

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）
6	2,204,000 1,763,200		440,800	73,367	5,239

物 件 目 録

6 所 在 由利本荘市石脇字田中 88 番地 3

家屋 番号 88 番 3

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 199.76 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 137.80 平方メートル

物 件 明 細 書

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 大 高 広 子

1 不動産の表示

【物件番号6】

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6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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6】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番88番3の一部及び88番9、いずれも共有者A及びB）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 地代の滞納あり。

《 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掲載されています。）

物 件 目 録

6 所 在 由利本荘市石脇字田中 88番地3

家屋 番号 88番3

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 199.76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 137.80平方メートル

令和 7年(ケ)第 28号
令和 7年 8月 8日受理
令和 7年10月20日提出



現況調査報告書

(物件6)

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

6 所 在 由利本荘市石脇字田中 88番地3

家屋番号 88番3

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 199.76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 137.80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)
建物	物件6
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	構築物 (簡易物置・従物) がある。
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
男女地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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
(2 枚目)

目的外土地の概況(その1)(物件6関係)		
1	所 在	由利本荘市石脇字田中
	地 番	88番3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2048.27平方メートル (☐ 全部 ☒ 約1620.77平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A氏及びB氏が2分の1ずつ共有)
	その他の事項	88番3の土地の公簿上の地積は1147平方メートルであるが、評価人が図上で概測した結果相当な縄延びが認められ、土地賃貸借契約書に記載された2048.27平方メートルが、実際の地積に近いものと考えられる。よって、契約上の地積2048.27平方メートルからオートサービスイノが賃借している427.50平方メートルを除いた1620.77平方メートルを、物件6が契約に基づいて占有している地積と判断した。
2	所 在	由利本荘市石脇字田中
	地 番	88番9
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	184.99平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A氏及びB氏が2分の1ずつ共有)
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

(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の1 枚目)

目的外土地の概況(その2) (物件6 関係)		
■関係人(■破産者元代表者(占有者))の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成 9年10月 1日	
最初の契約日	平成 9年 9月29日	
契約等	期間	平成 9年10月 1日から ☒ 令和 9年 9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約当事者	貸主	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金23万円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地代前払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☒ ある (令和7年3月末日現在 金161万6500円)	
契約解除	☒ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
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 上記賃貸借契約は88番3及び88番9の各土地に関するもので、賃料及び地代の滞納額は2筆合計のものである。なお、賃貸借契約書には83番の土地も記載されているが、同土地は既に第三者が占有しており、本件賃貸借契約から除外されているものと考えられる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3の2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 破産者元代表者	1 ハートワン交通は今年5月に裁判所において破産手続が開始されています。 2 破産管財人から執行官に提出された土地賃貸借契約書のとおり、建物の敷地である88番3の土地と、通路部分である88番9の土地を借りています。地代は土地賃貸借契約書に記載されたとおりですが、90万円以上の地代を滞納しています。 3 88番3の土地上（北東側）に「オートサービスイノ」と表示された自動車整備工場があります。以前は、当社（破産者）から「オートサービスイノ」に対し、その敷地部分を月額4万円くらいで転貸していました。転貸借の契約書があったかどうか分かりません。 4 ところが、当社が地代を滞納したため、「オートサービスイノ」が土地所有者と直接契約を結んで、当社（破産者）を経由せずに地代を支払っているのではないかと思います。 5 借地上にタクシーの車両が8台ほどあります。この中で程度がいい車両を破産管財人において売却する予定だと聞いています。
■ C氏 (目的外土地賃借人であるオートサービスイノの前経営者)	1 私は、オートサービスイノの前の代表者で、現在は経営をDさんに譲っています。 2 ここの土地（88番3）について、オートサービスイノの建物の敷地部分と建物の南側の自動車3台分を、地主さんから借りています。地代は、地主であるAさんとBさんにそれぞれ月額2万1500円ずつ支払っています。 3 オートサービスイノの建物から道路に出るため、88番3の土地と88番9の土地を通っています。この部分を契約している訳ではなく、通路として利用させてもらっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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 破産者は、3枚目「目的外土地の概況」欄記載の目的外土地を、物件6の建物の敷地及び営業に付帯する事業用地として土地共有者であるA氏及びB氏から賃借している。また、公道に出るための通路として下記件外土地をA氏及びB氏から賃借している。賃貸借契約の内容は3枚目に記載のとおりである。

記

由利本荘市石脇字田中88番9、宅地、184.99平方メートル

- 3 なお、前記目的外土地の北東側にD氏が所有する自動車整備工場があり、「オートサービスイノ」
として稼働している（建物配置図に「目的外建物」と表示されている。）。同建物は物件6の建物が
新築された翌年（平成10年）に新築され、当初は、物件6を所有する破産者との間に転貸借契約を
締結し、地代を破産者に支払っていたものであるが、破産者が地代を滞納したことから、破産者を經
由せず直接土地共有者A氏及びB氏に対し、それぞれ月額2万1500円の地代が支払われるように
なった。
- 4 オートサービスイノの前経営者の陳述によると、オートサービスイノが借りている部分は、目的外
土地のうち7枚目建物配置図に「目的外建物」と記載された建物の敷地部分及び「目的外建物」の南
側の自動車3台分のスペースのみである。このことから、目的外建物から公道へ出るために、破産者
が賃貸借契約を締結している3枚目記載の目的外土地及び上記2に記載の88番9の土地を事実上通
路として使用しているものと思われる。
- 5 目的外土地の共有者であるB氏に契約内容について書面で照会したところ、破産者との間に締結し
ている土地の賃貸借契約について、今年3月末時点で161万6500円の地代を滞納していること
が記載された回答書が提出された。契約解除の有無については記載されていないため、現時点では契約
解除の予定がないものと思われる。
- 6 また、B氏からオートサービスイノとの間に締結された目的外土地に関する土地賃貸借契約書が提
出された。その内容は、目的外土地のうち427.50平方メートルを平成30年9月1日から期間
10年間、賃料月額4万3000円で貸すという内容になっている。
- 7 上記2～6のことからすると、目的外土地の占有について、オートサービスイノが賃借している部
分を除いて破産者が占有しているものと考えられる。目的外土地共有者であるB氏からの回答書によ
ると、賃貸借契約書に記載された地積より破産者が占有する地積が減少しているが、賃料はなお従前
どおりの月額23万円と記載されている。
- 8 物件6の建物について、建物内部にはタクシー会社として営業していた時の目的外動産が多数置か
れたままになっている。また、建物南側の外壁が剥離し、地面に落下している（写真③）。
- 9 物件6の附属建物内及び目的外土地には、破産者が所有する自動車が多く置かれている。破産者
元代表者は、破産管財人において、程度の良い自動車を売却する予定だと述べた。

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月22日 (金) 9:20 - 9:25	秋田地方法務局本荘支局	敷地部分及び近隣土地の全部事項証明書を公用で取得
7年 8月22日 (金) 11:15 - 11:25	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 9月 1日 (月) 14:30 - 14:35	由利本荘市本荘	破産管財人事務所において土地質貸借契約書の写しを受領
7年 9月 1日 (月) 14:40 - 15:35	物件所在地	立入調査、破産者元代表者から聴取、写真撮影
7年 9月29日 (月) 14:00 - 14:30	物件所在地	目的外建物を所有するオートサービスイノの前経営者(C氏)から聴取
7年10月 3日 (金) 14:10 - 14:15	秋田地方法務局本荘支局	オートサービスイノが所有する建物の全部事項証明書及び建物図面(各階平面図)を公用で取得
7年10月 7日 (火) 11:20 - 11:21	大仙市金谷町	目的外土地の共有者であるB氏宅を訪問。不在のため照会書を郵便受けに投函(10月16日回答)

(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、立会人物内に立ち入った。

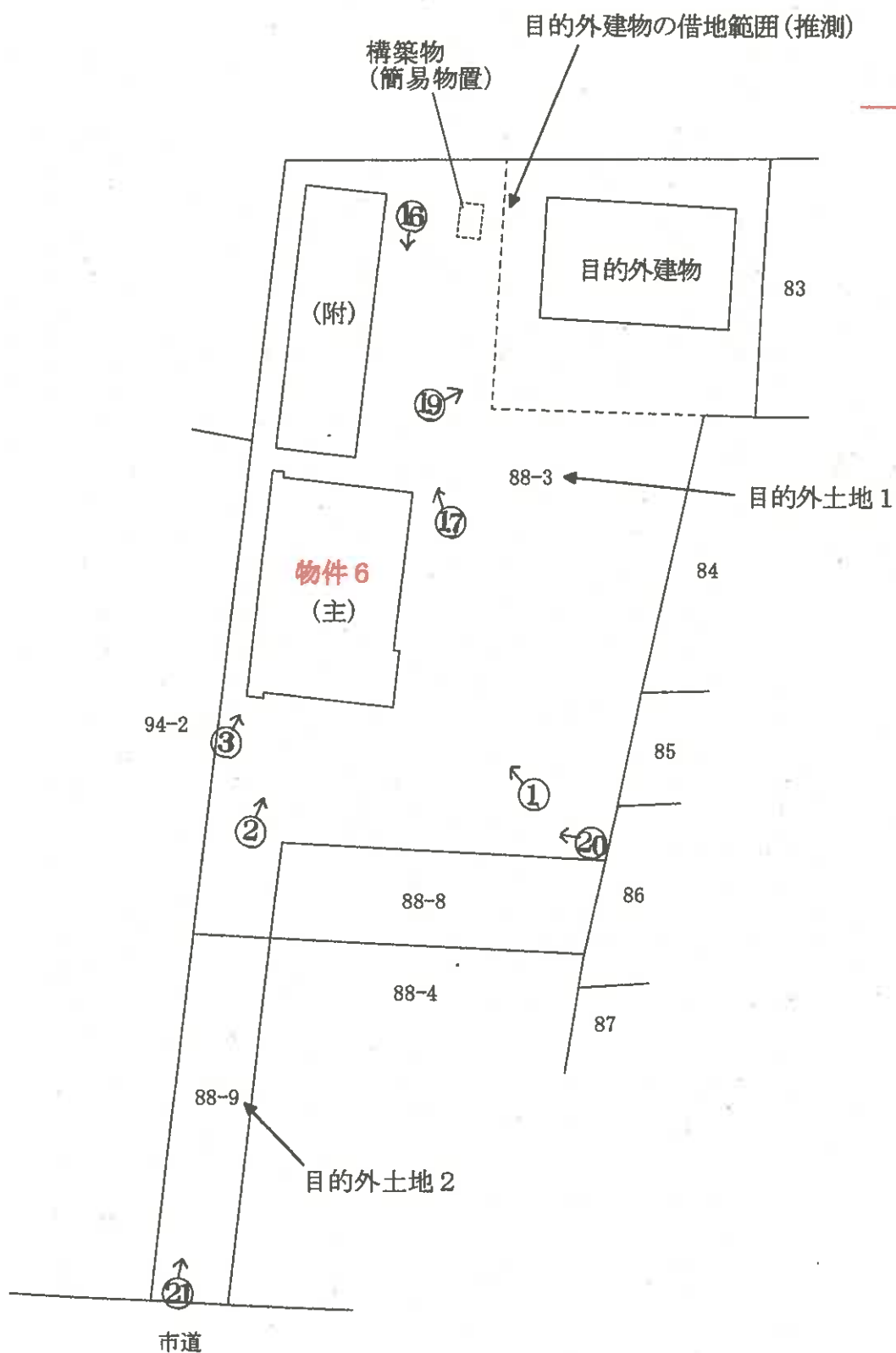
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

建物配置図



○→写真撮影位置・方向

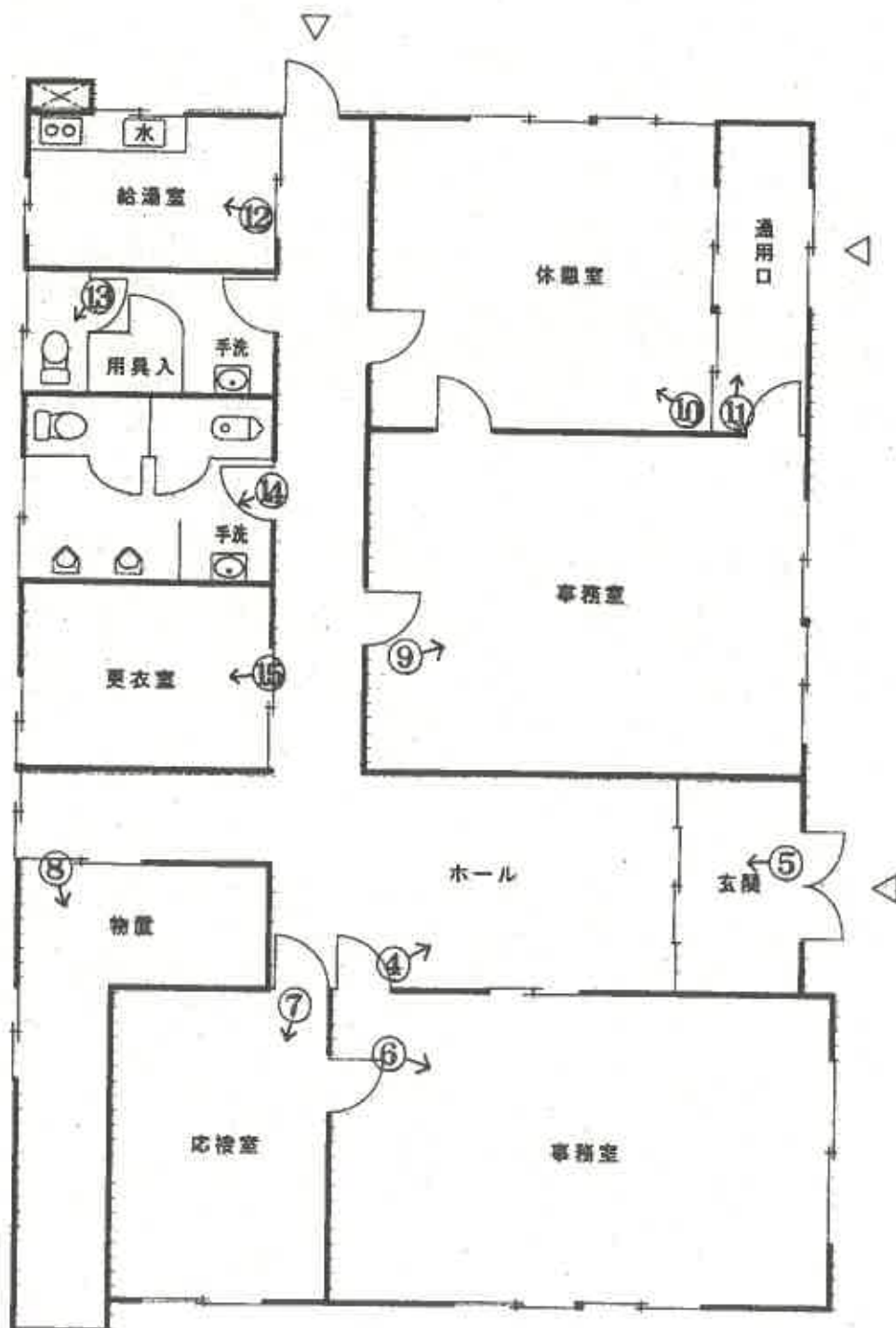
(7 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 2 8 号

建物間取図

物件 6

主である建物



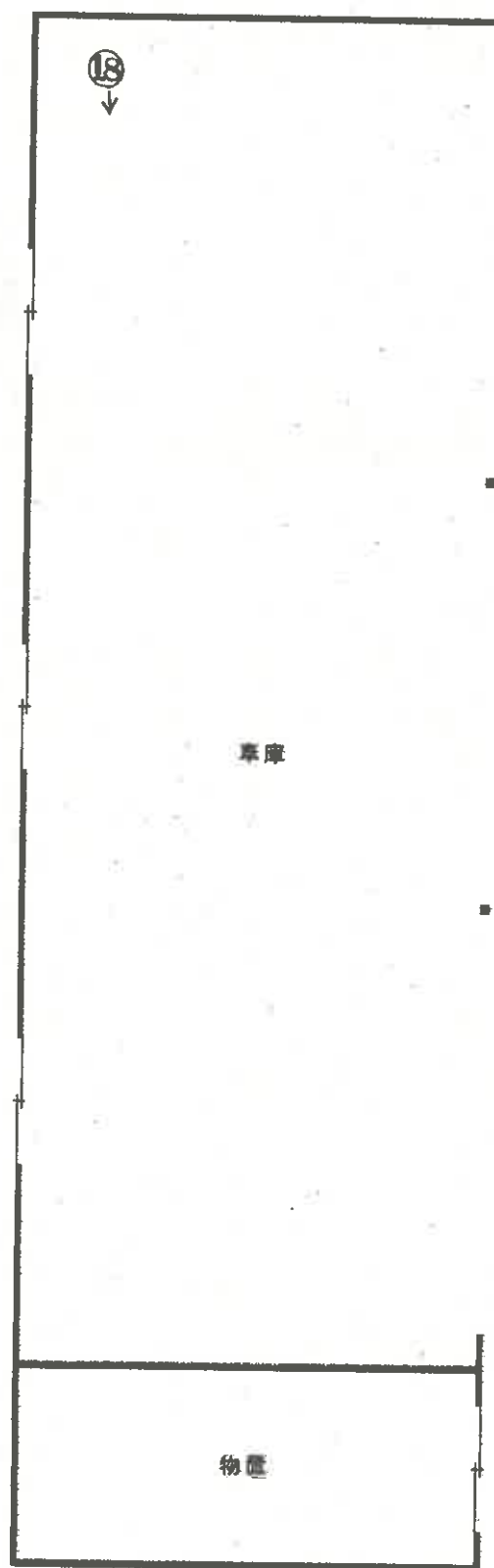
○→写真撮影位置・方向

(8 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 2 8 号

建物間取図

物件 6
附属建物



○→写真撮影位置・方向

①



物件6

目的外土地(88-3)

②



③



外壁の剥離
(10 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



⑯



目的外土地(88-3)

附属建物符号1

⑰



⑱



①9

目的外土地(88-3)

目的外建物



②0



物件6

目的外土地(88-3)

件外土地(88-9)

②1

物件6



令和7年（ケ）第28号
令和7年9月1日 現地調査
令和7年10月22日 評価



秋田地方裁判所民事第2部 御中

評 価 書
(物件6)

評価人 不動産鑑定士

平野 太郎



第1 評価額

番 号	評 価 額
物件6（建物）	金2,204,000円

物件6の価格は、土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	由利本荘市石脇字田中88番地3 88番3 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 199.76㎡ 1 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 137.80㎡	同 左
番号	特記事項		
6	・ 下記の目的外土地を借地し、物件6の敷地として利用している。 なお、本件は借地の範囲や権利関係等、判然としないことが多く、滞納等を踏まえると、市場性は相当劣る（後述参照）。 〈目的外土地1〉 所在：由利本荘市石脇字田中 地番：88番3のうち 地目：宅地 地積：1,620.77㎡※1 〈目的外土地2〉 所在：由利本荘市石脇字田中 地番：88番9 地目：宅地 地積：184.99㎡※2 ※1 地番88番3の登記数量は1,147.00㎡であるが、建物配置図をもとに図上で概測した結果、相当な縄延びが認められる。 図上概測による88番3の全体数量は2,030㎡程度であったため、契約書に記載された88番3の全体数量2,048.27㎡は概ね正しいと思われる。 本件では契約書記載の数量をもとに、その後、オートサービスイノが賃借した427.50㎡を除く数量が現行の契約数量に該当する		

	と判断し、契約数量 2,048.27 m²のうちオートサービスイノが賃借した 427.50 m²を除く部分である 1,620.77 m²を現行の契約数量とした。 ※2 契約書記載の数量は 185.00 m²だが、登記数量と大きな相違がないことから登記数量を採用した。
--	---

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件所在地の概況

位 置 ・ 交 通	J R 羽越本線「羽後本荘」駅の西方・道路距離約 3.3 km 最寄りバス停「石脇ショッピングセンター前」の北西方・道路距離 220 m（徒歩約 3 分）（別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗、事業所、共同住宅等が混在する商業地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。 新 山 小 学 校・・・約 2.4 km 本 荘 北 中 学 校・・・約 2.7 km イオンスーパーセンター本荘店・・・近接 本 荘 第 一 病 院・・・約 3 km 本 荘 郵 便 局・・・約 2.1 km 由利本荘市役所本庁舎・・・約 2.6 km （いずれも道路距離） 道路は幅員 16 m の両側歩道付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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	（南側市道境から 50 m 超） 非線引き都市計画区域 第 2 種住居地域 60 % 200 % — 立地適正化計画区域（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外）、宅地造成等工事規制区域 （南側市道境から 50 m まで） 非線引き都市計画区域 準工業地域 60 % 200 % — 立地適正化計画区域（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外）、宅地造成等工事規制区域 建物配置図をもとに図上概測した結果、敷地の過半を占めるのは第 2 種住居地域である。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）：平成9年12月24日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造 ： 木造平家建 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディング 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ジプトーン、ビニールクロスほか 床 ： フローリング、ビニル床シートほか 設 備 ： 電気設備、空調設備、給排水設備ほか その他 ： 特になし
床面積（現況）	199.76㎡
現況用途等	現況用途 ： 事務所 間 取 り ： 添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められる。外壁に破損が確認される等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が事務所として利用し、占有している。
特 記 事 項	・ 構築物として北部に簡易物置が設置されている。 ・ 建築時期等から、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が、破損等がある建材は確認されなかった。なお、アスベスト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。

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 9 年 1 2 月 2 4 日新築 経 過 年 数：約 2 8 年 経済的残存耐用年数：約 2 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：アラワシ 天 井：アラワシ 床：コンクリート打ち放し 設 備：電気設備ほか その他：特になし
床面積(現況)	1 3 7 . 8 0 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：車 庫 間 取 り：添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められる。柱部分には発錆が確認される等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が車庫として利用し、占有している。
特 記 事 項	・ 建築時期等から、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が、破損等がある建材は確認されなかった。なお、アスベスト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。

3 物件6所在土地の利用状況等

所 在 等	〈目的外土地1〉 所 在：由利本荘市石脇字田中 地 番：88番3のうち 地 目：宅 地 地 積：1,620.77㎡※ ※前記のとおり、契約数量2,048.27㎡のうちオートサービスイノが賃借した427.50㎡を除く部分 〈目的外土地2〉 所 在：由利本荘市石脇字田中 地 番：88番9 地 目：宅 地 地 積：184.99㎡
画 地 条 件	南側約6mが幅員約16mの両側歩道付舗装市道に概ね等高に接面する、規模が2筆合計1,805.76㎡の不整形な中間画地。地勢は概ね平坦。
接面道路の状況	南側：幅員約16mの両側歩道付舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
土地の利用状況等	物件6の目的外土地1、2に対する土地利用権は借地権であり、目的外土地1の一部は物件6の敷地として利用され、目的外土地2は市道に至るための通路として利用されている。執行官による現況調査報告書をもとにした当該借地契約の概要は以下のとおりである（詳細は現況調査報告書を参照）。 ＜借地の概要（目的外土地1、2）＞ 所在地番：由利本荘市石脇字田中88番3のうち、88番9 契約面積：1,805.76㎡※1 賃 貸 人：土地共有者 賃 借 人：建物所有者 契約始期：平成9年10月1日 契約期間：平成9年10月1日から令和9年9月30日 賃 料：月額230,000円※2 保 証 金：ない 地代滞納：あり（1,616,500円）※3

	※1 前記のとおり、88番3の一部はオートサービスイノが賃借している。 ※2 当初の契約書から地番83番と地番88番3の一部（オートサービスイノに賃借した部分）について、借地範囲が減少しているようだが、賃貸人による回答書によると、賃料は当初契約から変更されていない。 ※3 令和7年3月末日現在の滞納額である。 また、目的外土地1の北東部には下記の目的外建物が存在する。執行官による現況調査報告書によると、目的外土地1のうち、427.50㎡を賃借している。 なお、借地範囲について明確に示されていないが、賃借人であるオートサービスイノの前代表者からの回答や現地の状況を踏まえると、借地範囲は建物配置図に記載した範囲ではないかと推測した。 また、目的外建物から公道に至るために、建物所有者が賃借している部分（目的外土地1、2）を通行している。 〈目的外建物〉 所 在：由利本荘市石脇字田中88番地3 家屋番号：88番3の2 種 類：工場 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 地 積：145.71㎡ 隣接地は北側、西側、東側が店舗、南側が市道を介して共同住宅となっている。
供給処理施設 (宅地内引込)	上水道：あり（接面道路公設管より引込） ガス配管：あり（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	・ 由利本荘市ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域（0.5m～3.0m）と津波浸水想定区域（5m～10m）に該当している。 ・ 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建物価格（物件6）

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 (円) ア×イ×ウ×エ
6 主である建物	200,000	199.76	0.05	1,998,000
6 附属建物符号1	40,000	137.80	0.05	276,000
物件6の合計				2,274,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：主である建物…経過年数約28年、経済的残存耐用年数約2年、残価率5%とした定率法により約6%となるが、建物の現状を踏まえ、5%と査定。

附属建物符号1…経過年数約28年、経済的残存耐用年数約2年、残価率5%とした定率法により約6%となるが、建物の現況を踏まえ、5%と査定。

(2) 物件所在土地の土地価格の査定

物件所在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	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
目的外土地 1	26,200	0.85	1,620.77	1.00	1.00	36,095,000
目的外土地 2	26,200	0.85	184.99	1.00	1.00	4,120,000

(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)

標準画地は幅員 16m 両側歩道付舗装市道に接面する地積 1,000㎡程度の長方形地

地価調査 由利本荘(県) 5-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 28,500 \text{ 円/㎡} & \times 100.2/100 & \times 100/103 & \times 100/106 & = & 26,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件(角地) + 3%

◇地 域 格 差：街路条件(系統) + 2%

交通接近条件(中心部等への接近性) - 1%

環境条件(商況) + 5%

$$100/102 \times 100/99 \times 100/105 = 100/106$$

イ 個 別 格 差：目的外土地 1、2 は一体で利用されており、個別格差は共通。

画地条件(形状) - 15%

ウ 地 積：目的外土地 1 は契約数量、目的外土地 2 は登記数量。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正率：特にない

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を加算し、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	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
目的外土地 1	36,095,000	1.00	0.10	借地権	3,610,000
目的外土地 2	4,120,000	1.00	0.10	借地権	412,000
合 計					4,022,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：目的外土地 1、2 の契約部分全体に物件 6 の土地利用権が及ぶと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件 6 の目的外土地 1、2 に対する土地利用権を借地権と判定し、その権利割合については滞納額等も考慮して 10% と査定した。

② 評価額

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
6	2,274,000	+4,022,000	1.00	0.50	0.70	2,204,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：借地の範囲や経緯、借地料、契約内容等、借地に関する権利関係について判然としないことが多く、借地権付建物としての市場性は相当劣ること等を考慮し、市場性修正として 50% 減価。

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格（由利本荘(県)5—6)

所 在：由利本荘市石脇字田尻野30番20

価 格：28,500円/㎡

位 置：JR羽越本線「羽後本荘」駅から道路距離で約4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,382㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東側が幅員約21m舗装国道に接面、南側道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、準工業地域

指定建蔽率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：自動車関連の店舗、営業所等が連たんする国道沿いの路線商業地域

第7 附属資料

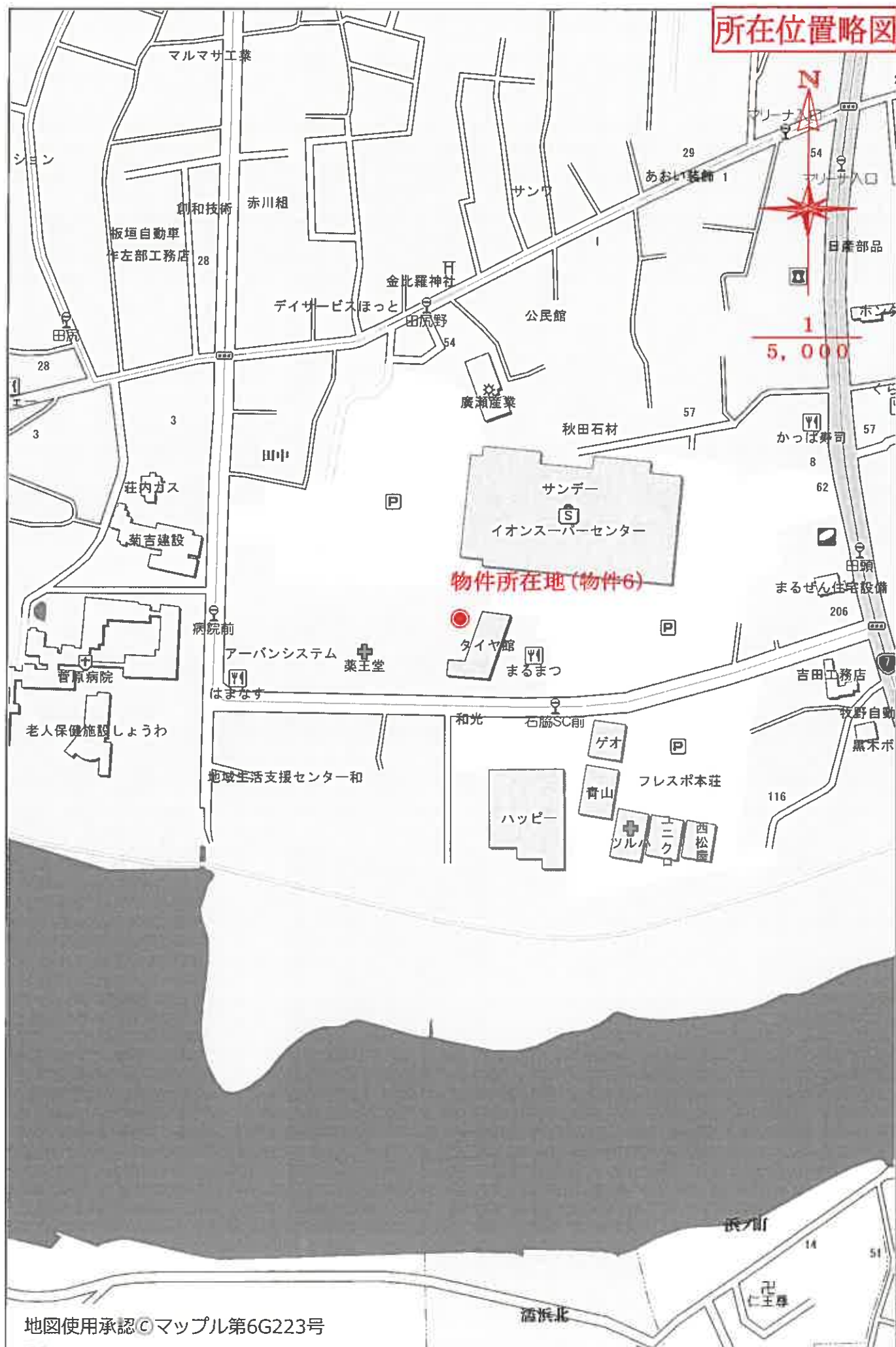
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

所在位置略図



所在位置略図



3



1:1500

公 図 写

イ 51-3
0 51-4 ハ 75-1
 ニ 77-2



ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

登記年月日：平成10年1月13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。

(秋田地方建設局本荘支庁事務所)

令和7年7月29日

秋田地方建設局

登記簿

005680 各階平面図

建物図面 各階平面図

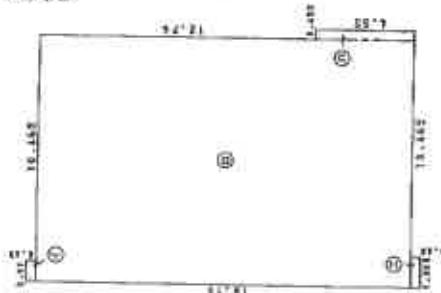
家屋番号 88番3

建物の所在 本荘市石廊寺田中88番地3

由利本荘市

主たる建物	
①	0.51
②	0.45
③	11.375
④	17.29
⑤	0.455
⑥	4.55
⑦	1.355
⑧	0.45
⑨	0.51425
⑩	133.75775

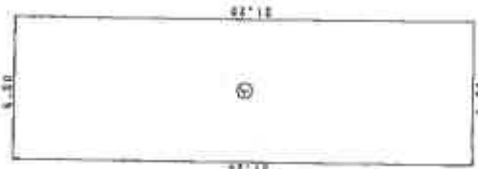
延床面積 133.75m²



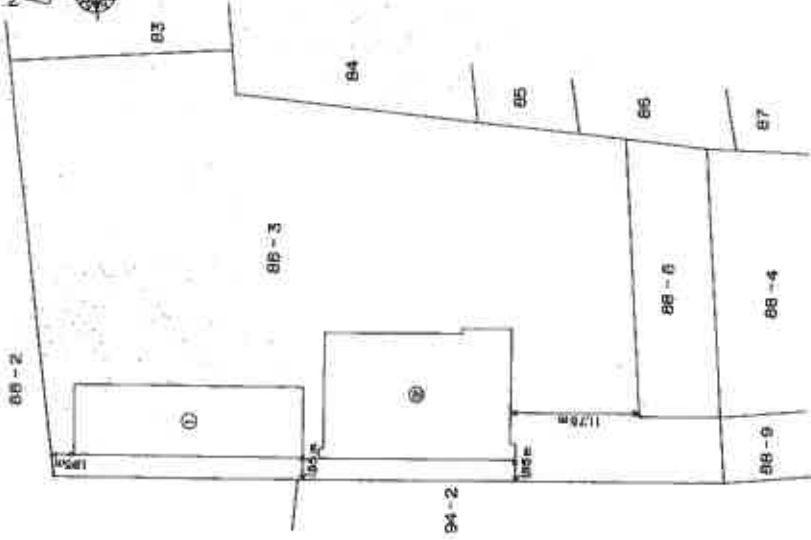
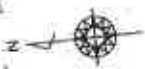
附属建物(市1)

⑪ 5.50 × 21.20 = 117.1000

延床面積 117.10m²



物件6



製作者

縮尺 1/250

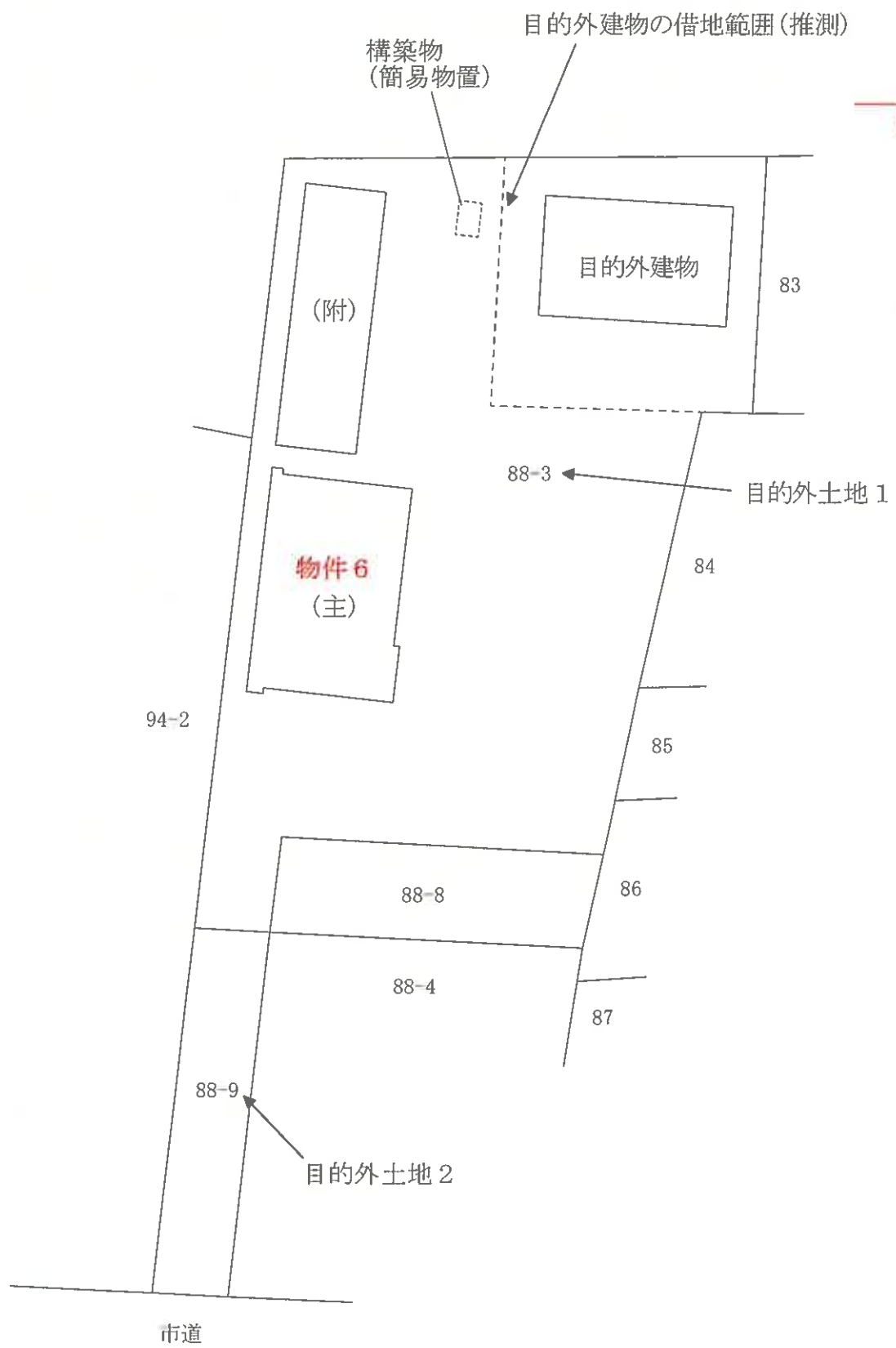
申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

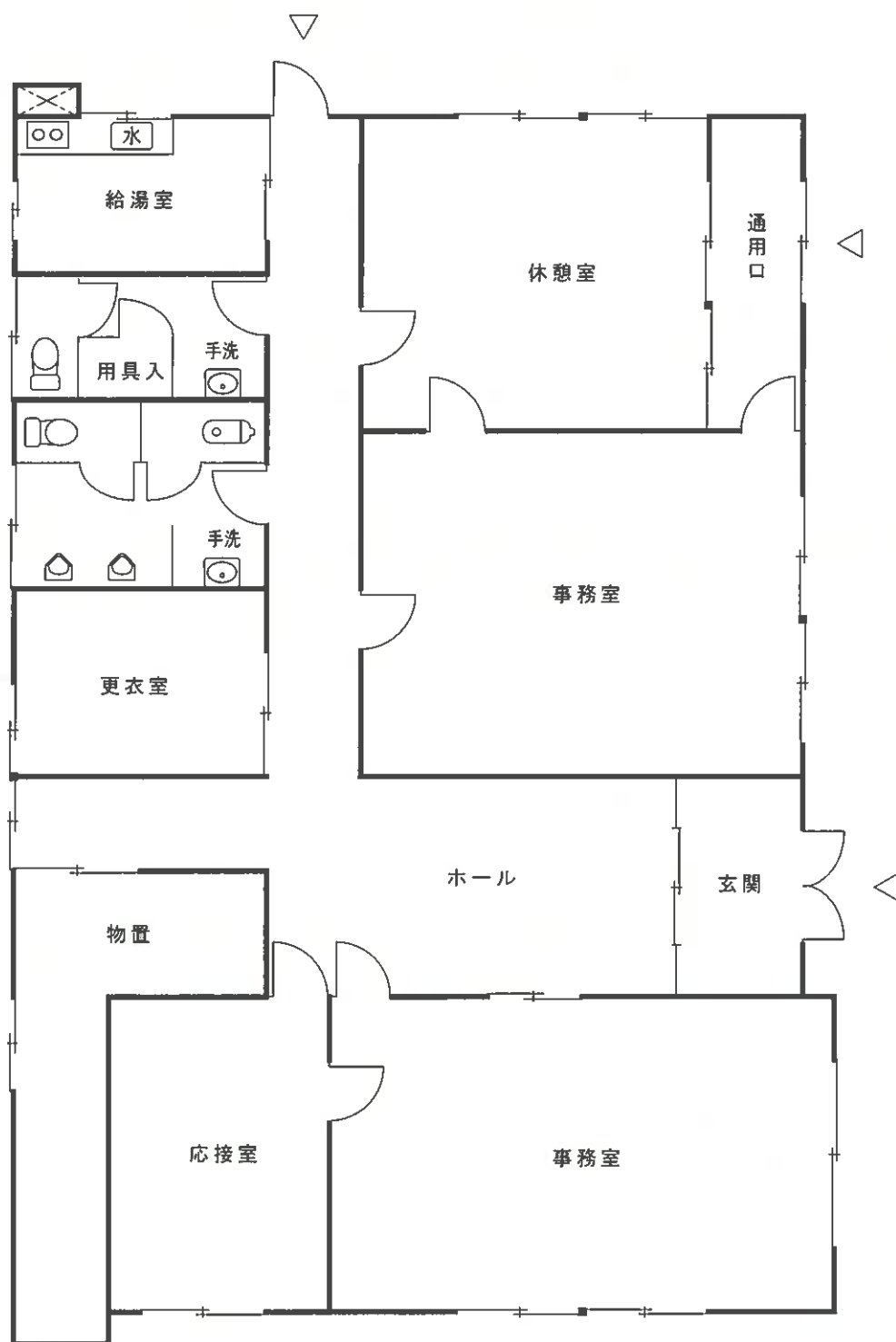
建物配置図



建物間取図

物件 6

主である建物



建物間取図

物件 6

附属建物

