宅地
 地 積 17.34 平方メートル

所有者 A

7 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原 15 番地、14 番地、16 番地 1、16 番地 7

(現況 同所 15 番地、14 番地 1、16 番地 1、16 番地 7)

家屋 番号 15 番

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 364.50 平方メートル
 2 階 173.34 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 361.2 平方メートル

物 件 目 録

2 階 173.34 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 129.60 平方メートル

所有者 A

(工場抵当法第3条の目録外の機械器具等は、別紙のとおり)

8 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原

地 番 20 番 4

地 目 宅地

地 積 8.13 平方メートル

所有者 A

9 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原

地 番 75 番 2

地 目 宅地

地 積 5.93 平方メートル

所有者 A

10 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原 16 番地 4

(現況 同所 16 番地 4, 16 番地 7)

物 件 目 録

家屋 番号 16番4
 種 類 居宅兼店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 97.22平方メートル
 2階 28.92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 139.7平方メートル
 2階 28.92平方メートル

所有者 A

11 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原 14番地1

家屋 番号 14番1
 種 類 工場
 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)

床 面 積 約 82.8平方メートル

所有者 有限会社金自動車整備工場

(別紙)

機械器具等目録

物件7主たる建物に備え付けられている機械器具等

No.	種 類	構造	個数	製作者名	製造年	記号番号
1	タイヤチェンジャー	鉄製	1台	小野谷機工株式会社	不明	WT-601
2	プレス機	鉄製	1台	ヤスキ産業株式会社	S42. 3	P350 No.A112A
3	ゲートリフト	鉄製	1台	杉安鉄工株式会社	S49. 6	SP-2500 No.(不明)
4	ゲートリフト	鉄製	1台	杉安鉄工株式会社	S49. 8	SP-2500 No.5460
5	ゲートリフト	鉄製	1台	杉安鉄工株式会社	S49. 8	SP-2500 No.5431

令和 7年(ケ)第 25号
令和 7年 9月10日受理
令和 7年10月24日提出



現況調査報告書

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 秋田市河辺和田字下夕川原
地 番 14番1
地 目 宅地
地 積 738.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
地 番 15番
地 目 宅地
地 積 202.52平方メートル

所有者 A

3 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
地 番 16番1
地 目 宅地
地 積 389.87平方メートル

所有者 A

4 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
地 番 16番4
地 目 宅地
地 積 200.60平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
 地 番 16番7
 地 目 宅地
 地 積 171.18平方メートル
 所有者 A

6 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
 地 番 16番8
 地 目 宅地
 地 積 17.34平方メートル
 所有者 A

7 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原 15番地、14番地、16番地1、16番地7
 家屋番号 15番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 364.50平方メートル
 2階 173.34平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 129.60平方メートル
 所有者 A

物 件 目 録

8 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
 地 番 20 番 4
 地 目 宅地
 地 積 8.13 平方メートル

所有者 A

9 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原
 地 番 75 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5.93 平方メートル

所有者 A

10 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原 16 番地 4
 家屋番号 16 番 4
 種 類 居宅兼店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 97.22 平方メートル
 2 階 28.92 平方メートル

所有者 A

11 所 在 秋田市河辺和田字下夕川原 14 番地 1
 家屋番号 14 番 1
 種 類 工場
 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 有限会社金自動車整備工場
 (3 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1～6、8、9		
現況地目	■宅地(物件1～6、8、9) □公衆用道路(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	■土地所有者 ■その他の者(有限会社金自動車整備工場) 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7		
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: 1階約361.2平方メートル、(2階は公簿どおり)		
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(主である建物) ■その他の者(符号1の附属建物) 上記の者が本建物を 工場 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	物件7の所在は「秋田市河辺和田字下夕川原15番地、14番地1、16番地1、16番地7」である。		
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 ☒ 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
(4 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 ☐ 		
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10		
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: 1階約139.7平方メートル、(2階は公簿どおり)		
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 居宅兼店舗 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	物件10の所在は、「秋田市河辺和田字下タ川原16番地4、16番地7」である。		
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 ☒ 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
(5 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 ☐		
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11		
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: 約82.8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 工場 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 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 ☒ 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
(6 枚目)。

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北西側の一部	
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(☒ 物件1の所有者 ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和60年 5月30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	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		上記占有開始時期は、評価人が秋田市から取り寄せた家屋調査表に建築年次として記載されているものである。	
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
(7の1 枚目)

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■符号1の附属建物の一部	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社クリーンエクセルことB氏	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■車庫	
■関係人(■B氏(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		(不明)	
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	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		附合1の附属建物の中央部分に大型乗用車を置くことにより占有している。 	
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
(7の2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 物件7の主である建物に備え付けられている機械、器具その他工場の用に供する物の現況は次のとおり。

所 在 秋田市河辺和田字下タ川原 15 番地、14 番地、16 番地 1、16 番地 7
 家屋番号 15 番
 (上記建物備付)

	種 類	構造	箇 数	製作者名	製造年月	記号番号	その他
1	タイヤチェンジャー	鉄製	1 台	小野谷機工株式会社	不明	WT-601	写真 A~C
2	プレス機	鉄製	1 台	ヤスキ産業株式会社	S42.3	P350 No.A112A	写真 D,E
3	ゲートリフト	鉄製	1 台	杉安鉄工株式会社	S49.6	SP-2500 No. (不明)	写真 F,G
4	ゲートリフト	鉄製	1 台	杉安鉄工株式会社	S49.8	SP-2500 No.5460	写真 H,I
5	ゲートリフト	鉄製	1 台	杉安鉄工株式会社	S49.8	SP-2500 No.5431	写真 J,K

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (8 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
■ A氏 (物件1～10の所有者)	1 工場（物件7）では、私個人が自動車整備工場を営んでいます。 2 附属建物（符号1）の壁に「株式会社クリーンエクセル秋田出張所」の表示があり、建物内にこの会社が所有する大型乗用車が置かれたままになっています。何度か乗用車を引き取るよう連絡していますが、現在まで実行されていません。この会社との間に賃貸借関係などはありません。 3 物件10の建物の店舗部分を自動車整備工場のための店舗及び事務所として使用しています。居宅部分は30年近く住んでおらず床が抜けているところがあります。この建物は増築されているとのことですが、いつ頃増築したのか分かりません。 4 物件11の建物を自動車等の塗装工場として利用していました。建物の南側部分に換気のための大型ダクトを設置していましたが、ダクトが壊れて換気ができなくなったため、現在この建物は使用していません。 5 物件11の建物は法人が所有し、その敷地部分は私個人が所有しています。敷地部分を利用することについて、法人との間に何も取り決めはありません。

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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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1～6、8及び9の土地は一体となり、物件7、10及び11の敷地として利用されている。
- 3 物件7の主である建物内には8枚目「その他の事項」欄に記載された機械・器具類がある。これらの機械・器具に対し抵当権の効力が及び、本件競売手続による売却の対象になるものと思料する。
- 4 物件7の建物について、新築後58年以上が経過しており全体的に破損・腐食等が発生し、老朽化が著しい。2階西側のドア付近は床及び階段が抜け落ちている（写真③）。
- 5 物件7の符号1の附属建物内部には、第三者（株式会社クリーンエクセルことB氏）が所有し車検の有効期限が経過した大型乗用車が置かれている。所有者は、同自動車の所有者が自動車を運び出す目途が立っていない旨を述べた。
- 6 物件10の建物について、新築後60年以上が経過し、全体的に著しい老朽化が見られる。特に、居宅部分については、30年近く誰も居住しておらず、建物内部には目的外動産が未整理のまま放置され、1階は床が抜け落ちていて立ち入りが危険な状態である。
- 7 物件11の建物は、以前は自動車の塗装工場として利用されていて、建物内部には塗料の缶や塗装のための工具などが置かれたままになっている。建物の天井や南側の腰窓の下部には換気のための機械類があり、建物南側外部に大型の換気のためのダクトが整備されているが、ダクトは破損して使用不能である。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月30日 (火) 10:55 - 11:10	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年10月 6日 (月) 14:05 - 14:15	秋田地方法務局	・周辺土地の登記事項要約書を公用で取得 ・各土地に存在する登記済建物を確認(物件7、10、11以外の登記済建物は存在しない。)
7年10月 9日 (木) 12:50 - 15:10	物件所在地	立入調査、所有者A氏から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
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。

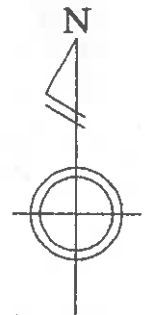
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

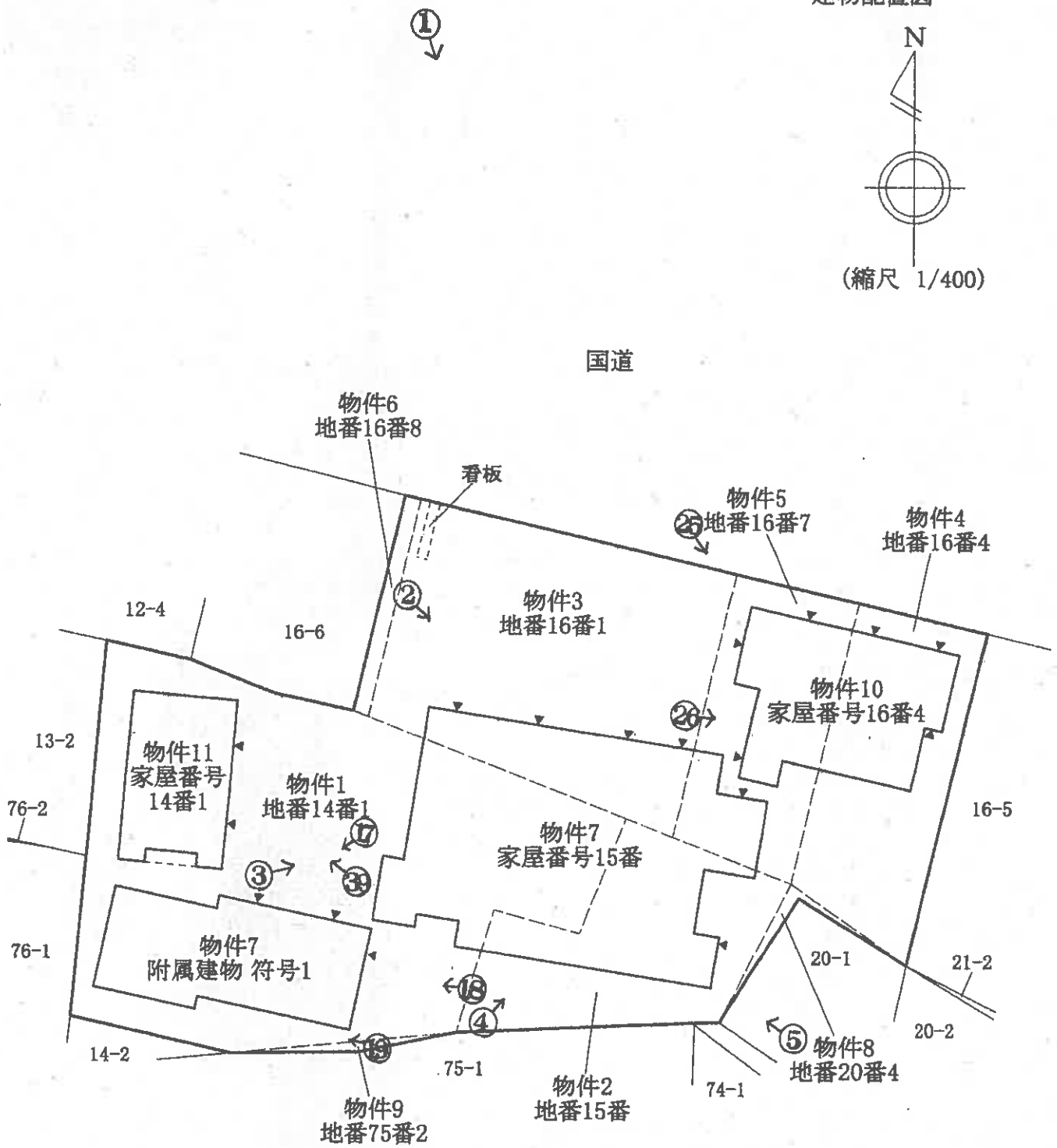
☐

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

令和7年(ケ)第25号
秋田市河辺和田
建物配置図



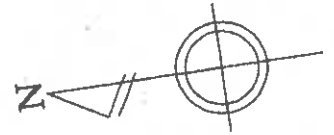
(縮尺 1/400)



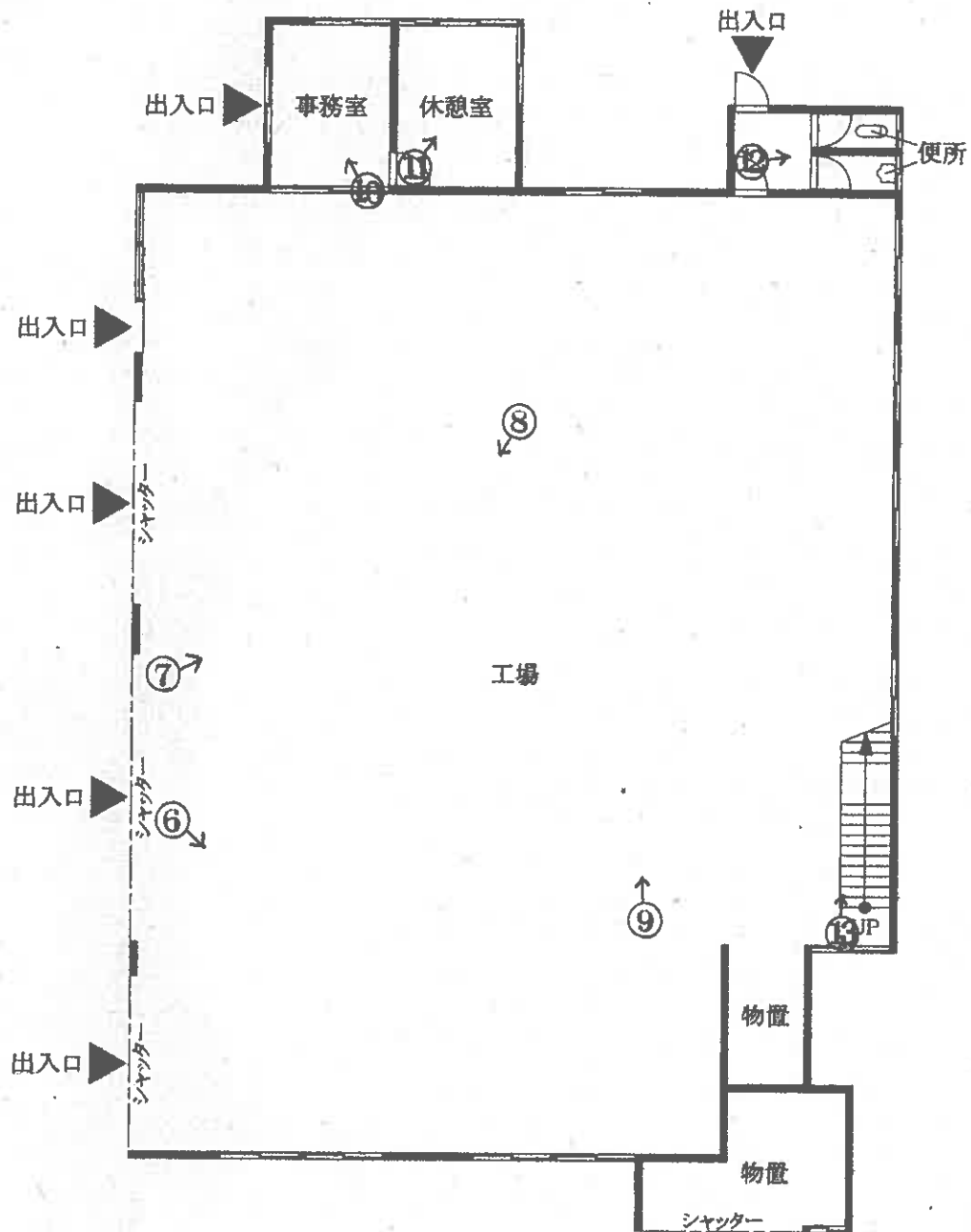
○→写真撮影位置・方向

物件7

1階



(縮尺 1/150)



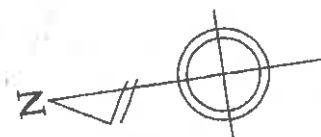
○→写真撮影位置・方向

(13 枚目)

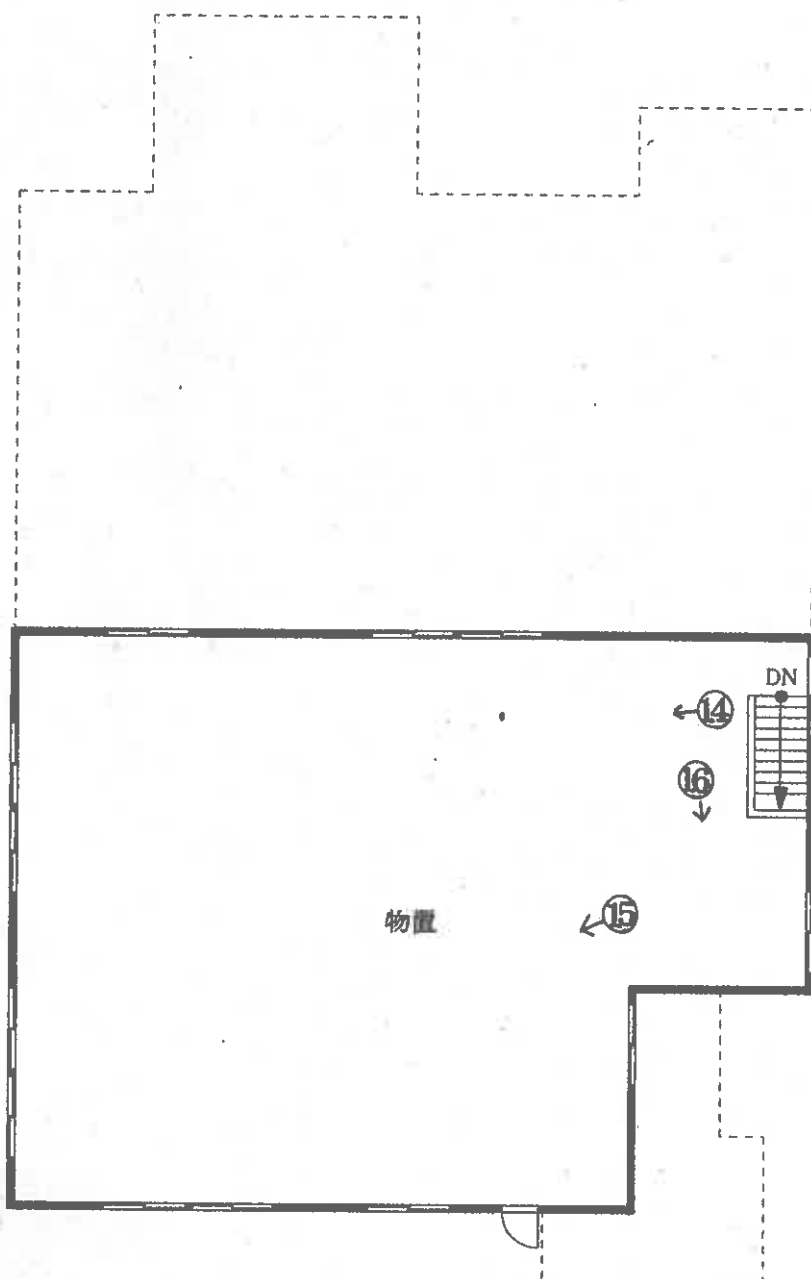
令和7年(ケ)第25号
秋田市河辺和田
建物間取図

物件7

2階



(縮尺 1/150)



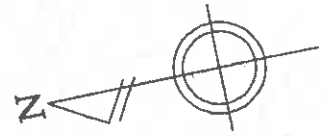
○→写真撮影位置・方向

(14 枚目)

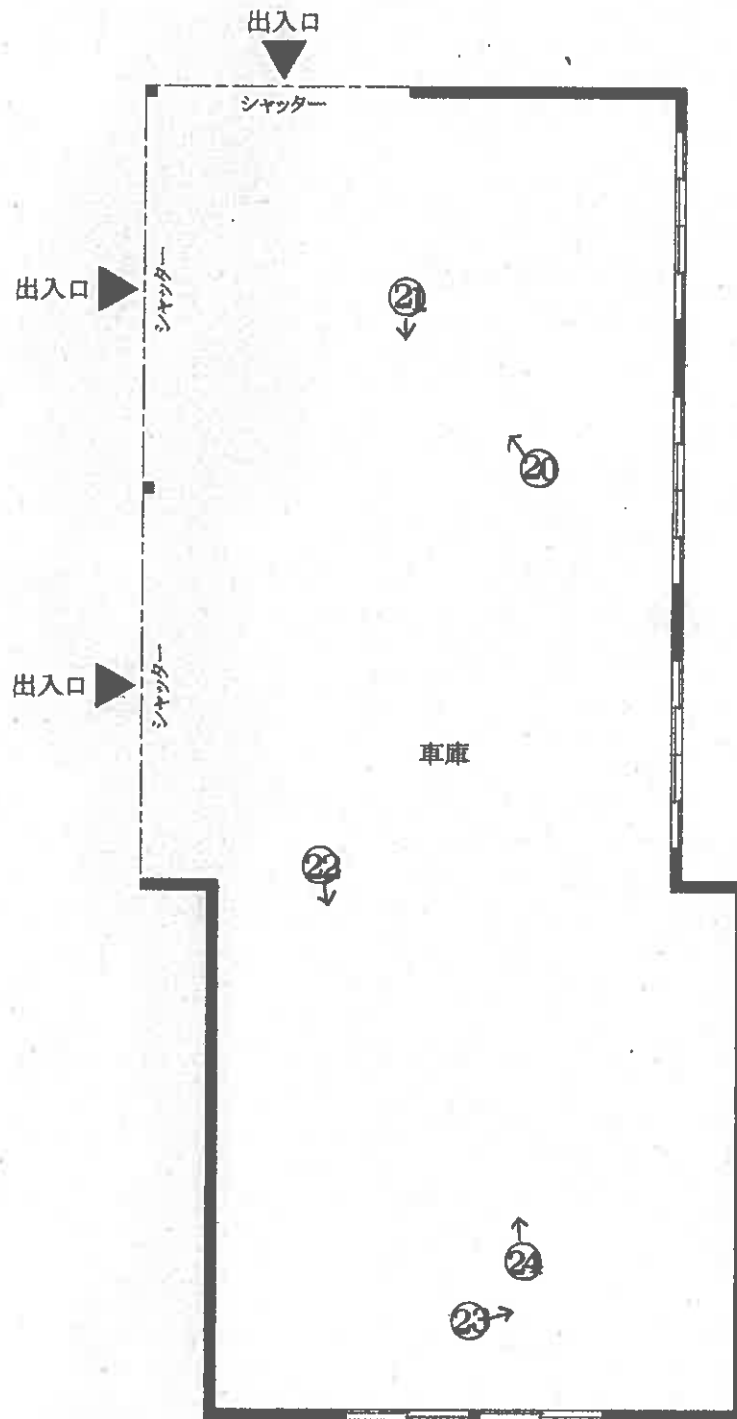
令和7年(ケ)第25号
秋田市河辺和田
建物間取図

物件7

附属建物(符号1)



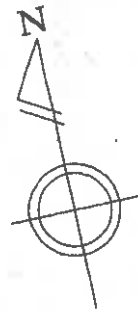
(縮尺 1/100)



○→写真撮影位置・方向

(15 枚目)

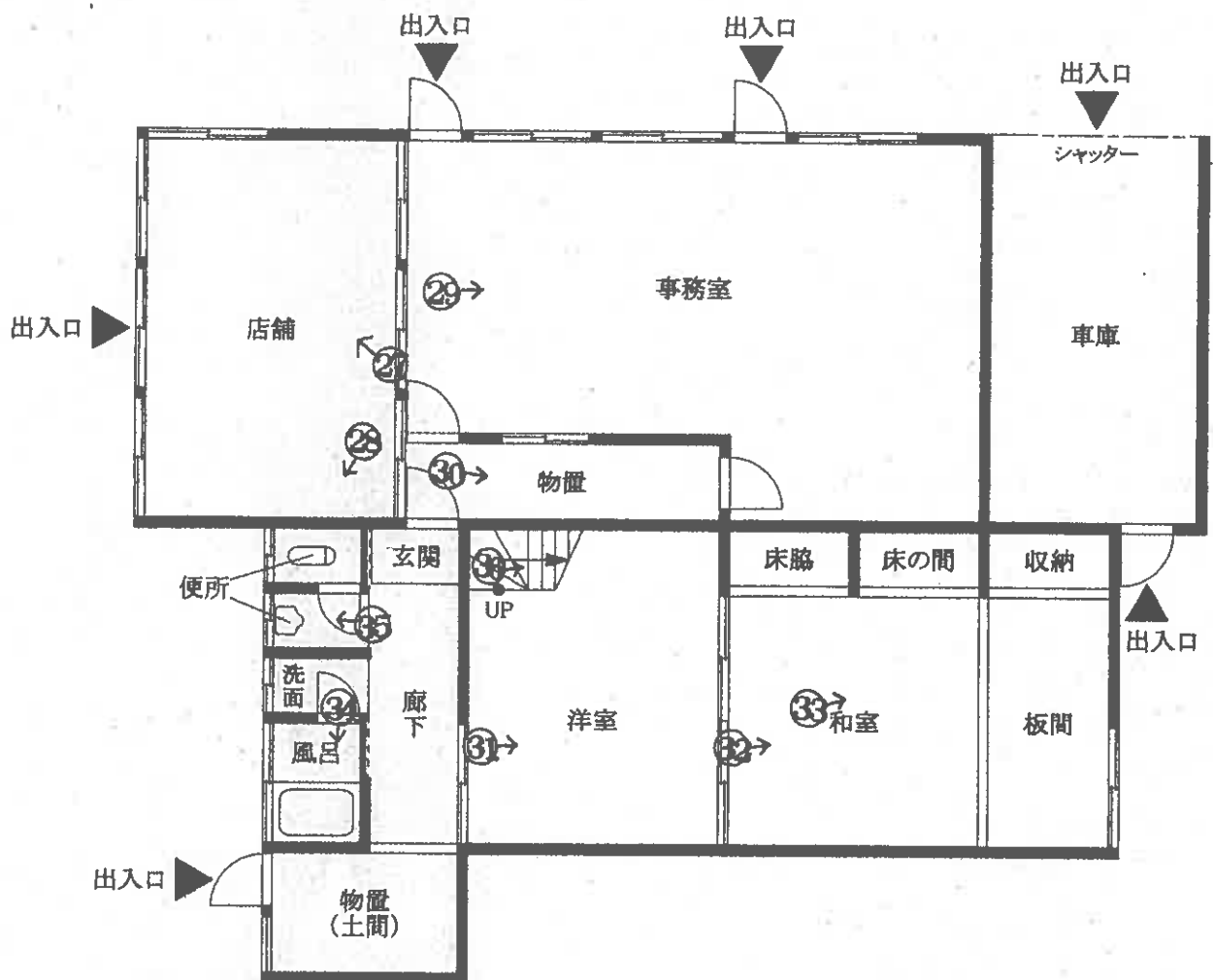
令和7年(ケ)第25号
秋田市河辺和田
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件10

1階

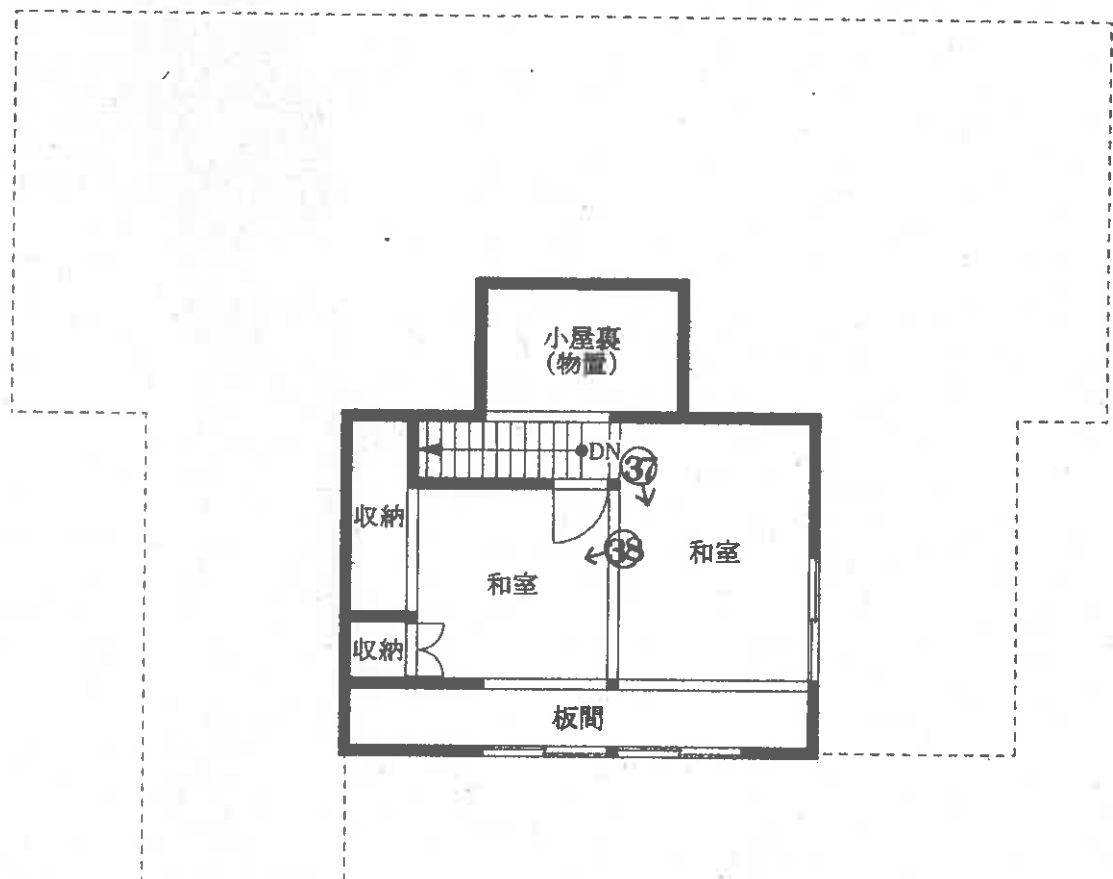


○→写真撮影位置・方向

物件10

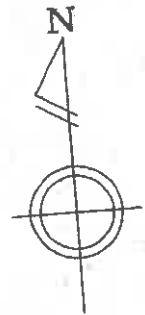
2階

(縮尺 1/100)



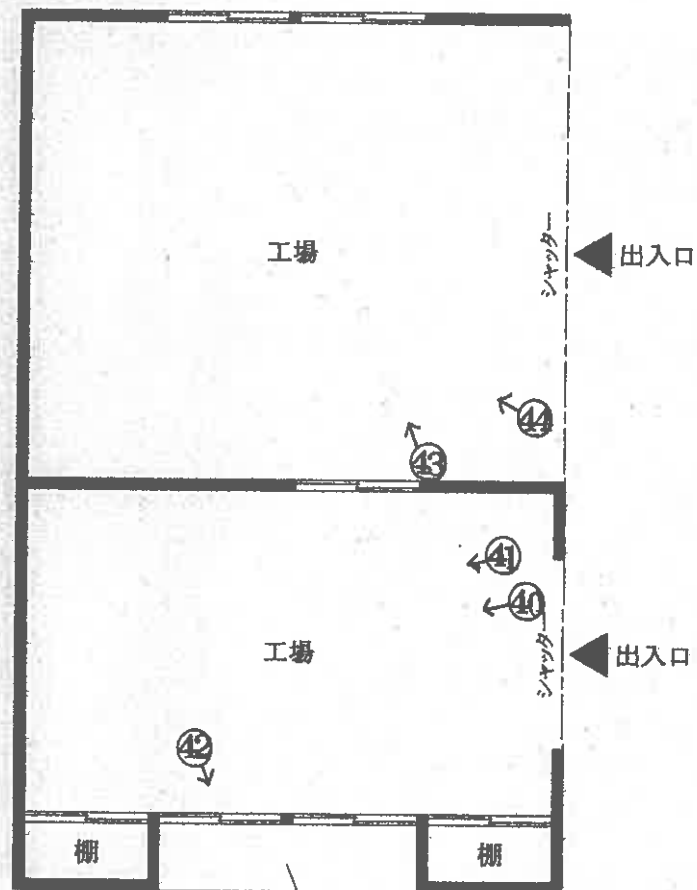
○→写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第25号
秋田市河辺和田
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件11



下屋
(コンクリートブロック造の張り出し部分)

○→写真撮影位置・方向

①

物件10



物件3

物件7

②



③

物件1



物件7

床及び階段が抜け落ちている。
(19 枚目)

④



物件7

物件2

⑤



物件7の1階内部(写真⑥～⑫)

⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



物件7の2階内部(写真⑭～⑯)

⑭



⑮



⑩



⑪



物件7の附属建物符号1

物件1

⑫



物件7

⑲



物件9

物件7の附属建物符号1の内部(写真⑳～㉔)

㉔



㉔



22



23



24



㊦

物件4



物件3

物件5

物件10

㊧



物件10の1階内部(写真㊧～㊳)

㊧



20



21



22



31



32



33



床が抜け落ちている。
(29 枚目)

34



35



36



物件10の2階内部(写真③⑦、③⑧)

③⑦



③⑧



物件11

③⑨



物件1

物件11の内部(写真④⑩～④④)

④⑩



④⑪



換気設備

④⑫



㊦



天井の腐食

㊧



タイヤチェンジャー(写真A～C)

A



B



C



プレス機(写真D、E)

D



E



ゲートリフト(写真F~K)

F



G



番号判読不能、昭和49年6月製造

H



I



番号5460、昭和49年8月製造
(36 枚目)

J



K



番号5431、昭和49年8月製造

令和7年（ケ）第25号
令和7年10月9日 現地調査
令和7年10月20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 9,532,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,673,000 円
物件2（土地）	金 711,000 円
物件3（土地）	金 1,369,000 円
物件4（土地）	金 705,000 円
物件5（土地）	金 601,000 円
物件6（土地）	金 90,000 円
物件7（建物）	金 2,403,000 円
物件8（土地）	金 42,000 円
物件9（土地）	金 31,000 円
物件10（建物）	金 696,000 円
物件11（建物）	金 211,000 円
機械器具等	金 0 円

- 1 一括価格とは、物件1～11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1～5の内訳価格は、物件7、10、11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7、10、11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。

(以下余白)

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	秋田市河辺和田字下夕川原	同左
	地 番	14番1	
	地 目	宅地	
	地 積	738.95㎡	
2	所 在	秋田市河辺和田字下夕川原	同左
	地 番	15番	
	地 目	宅地	
	地 積	202.52㎡	
3	所 在	秋田市河辺和田字下夕川原	同左
	地 番	16番1	
	地 目	宅地	
	地 積	389.87㎡	
4	所 在	秋田市河辺和田字下夕川原	同左
	地 番	16番4	
	地 目	宅地	
	地 積	200.60㎡	
5	所 在	秋田市河辺和田字下夕川原	同左
	地 番	16番7	
	地 目	宅地	
	地 積	171.18㎡	
6	所 在	秋田市河辺和田字下夕川原	同左
	地 番	16番8	
	地 目	宅地	
	地 積	17.34㎡	
7	所 在	秋田市河辺和田字下夕川原15番地、14番地、16番地1、16番地7	秋田市河辺和田字下夕川原15番地、14番地1、16番地1、16番地7
	家 屋 番 号	15番	
	種 類	工場	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 364.50㎡	1階 約361.2㎡
		2階 173.34㎡	2階 173.34㎡
		延 537.84㎡	延 約534.5㎡

番号	所 在 等	登 記	現 況
7 附属 建物	符 号	1	同左
	種 類	車庫	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	地 積	129.60㎡	
8	所 在	秋田市河辺和田字下夕川原	同左
	地 番	20番4	
	地 目	宅地	
	地 積	8.13㎡	
9	所 在	秋田市河辺和田字下夕川原	同左
	地 番	75番2	
	地 目	宅地	
	地 積	5.93㎡	
10	所 在	秋田市河辺和田字下夕川原16番地4	秋田市河辺和田字下夕川原 16番地4、16番地7
	家 屋 番 号	16番4	
	種 類	居宅兼店舗	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 97.22㎡	1階 約139.7㎡
		2階 28.92㎡	2階 28.92㎡
		延 126.14㎡	延 約168.6㎡
11	所 在	秋田市河辺和田字下夕川原14番地1	
	家 屋 番 号	14番1	
	種 類	工場	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	79.49㎡	約82.8㎡
番号	特 記 事 項		
1～11	①物件1～6、8、9土地は一体として、物件7、10、11建物の敷地として利用されている。 ②物件1～5土地につき、物件7、10建物のために法定地上権が成立する。また、物件1土地の一部につき、物件11建物のために法定地上権は成立せず、物件11のための土地利用権は使用借権と判断した。なお、物件6、8、9土地については、土地上に建物がなく、物件7、10、11建物のための土地利用権は及ばないと判断した。		

番号	特 記 事 項 (つづき)
1～11	③物件7建物は、登記上の所在は「15番地、14番地、16番地1、16番地7」であるが、14番の土地は登記上平成10年10月29日付で14番1（物件1）及び14番2分筆されており、現況の所在は「15番地、14番地1、16番地1、16番地7」である（別添、建物図面・各階平面図写、建物配置図参照。）。 また、物件7建物（主である建物）内には機械器具等が備え付けられており、これらには抵当権の効力が及び、本件競売手続きの対象になるものと思料する（後記、「物件7建物の機械器具等の目録」参照。）。 ④物件10建物は、登記上の所在は「16番地4」であるが、新築後に増築されたものと推定され、建物の配置、形状が建物図面と異なっており、現況の所在は「16番地4、16番地7」であると推定される（別添、建物図面・各階平面図写、建物配置図、建物間取図参照。）。 ⑤物件3土地の北西端付近に鉄骨造の看板（「金自動車」と表示）がある（別添、建物配置図参照。）。

(以下余白)

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1～6、8、9）

位置・交通	J R奥羽本線「和田」駅から東方へ約950m（道路距離、以下同じ）、秋田市が運行するマイタウン・バス南部線の「ふれあい広場入口」バス停と近接。河辺小学校へ約1.0km、商業施設「マックスバリュ河辺店」へ約1.2km。	
付近の状況	受命物件は、秋田市中心部より南東方へ車で約20分、河辺地域の中心である和田駅に近い国道13号線沿道に位置している。沿道には住宅、店舗、自動車関連施設（ガソリンスタンド、整備工場など）が見られ、用途がやや混在する地域である。近年、受命物件周辺の国道13号線の拡幅工事が完了し、交通利便性の向上が見られたが、現在は地域内に格別の変動要因がなく、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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他	・大規模集客施設制限地区 ・建築基準法第22条の指定区域（屋根不燃区域） ・立地適正化計画 （都市機能誘導区域外、居住誘導区域内）
画地条件	規模	1,734.52㎡（物件1～6、8、9合計）
	形状	不整形
	間口	約43m
	奥行	約21～40m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・北側：幅員約43m（北側側道を含む幅員）舗装国道（国道13号線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） 上記国道と等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～6、8、9土地は一体として、物件7、10、11建物の敷地として利用されている。 隣接地は、西側は理容店及び住宅、南側は更地、東側はガソリンスタンド、北側は広幅員の国道となっている。各隣接地とほぼ等高にそれぞれ接面している。	
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（下記特記事項①参照。）。	
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	①土壌汚染の可能性について、秋田市環境部環境保全課への照会によれば、受命物件は秋田県公害防止条例の届出（金自動車整備工場、自動車特定整備事業の用に供する施設）があるとの回答であった。土壌汚染が存する可能性は完全には否定できないが、現地調査において土壌の変色や油の浮き等の土壌汚染の端緒は見られず、土壌汚染が存する可能性は低いと思料する。 ②秋田市WEB版水害ハザードマップによれば、受命物件は浸水が想定される範囲に含まれない。
-------------	---

（以下余白）

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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） 昭和42年8月25日 新築 昭和47年1月5日 附属建物合棟 昭和47年4月10日 変更、増築 昭和56年10月日不詳 増築
	経過年数（新築より） 約 58 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 ; 波板トタン、塩ビ波板、波板スレート等
	内 壁 ; アラワシ、プリント合板等
	天 井 ; アラワシ、ボード貼り等
	床 ; 土間コンクリート等
	設 備 ; 電気設備、給排水設備
	そ の 他 ; -
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 1階 約361.2㎡ （1階は登記床面積と若干異なる） 2階 173.34㎡ （2階は登記床面積と同じ） 延 約534.5㎡
現 況 用 途 等	階 層 ; 2階建
	現況用途 ; 工場
	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58年経過した建物で、建物外部では屋根、軒の破損、外壁のサビによる腐食、破損、窓ガラスの破損等が見られる。建物内部には自動車整備などのための機械器具、動産類が置かれている。なお、2階西側にドアがあるが、ドアの外側は床が抜け落ちており非常に危険である。全体的に見て劣化の程度が大きく、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	物件7所有者が工場として使用し、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	上記のとおり「アスベストの使用の有無」については専門調査機関の分析調査を要するが、現地調査による限りにおいて、外壁の一部の波形スレートや天井ボードはアスベスト含有建材である可能性が否定できない。仮にアスベスト含有建材が使用されている場合には、解体費用（撤去費用）が通常より高額になる可能性があることに留意しなければならない。

2 建物の概況及び利用状況（物件7） つづき

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（登記記載） 平成1年2月15日 新築
	経過年数 約 37 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 ； サイディング等
	内 壁 ； アラワシ、ボード貼り等
	天 井 ； アラワシ等
	床 ； 土間コンクリート等
	設 備 ； 電気設備
	そ の 他 ； -
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 129.60㎡ （登記床面積と同じ）
現 況 用 途 等	階 層 ； 平家建
	現況用途 ； 車庫
	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37年経過した建物で、建物外部では屋根、軒の破損、外壁の汚れ、シャッターのサビ等が見られる。建物内部には自動車整備などのための機械器具、動産類が置かれているほか、乗用車が1台置かれている。屋根の破損による雨漏りが見られることもあり、保守管理の状態については劣ると判断した。
建物の利用状況	物件7所有者が工場（主である建物）に附属する車庫として使用し、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	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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）	昭和39年12月10日 新築
	経過年数	約 61 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造	； 木造
	屋 根	； 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	； サイディング、波板トタン等
	内 壁	； ビニルクロス、プリント合板、繊維壁等
	天 井	； ビニルクロス、木目合板、化粧石膏ボード等
	床	； 塩ビシート、畳、縁甲板等
	設 備	； 電気設備、給排水設備
	そ の 他	； -
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。	
	1階	約139.7㎡（1階は登記床面積と異なる）
	2階	28.92㎡（2階は登記床面積と同じ）
延	約168.6㎡	
現 況 用 途 等	階 層	； 2階建
	現況用途	； 居宅兼店舗
	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61年経過した建物で、建物外部では屋根、軒の破損、外壁の汚れ、サビによる腐食、窓ガラスの破損等が見られる。建物内部では壁、天井仕上の退色、破損が見られる。特に居宅部分（下記特記事項①参照）は劣化の程度が著しく、大量の動産類が放置されており、天井、壁の破損が見られるほか、根太の腐食により床が抜け落ちている箇所も見られる。全体的に見て、保守管理の状態は劣ると判断した。	
建物の利用状況	物件10所有者が居宅兼店舗（店舗部分は営業しているが、居宅部分は空き家）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	①1階北側が自動車整備工場のための店舗・事務所、1階南側及び2階が居宅の造りとなっている（別添、建物間取図参照。）。店舗・事務所部分は営業しているが、居宅部分は現在は居住しておらず、床が抜けるなど劣化が著しい。 ②2階の小屋裏（物置）は、天井が低いいため床面積に算入しない（別添、建物間取図参照。）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

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） 昭和60年月日不詳 新築
	経過年数 約 41 年
	経済的残存耐用年数 約 1 年
仕 様	構 造 ； 木造
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ； サイディング、塩ビ波板、波板トタン等
	内 壁 ； アラワシ、ボード貼り等
	天 井 ； アラワシ、ボード貼り等
	床 ； 土間コンクリート等
	設 備 ； 電気設備 そ の 他 ； 換気設備
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 約82.8㎡ （登記床面積と若干異なる）
現 況 用 途 等	階 層 ； 平家建
	現況用途 ； 工場
	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41年経過した建物で、建物外部では外壁の汚れ、破損、シャッターのサビによる腐食等が見られる。建物内部には塗料の缶、塗装のための工具などの動産類が置かれている。全体的に見て、保守管理の状態については、やや劣ると判断した。
建物の利用状況	物件11所有者が工場（空き工場）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	自動車の塗装のための工場と思われ、建物南側の腰窓の下部には複数の換気扇が取り付けられており、その外部にはコンクリートブロック造の張り出し部分があり（別添、建物間取図参照）、塗装の作業を行う際の換気設備と思われる。なお、当該張り出し部分については、高さが1m程度であり下屋として扱うこととし、床面積には算入しない。

＜物件7建物（主である建物）備付の機械器具等の目録＞

所 在		秋田市河辺和田字下夕川原15番地、14番地、16番地1、16番地7 (現況の所在は、15番地、14番地1、16番地1、16番地7)				
家 屋 番 号		15番				
番号	種類	構造	個数	製作者名	製造年月	記号番号
1	タイヤチェンジャー	鉄製	1台	小野谷機工株式会社	不明	WT-601
2	プレス機	鉄製	1台	ヤスヰ産業株式会社	S42.3	P350 No. A112A
3	ゲートリフト	鉄製	1台	杉安鉄工株式会社	S49.6	SP-2500 No. (不明)
4	ゲートリフト	鉄製	1台	杉安鉄工株式会社	S49.8	SP-2500 No. 5460
5	ゲートリフト	鉄製	1台	杉安鉄工株式会社	S49.8	SP-2500 No. 5431

(以下余白)

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1～6、8、9）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、個別格差については、物件1～6、8、9は一体として利用されているため、各物件とも同じ格差率を採用した。また、物件6、8、9については、土地上に建物がないので、建付減価は考慮しない。

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	16,300	$\frac{76}{100}$	738.95	0.9	8,239,000
2	16,300	$\frac{76}{100}$	202.52	0.9	2,258,000
3	16,300	$\frac{76}{100}$	389.87	0.9	4,347,000
4	16,300	$\frac{76}{100}$	200.60	0.9	2,237,000
5	16,300	$\frac{76}{100}$	171.18	0.9	1,909,000
6	16,300	$\frac{76}{100}$	17.34	1.0	215,000
8	16,300	$\frac{76}{100}$	8.13	1.0	101,000
9	16,300	$\frac{76}{100}$	5.93	1.0	73,000
合計					19,379,000

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30m舗装国道に接面する規模500㎡程度の長方形地

公示地番号 秋田5-11

公示価格等 16,900円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/104 ≒ 標準画地価格 16,300円/㎡

◇時点修正： 1.000 （令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。）

◇標準化補正： 1.00 （なし）

◇ 地域格差

街路条件	:	1.00							
交通・接近条件	:	0.97	(駅距離-3%)						
環境条件	:	1.07	(繁華性等+7%)						
行政的条件	:	1.00							
上記の相乗積	:	1.00	×	0.97	×	1.07	×	1.00	≒ 1.04

イ 個別格差

画地条件	:	0.80	(規模-20%)						
〃	:	0.95	(形状-5%)						
上記の相乗積	:	0.80	×	0.95	×		≒	0.76	

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、建物の経済的残存耐用年数経過時点における解体撤去費用の現在価値の更地価格に対する割合等を考慮した。

(以下余白)

(2) 建物価格（物件7、10、11）

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
7	120,000	534.50	0.027	1,732,000
7 附属	120,000	129.60	0.027	420,000
物件7計				2,152,000
10	180,000	168.60	0.026	789,000
11	120,000	82.80	0.038	378,000
合計				3,319,000

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	
7	0.053	×	0.50	=	0.027
7 附属	0.054	×	0.50	=	0.027
10	0.052	×	0.50	=	0.026
11	0.054	×	0.70	=	0.038

項 目	7	7 附属	10	11
R：残価率	5%	5%	5%	5%
N：経済的全耐用年数	約59年	約38年	約62年	約42年
n：経過年数	約58年	約37年	約61年	約41年
経済的残存耐用年数	約1年	約1年	約1年	約1年
q：観察減価法による補正率	-50%	-50%	-50%	-30%

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

(3) 機械器具等

物件7建物（主である建物）備付の機械器具等は、いずれも自動車整備に関連するものであり、製造年月が不明のものもあるが、いずれも相当の年数が経過したものと思料され、劣化の程度等を勘案して市場価値はない（又は極めて僅少）と判断した。

種類	単価 (円/式) ア	個数 イ	総額 (円) ア×イ
物件7建物（主である建物）備付の機械器具等	—	—	0

(以下余白)

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 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 (物件7)	8, 239, 000	0. 85	0. 25	法定地上権	1, 751, 000
1 (物件11)		0. 15	0. 10	使用借権	124, 000
物件1計					1, 875, 000
2 (物件7)	2, 258, 000	1. 00	0. 25	法定地上権	565, 000
3 (物件7)	4, 347, 000	1. 00	0. 25	法定地上権	1, 087, 000
4 (物件10)	2, 237, 000	1. 00	0. 25	法定地上権	559, 000
5 (物件7)	1, 909, 000	0. 35	0. 25	法定地上権	167, 000
5 (物件10)		0. 65	0. 25	法定地上権	310, 000
物件5計					477, 000
小計 (物件7のための土地利用権)					3, 570, 000
小計 (物件10のための土地利用権)					869, 000
小計 (物件11のための土地利用権)					124, 000
合計					4, 563, 000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 建物の配置、規模、建ぺい率、容積率、利用状況等を考慮して、物件7、10、11のための土地利用権が及ぶ範囲を次のとおり査定した。
 （物件7）物件1の南東側約85%、物件2の全部、物件3の全部、物件5の南西側約35%。
 （物件10）物件4の全部、物件5の北東側約65%。
 （物件11）物件1の北西側約15%。
 なお、物件6、8、9には物件7、10、11のための土地利用権は及ばないと判断した。

ウ 土地利用権等割合： 物件7、10の物件1～5に対する土地利用権については法定地上権、物件11の物件1に対する土地利用権は使用借権と判断し、その権利割合を上記のとおり査定し

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	8,239,000	－ 1,875,000		0.60	0.70	2,673,000
2	2,258,000	－ 565,000		0.60	0.70	711,000
3	4,347,000	－ 1,087,000		0.60	0.70	1,369,000
4	2,237,000	－ 559,000		0.60	0.70	705,000
5	1,909,000	－ 477,000		0.60	0.70	601,000
6	215,000	－		0.60	0.70	90,000
7	2,152,000	＋ 3,570,000	1.00	0.60	0.70	2,403,000
8	101,000	－		0.60	0.70	42,000
9	73,000	－		0.60	0.70	31,000
10	789,000	＋ 869,000	1.00	0.60	0.70	696,000
11	378,000	＋ 124,000	1.00	0.60	0.70	211,000
機械 器具等	0	－	－	0.60	0.70	0
一括価格（合計）						9,532,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 受命物件は、主たる用途が自動車整備工場の建物及びその敷地で、用途がやや特殊で築年も古く、取壊しを検討する需要者が見込まれること、画地規模がやや大きく総額が高むこと等により市場性が劣る程度を考慮した。

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

公 示 地 番 号 : 秋田5-11

所 在 : 秋田市河辺北野田高屋字黒沼下堤下46番10外

住 居 表 示 : -

価 格 : 16,900円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「和田」駅から道路距離で約400mに位置。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 512㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 道 路 : 北側幅員30m舗装国道、背面道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、準工業地域

指定建蔽率60% 指定容積率200%

地 域 の 概 要 : 事務所、店舗等が混在する国道沿いの商業地域

第7 付属資料の表示

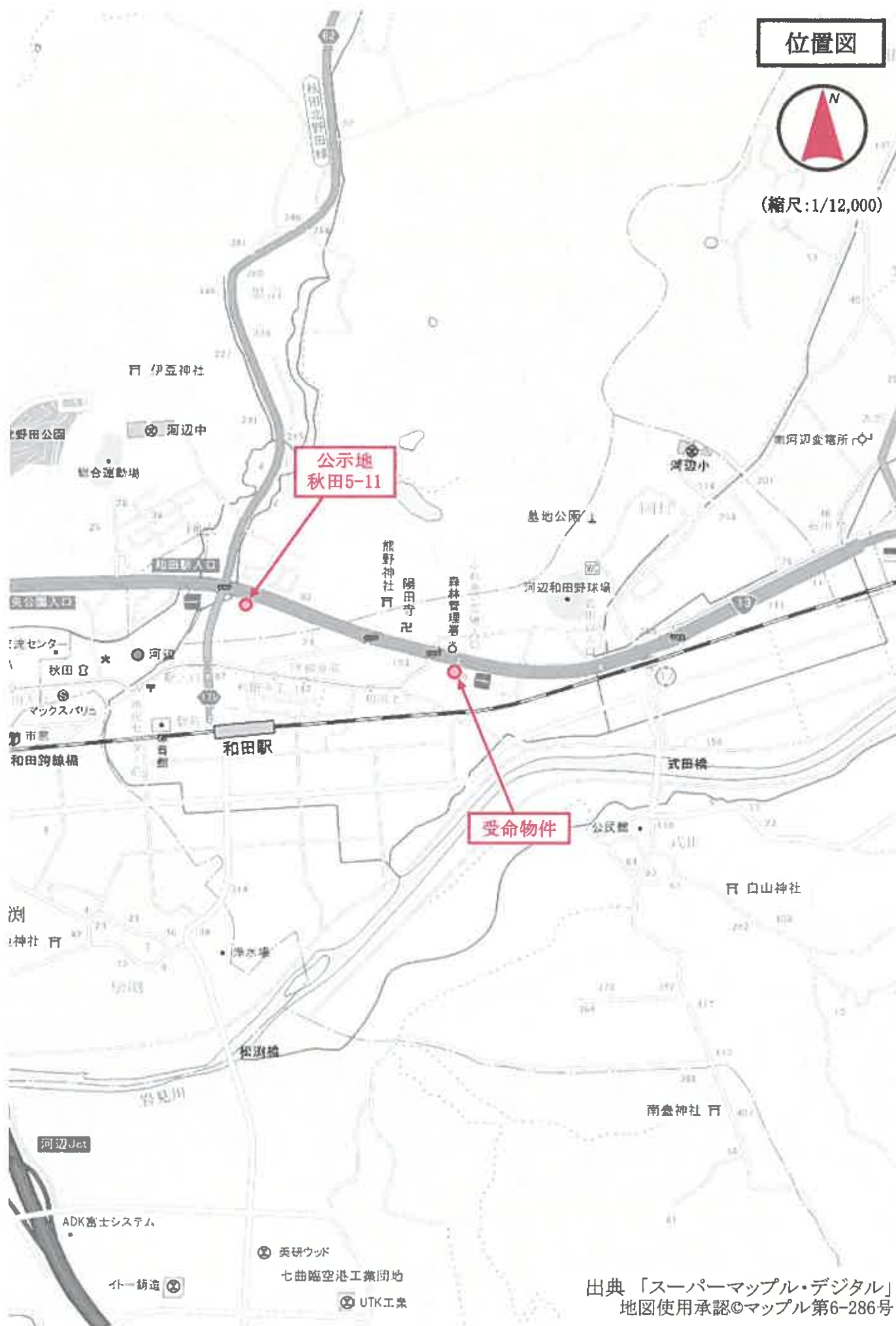
- 1 位 置 図
- 2 周 辺 案 内 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

以 上

位置図



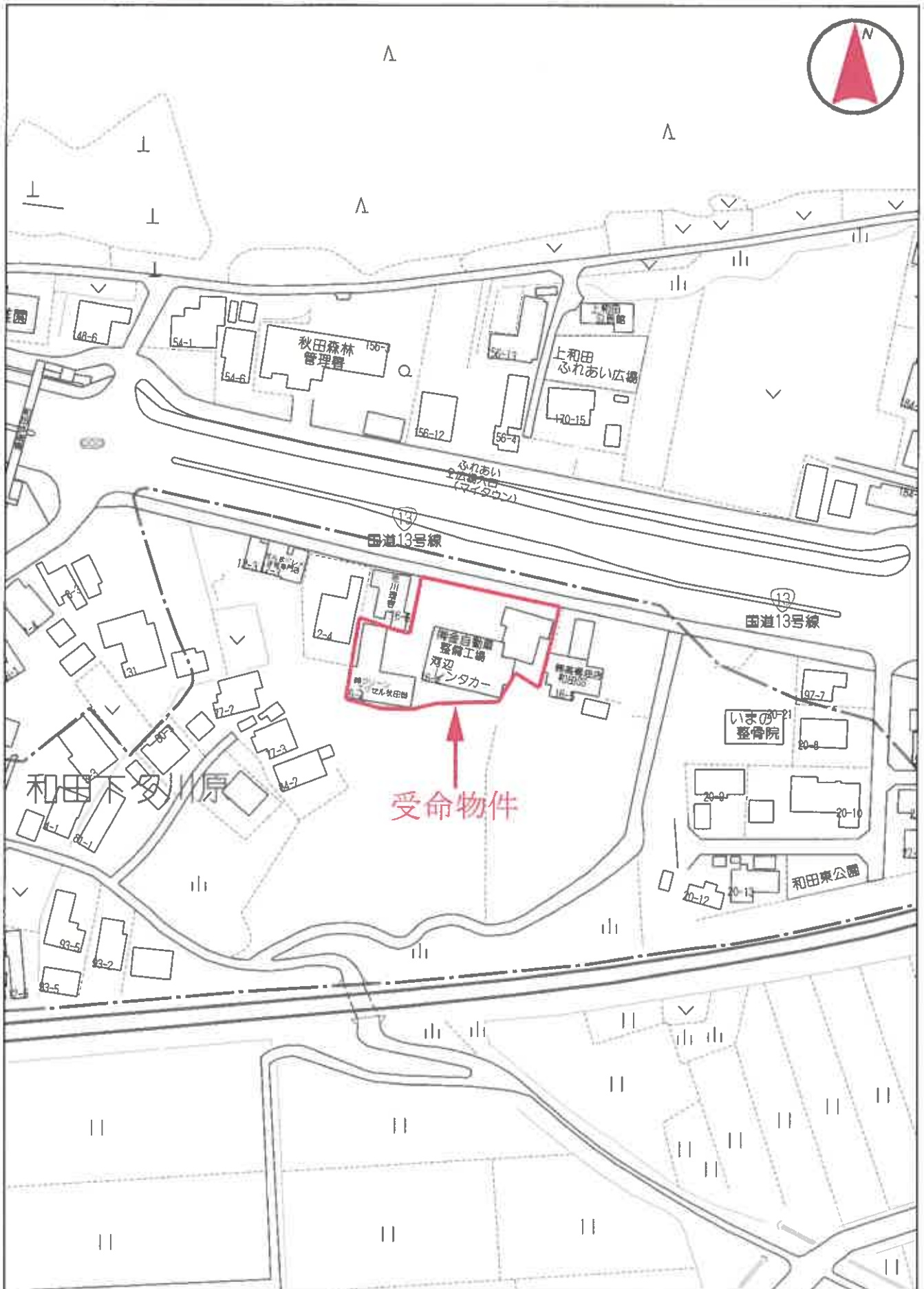
(縮尺:1/12,000)



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6-286号

周辺案内図

秋田県秋田市河辺和田下タ川原16-4付近



60m

1:1500

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
藤田不動産鑑定事務所
Z22151993-20250922204417
©2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25AH第176号)

015363

地積測量図

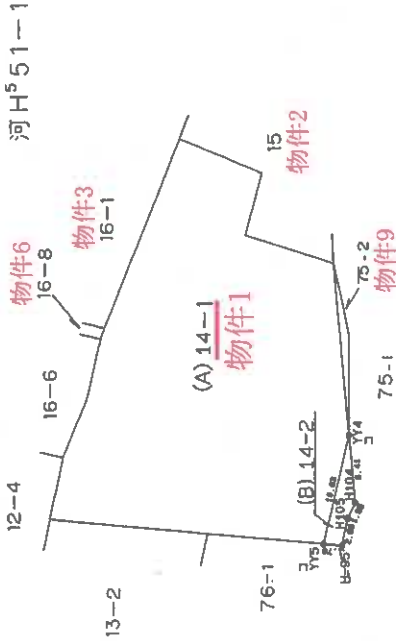
地番 14-2

土地の所在 河辺郡河辺町和田字下川原
秋田市河辺

座標求積表

地番 測量点	(B) 14-2 X n	Y n	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1)-(Xn-1)Yn	延 平
YY5	-38754.239	-51855.466	0.677	-35106.150482	1.76
H-95	-38755.996	-51855.617	-2.325	120564.309525	2.68
H105	-38756.564	-51852.999	-1.274	66060.720726	1.65
H104	-38757.270	-51851.509	-0.109	5651.814481	6.41
YY4	-38756.673	-51845.123	3.031	-157142.567813	10.63
合 計				28.126437	
延 平				14.06	m ²

測量 公	(A) 14-1 753.02	延 平	延 平
		14.0632185	
		738.9567815	
		738.95	m ²



秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第25号

点の標識

境界杭の種類	
コンクリート杭	コ
合成樹脂杭	○
木杭	○

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X	Y
4等三角点 和田	-38636.43	-52474.61
4等三角点 式田	-39142.83	-55729.23

作製者

(平成10年7月29日作製)

嘱託者

1/500

H10.10.29

「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。」

015366

地 番 20-4

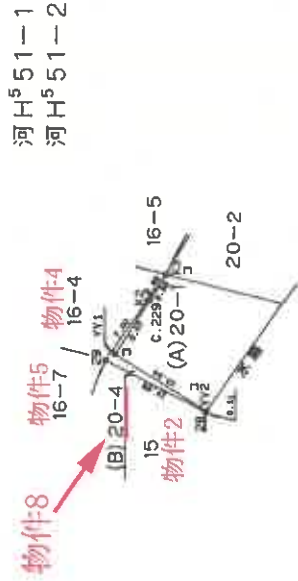
地 積 測 量 図

土地の所在 河辺郡河辺町和田字下川原
衣田市河辺

座 標 点 検 査 表

地 番	(B) 20-4	X n	Y n	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1)-(Xn-1)Yn	尺
測 点						
28	-38754.430	-51810.520	-9.755	505411.622600	0.11	
YY2	-38754.495	-51810.429	8.720	-451785.940880	10.34	
YY1	-38745.710	-51804.978	5.491	-284461.134198	6.07	
C.229	-38749.004	-51799.883	-4.860	251747.431380	2.88	
K3	-38750.570	-51797.460	0.194	-10048.707240	2.98	
K2	-38748.810	-51799.870	5.830	-301993.242100	7.00	
29	-38744.740	-51805.560	-5.520	291147.247200	10.89	
合 計 値				16.276762		
面 積 値				8.1383810		
				8.13	m ²	

地番	(A) 20-1			
公 道	121 8252	座	地	8.1383810
		座	地	113.6868190
		地	座	113.68 m ²



河H⁵51-1
河H⁵51-2

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第25号

点 の 標 識

境界杭の種類	
コンクリート杭	コ
合成樹脂杭	○
木杭	

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X	Y
4等三角点 和田	-38636.43	-52474.61
4等三角点 式田	-39142.83	-55729.23

作 製 者

(平成10年 7 月 29 日作製)

申 請 人

縮尺

1/500

H10.8.21

「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。」

區 嘲 亮 懷 抱

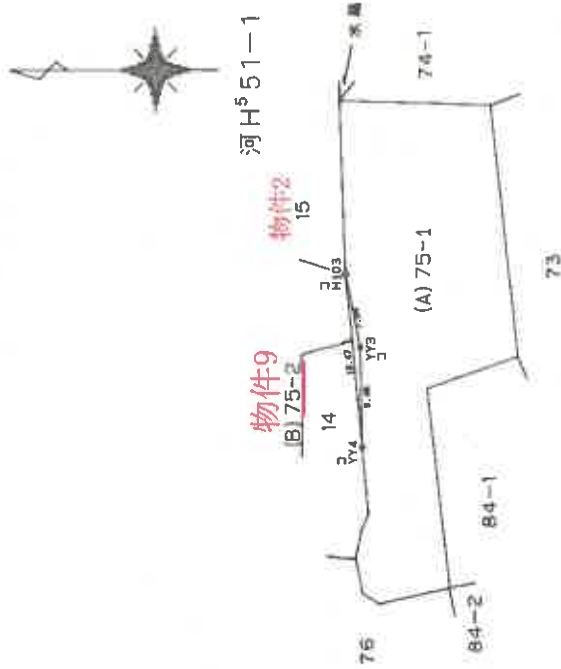
75-1
75-2

番
地

土地の所在
田原市下田字夕川原

地 区	(B)75-2	χ^2	Y	n	$X_{n+1} - X_n$	$\{X_{n+1}\} - \{X_n\}$	Yn	n
YV4		-38756.673	-51845.123		-1.370	71027.818510		9.49
YV3		-38756.510	-51835.634		1.533	-79454.026922		7.04
H103		-38755.140	-51828.729		-0.163	8448.082827		16.47
					倍 数	11.874415		
					倍 数	5.9372075		
					倍 数	5.93		

臺灣省	(A) 75-1				
公路	550.27				
					5.9372075
					544.3327925
					544.33
					m



秋田地方裁判所

令和7年(ケ)第25号

題
題
6
填

境界杭の壁類	
コンクリート杭	コ
合成樹脂杭	
木杭	

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X	Y
4等三角点和田	-36836.43	-52474.61
4等三角点式田	-39142.83	-55729.23

作者

(平成10年7月29日作製)

申請人

 $\frac{1}{500}$ 尺

H10.8.21

「本書面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

882734 各階平面図

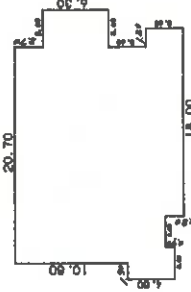
建物図面
名階平面図

家屋番号 15番

秋田市阿比

建築物の所在 秋田県河辺町和田字下々川原15番地、14番地、16番地、1.16番地、7

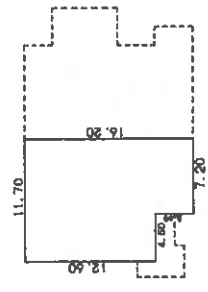
(主) 1階



求積表

1.50 X 4.50	=	6.7500
1.50 X 15.30	=	22.9500
3.00 X 14.40	=	43.2000
16.20 X 16.20	=	262.4400
3.60 X 6.30	=	22.6800
1.80 X 3.60	=	6.4800
合計		364.5000
床面積		364.50 ㎡

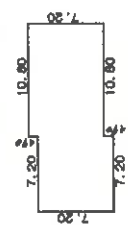
(主) 2階



求積表

4.50 X 12.60	=	56.7000
7.20 X 16.20	=	116.6400
合計		173.3400
床面積		173.34 ㎡

(附1)



求積表

7.20 X 7.20	=	51.8400
10.80 X 7.20	=	77.7600
合計		129.6000
床面積		129.60 ㎡



物件7

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第25号

作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/1000

登記年月日：昭和40年1月27日

882735

家屋番号	16-4
------	------

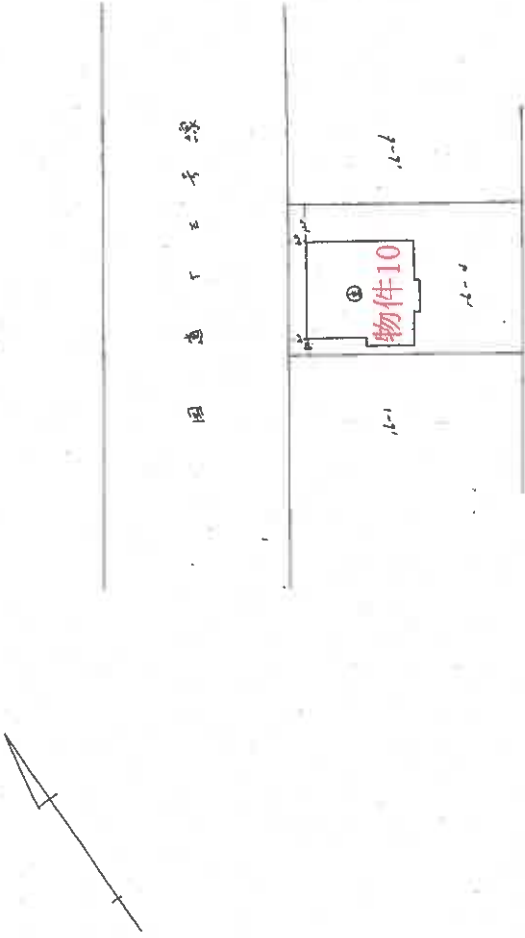
建物の所在	秋田市河辺 秋田市河辺区河辺町下川原 16-4
-------	---------------------------------------

建築物図面

1/2

	昭和40年1月22日	作製年月日
	作製者	
		申請人

図面スケッチ



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第25号

縮尺	1/500
----	-------

S40・1・27

「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。」

882736

中
國
通
訊

16-40

建築物の所在

秋田市河辺

圖面階各

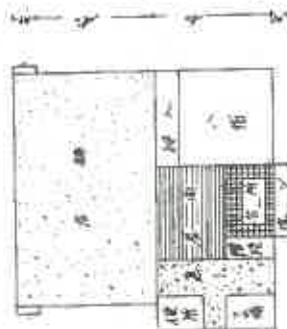
 $\frac{2}{3}$

昭和 40 年 1 月 22 日

附

1

物件10

[illegible]

金	樓
200.00	200.00
200.00	200.00
200.00	200.00

秋田地方裁判所

令和7年(ケ)第25号

足 踏

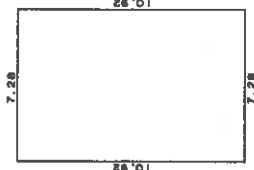
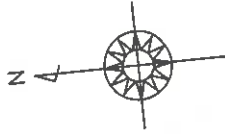
1/200

S 40.1.27

882733 各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号	14-1
建物の所在	秋田市河辺 河辺町河辺田利田字下川原14番地1

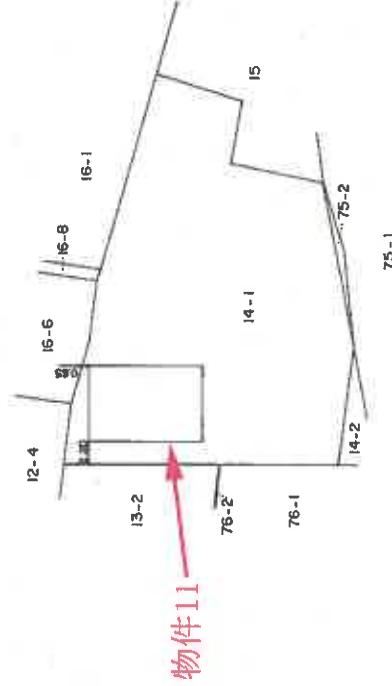


求積表

10.92 X 7.28 = 79.4976

79.4976

床面積 79.49 m²



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第25号

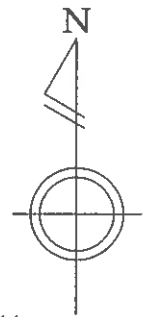
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H11.5.19

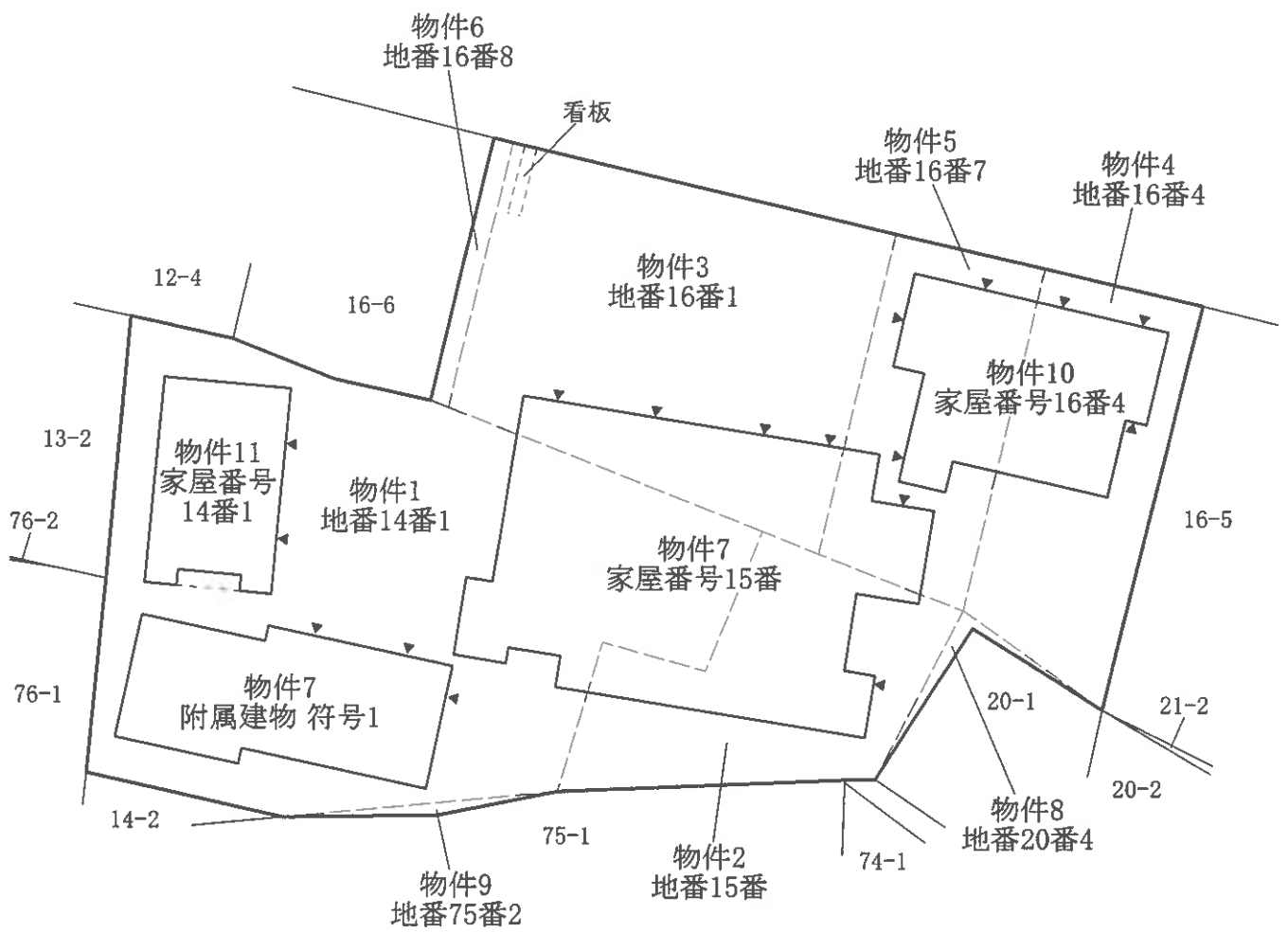
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

令和7年(ケ)第25号
秋田市河辺和田
建物配置図



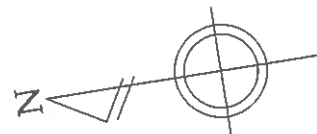
(縮尺 1/400)

国道

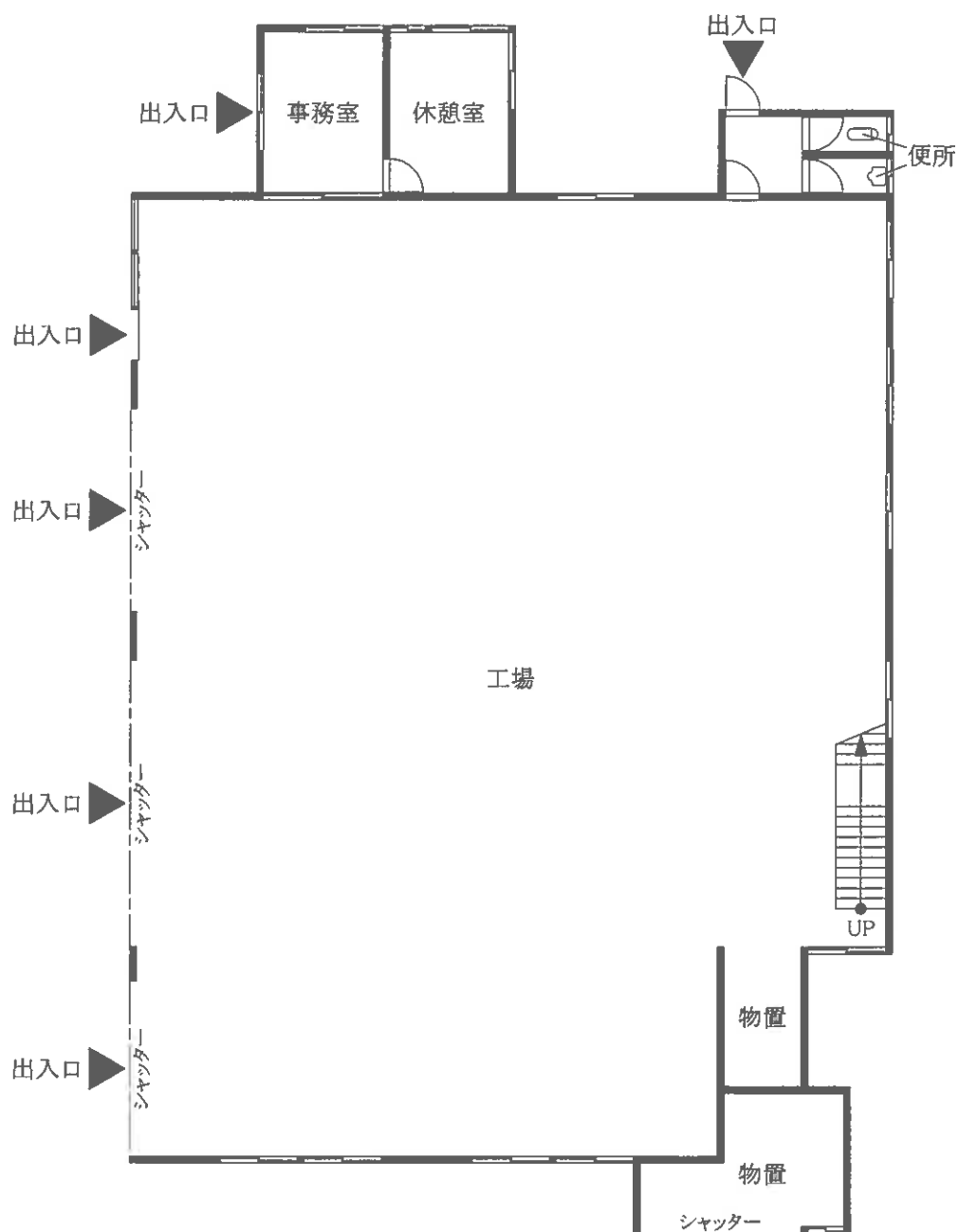


物件7

1階



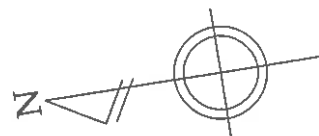
(縮尺 1/150)



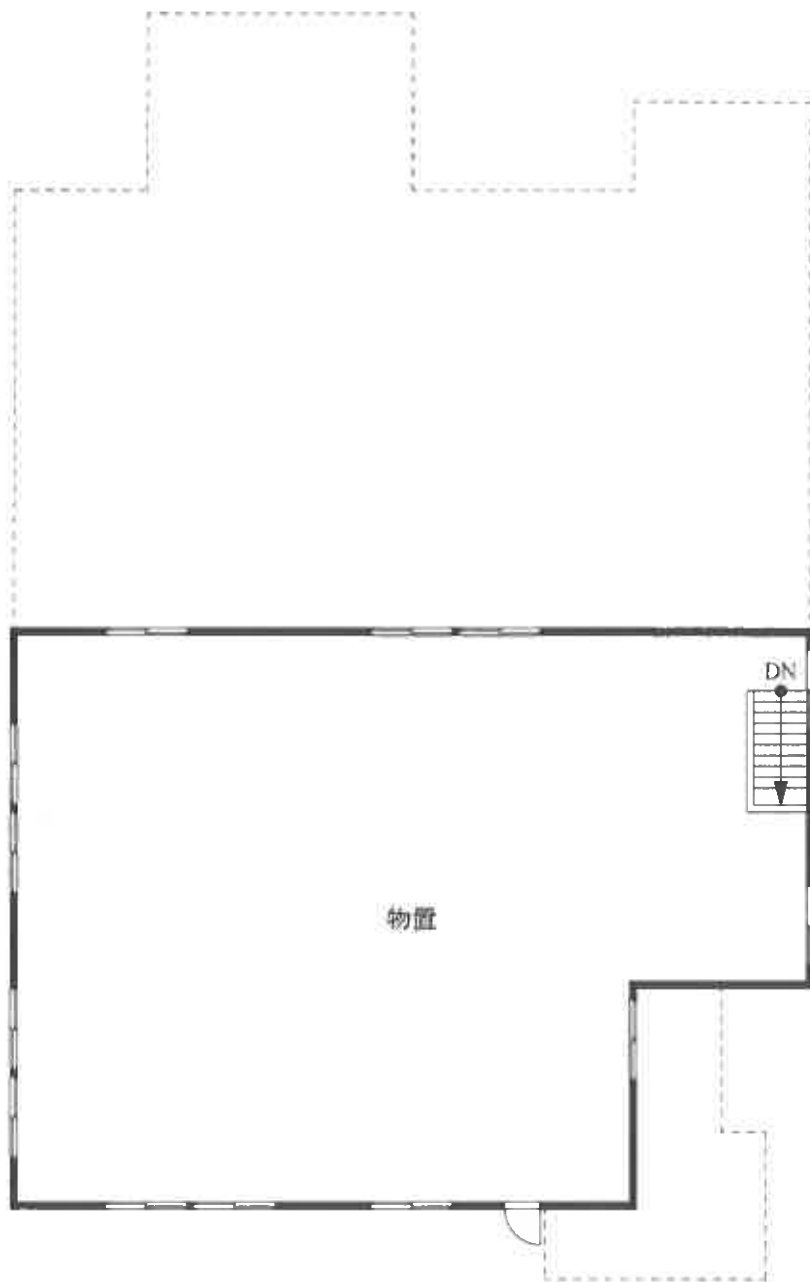
令和7年(ケ)第25号
秋田市河辺和田
建物間取図

物件7

2階

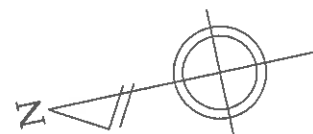


(縮尺 1/150)

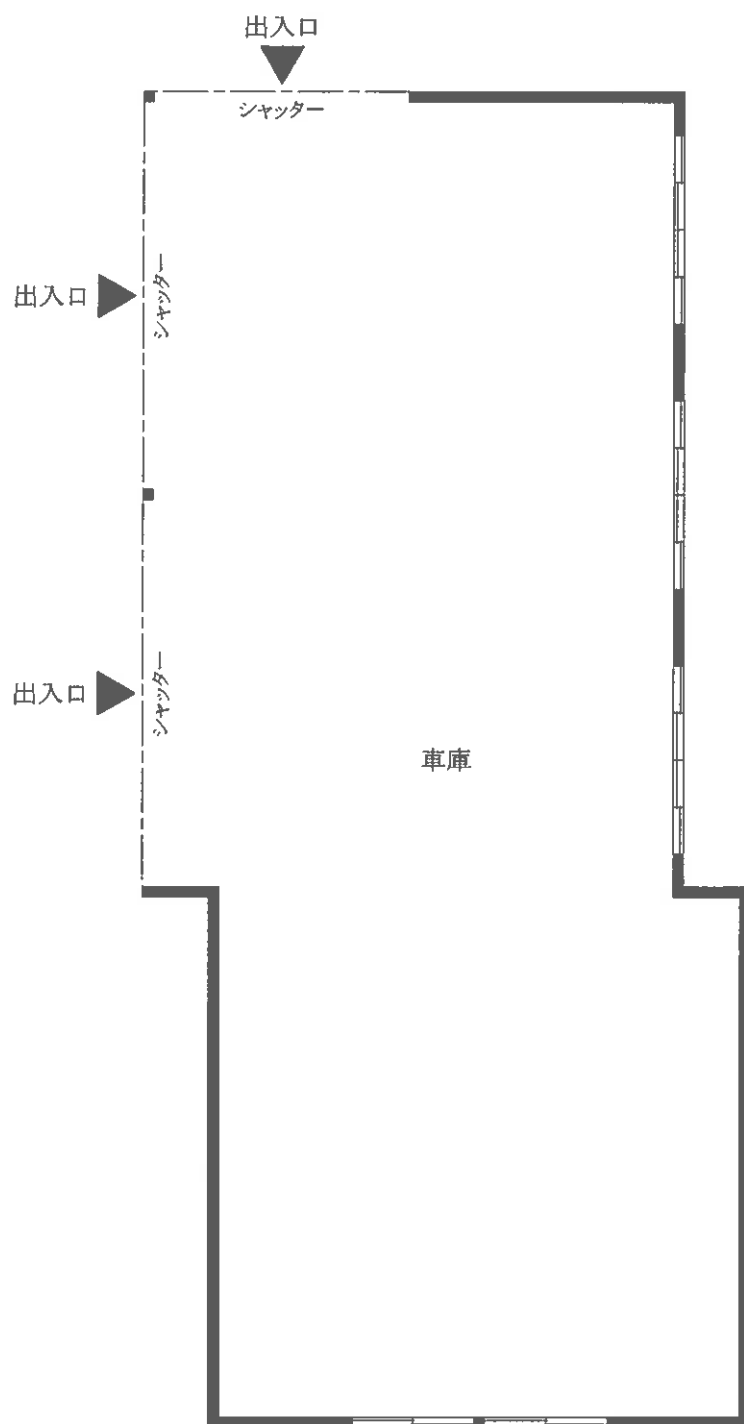


物件7

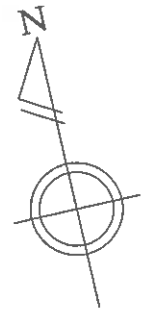
附属建物(符号1)



(縮尺 1/100)



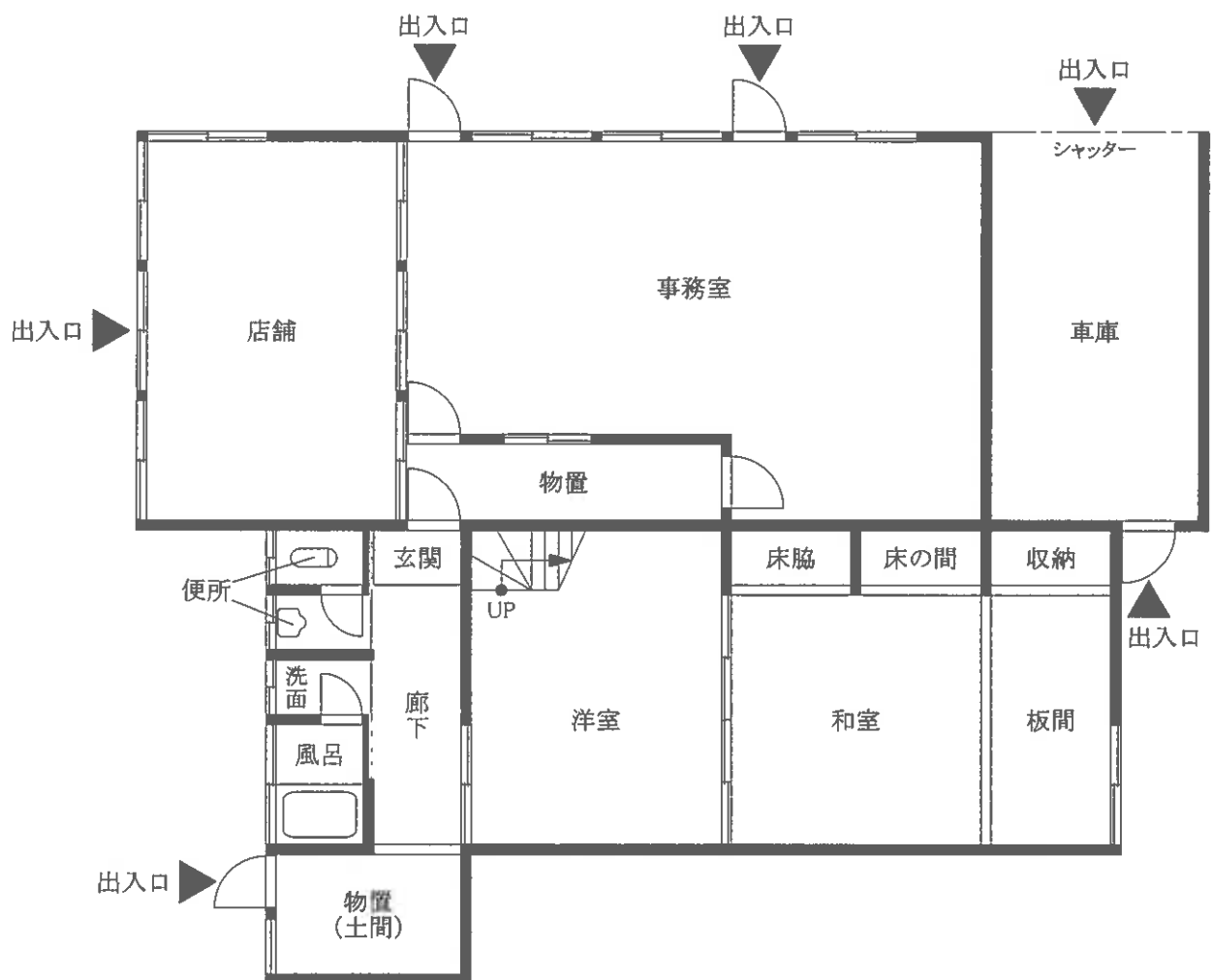
令和7年(ケ)第25号
秋田市河辺和田
建物間取図



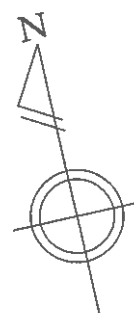
(縮尺 1/100)

物件10

1階



令和7年(ケ)第25号
秋田市河辺和田
建物間取図



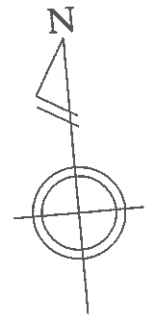
(縮尺 1/100)

物件10

2階

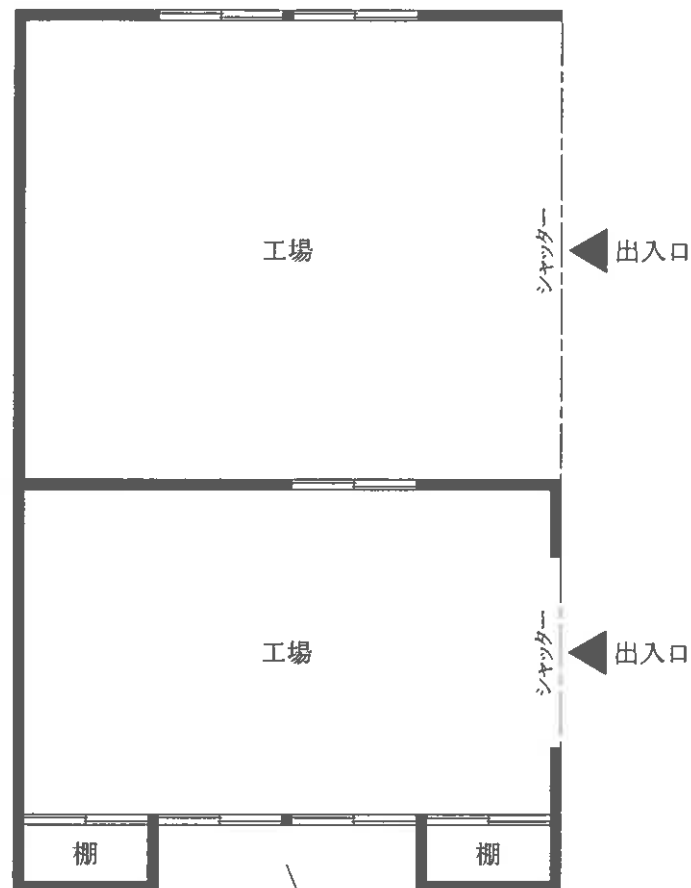


令和7年(ケ)第25号
秋田市河辺和田
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件11



下屋
(コンクリートブロック造の張り出し部分)