

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 石 田 志 保

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 6月 5日から 令和 8年 6月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 7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 6月17日 午前 8時30分から 令和 8年 6月17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 5月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 |
| | 地 番 | 21番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 731.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 |
| | 地 番 | 21番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 |
| | 地 番 | 25番4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 34平方メートル |
| 4 | 所 在 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 21番地35 |
| | 家屋 番号 | 21番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.42平方メートル
2階 68.32平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 125.42平方メートル
2階 約 79.49平方メートル |

物件目録

5	所 在	由利本荘市矢島町七日町字羽坂 21番地35
	家屋 番号	21番35の2
	種 類	事務所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	38.22平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	14.38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 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1～5】

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

【物件番号1～5】

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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4, 5】

本件建物ための上水道の私設管が、件外土地（21番29、所有者由利本荘市）を經由している。

《 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、BIT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 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 |
| | 地
番 | 21番35 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 731.12平方メートル |
| 2 | 所
在 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 |
| | 地
番 | 21番40 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 40.45平方メートル |
| 3 | 所
在 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 |
| | 地
番 | 25番4 |
| | 地
目 | 雑種地 |
| | 地
積 | 34平方メートル |
| 4 | 所
在 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 21番地35 |
| | 家屋 番号 | 21番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.42平方メートル
2階 68.32平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 125.42平方メートル
2階 約 79.49平方メートル |

物件目録

5	所 在	由利本荘市矢島町七日町字羽坂 21番地35
	家屋 番号	21番35の2
	種 類	事務所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	38.22平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	14.38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1～5)

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 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 |
| | 地 番 | 21番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 731.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 |
| | 地 番 | 21番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 |
| | 地 番 | 25番4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 34平方メートル |
| 4 | 所 在 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 21番地35 |
| | 家屋番号 | 21番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.42平方メートル
2階 68.32平方メートル |
| 5 | 所 在 | 由利本荘市矢島町七日町字羽坂 21番地35 |
| | 家屋番号 | 21番35の2 |

物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	38.22平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	14.38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 □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 上記の者が本土地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: ■床面積:(1階は公簿どおり)、2階約79.49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 居宅 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	
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
(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
現況地目	<input type="checkbox"/>宅地(物件) <input type="checkbox"/>公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/>公図のとおり <input type="checkbox"/>地積測量図のとおり <input type="checkbox"/>建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/>土地所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/>「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)	<input type="checkbox"/>ない <input type="checkbox"/>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5
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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	主である建物と附属建物(符号1)は、下屋(屋根付車庫)でつながっている。
執行官保管の仮処分	■ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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)

(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
■ 所有者	<ol style="list-style-type: none">1 ここには私と家族が住んでおり、土地・建物で第三者に貸しているところはありません。2 事務所の建物（物件5）と物置（附属建物）の間には下屋があり、車庫として利用しています。下屋は、建物を建てたころからありました。3 21番40の土地（物件2）は以前「水路」だったようですが、関係公署から払い下げてもらったものです。

(執行官の意見用)

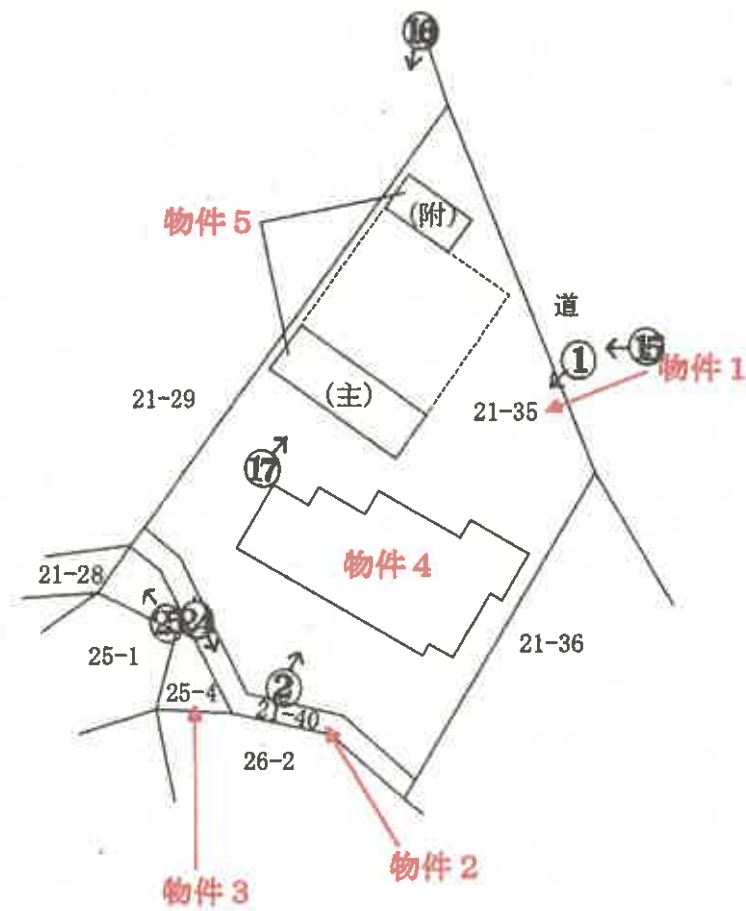
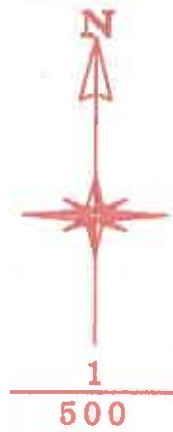
執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。2 物件1の土地は、物件4及び物件5の建物の敷地として利用されている。3 評価人が調査したところによると、本件建物で使用している上水道管は、由利本荘市が所有する21番29の土地を経由して、私設管にて引き込まれているとのことである。4 物件5の建物は、以前、有限会社ハートワン交通の事務所及び車庫として利用されていたが、同社は事業を廃止して現在破産手続中であり、物件5の建物について同社の占有は認められない。5 物件5の附属建物（符号1）内部にコンプレッサーが置かれている。この製品にPCBが含有されているかどうか不明である。

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

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) 9:15 - 9:20	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1～3上の物件4、5以外の登記済建物を調査 (該当する建物なし)
7年 8月22日 (金) 10:25 - 10:40	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 9月 1日 (月) 13:10 - 14:00	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
7年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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)

建物配置図



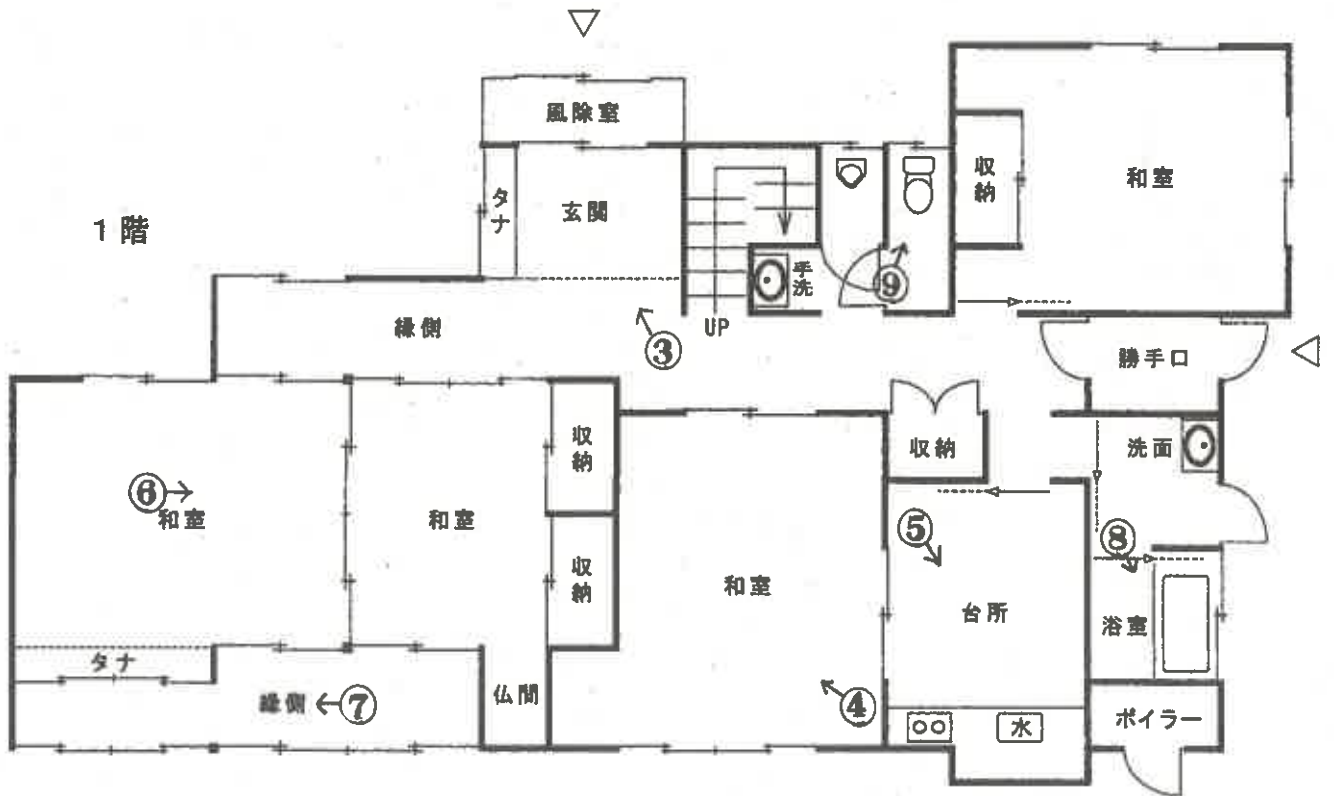
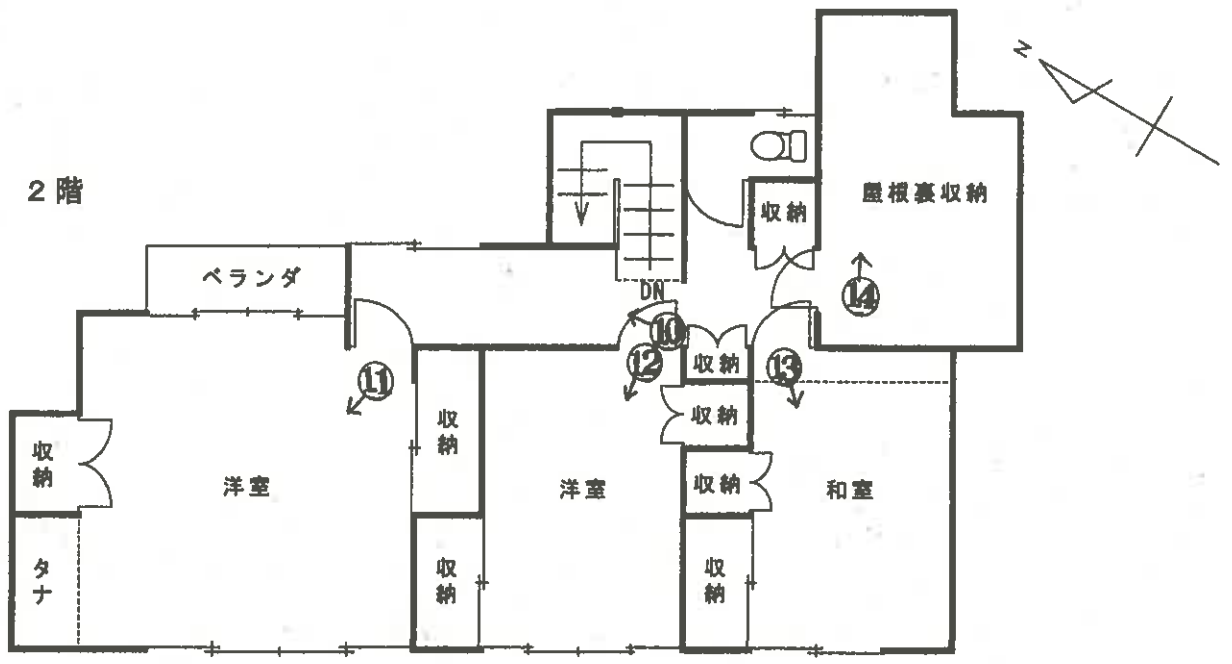
○→写真撮影位置・方向

(8 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 2 8 号

建物間取図

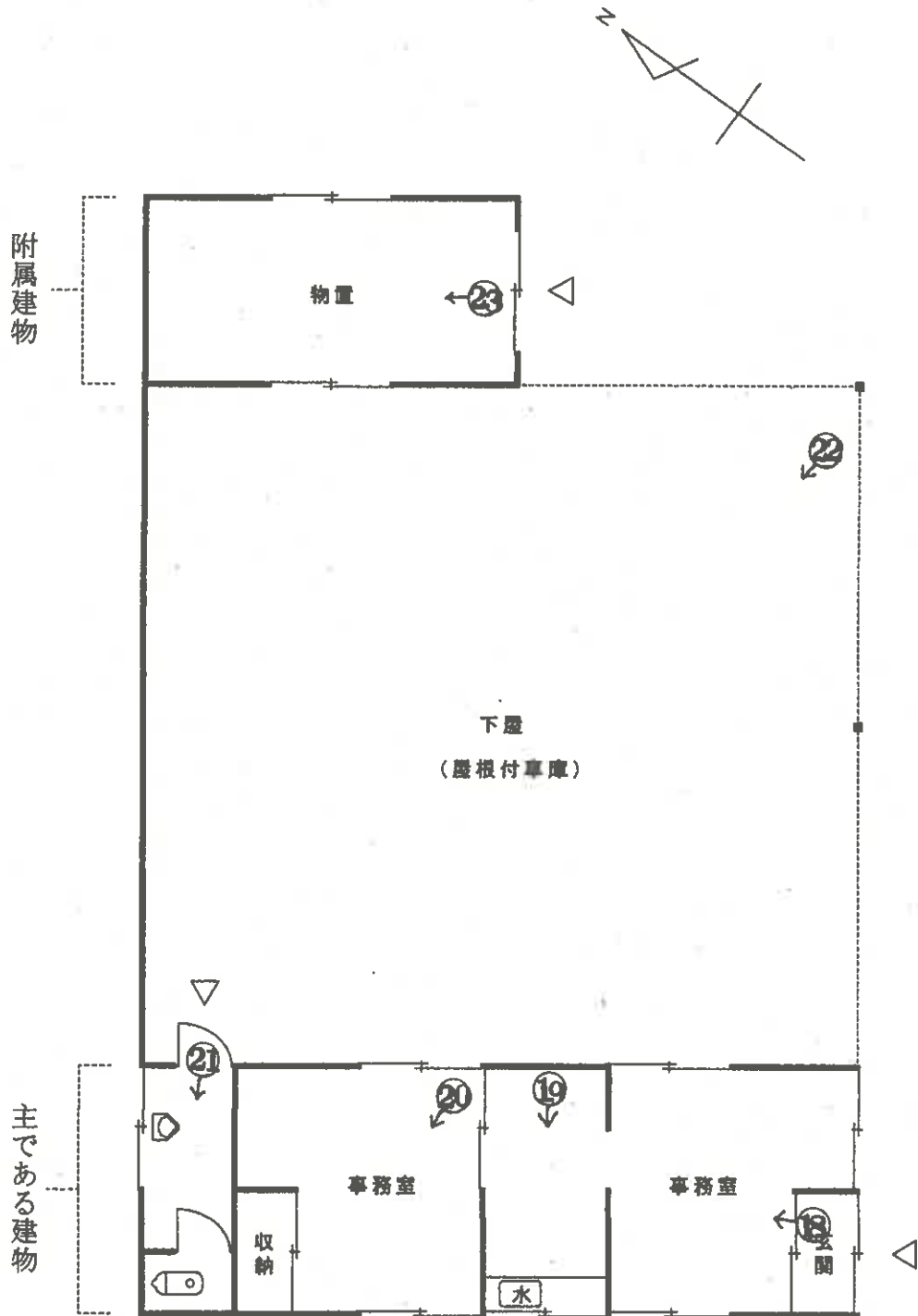
物件 4



○→写真撮影位置・方向

建物間取図

物件 5



○→写真撮影位置・方向

(10 枚目)

令和7年(ケ)第28号

①



物件5

物件4

物件1

②



物件4の1階内部(写真③~⑨)

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



物件4の2階内部(写真⑩~⑭)

⑩



⑪



⑫



13



14



物件5

下屋(屋根付車庫)

物件5の附属建物

15



物件1

⑩



物件5の附属建物

隣接地(21-29)

⑪



物件5

物件5の内部(写真⑩~⑪)

⑫



(16 枚目)

19



20



21



下屋部分(屋根付車庫)

㉒



物件5の附属建物内部

㉓



㉔



物件2

25



物件3

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1～5)

評価人 不動産鑑定士

平 野 太 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 8 6 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 7 8, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 2 4, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0 4, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2 5 8, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5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4、5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、5の内訳価格は物件1に対する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
1	所在地 地目 地積	由利本荘市矢島町七日町字羽坂 21番35 宅地 731.12m ²	同左
2	所在地 地目 地積	由利本荘市矢島町七日町字羽坂 21番40 宅地 40.45m ²	同左
3	所在地 地目 地積	由利本荘市矢島町七日町字羽坂 25番4 雑種地 34m ²	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	由利本荘市矢島町七日町字羽坂 21番地35 21番35 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階125.42m ² 2階68.32m ² 延193.74m ²	床面積(概測) : 2階約79.49m ² 延約204.91m ² そのほかについては同左
5	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	由利本荘市矢島町七日町字羽坂 21番地35 21番35の2 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 38.22m ² 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 14.38m ²	同左
番号	特記事項		
1～5	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1～3は一体となって利用されている。 ・物件4、5は物件1を敷地として利用している。 		

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1～3）

物件1～3は一体地として利用されており、位置・環境等は以下のとおり。

番 号	物件1～3	
位置・交通	由利高原鉄道鳥海山ろく線「矢島」駅の南東方・道路距離約220m（徒歩約3分） 最寄りバス停「矢島駅前」の南東方・道路距離約220m（徒歩約3分）（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	事業所、店舗、一般住宅等がみられる駅に近い地域。地域内に格別の変動要因はないことから、当面は現状を維持すると予測する。利便施設等への接近性は以下のとおりである。 矢島小学校・・・約750m 矢島中学校・・・約750m 佐藤医院・・・約400m 矢島郵便局・・・約700m 由利本荘市役所矢島総合支所・・・約900m Aコープやしま店・・・約500m マックスバリュ矢島店・・・約900m （いずれも道路距離） 道路は幅員11mの片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	非線引き都市計画区域 無指定 70% 200% ー 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
画地条件	北東側約27mが幅員約11mの片側歩道付舗装市道に概ね等高に接面する、奥行が約26m～最深で約41m、規模が3筆合計で805.57㎡のやや不整形の中間画地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北東側：幅員約11mの片側歩道付舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	

土地の利用状況等	<p>一体地のうち、物件1については、物件4、5の敷地に相当する部分に法定地上権が成立すると判断した。</p> <p>物件2、3については、現況を踏まえ、物件4、5のための法定地上権は及ばないと判断した。</p> <p>隣接地は北西側が駐車場（緑地）、北東側が市道を介して一般住宅、南東側、南西側が一般住宅となっている。</p>
供給処理施設 (宅地内引込)	<p>上水道：あり（特記事項参照）</p> <p>ガス配管：なし（接面道路公設管：なし）</p> <p>下水道：あり（建物への接続：なし）</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道本管は前面道路に埋設されておらず、北西方にある本管から地番21番29（登記上の所有者は矢島町(現：由利本荘市)を經由し、私設管にて引き込まれている。 ・下水道本管は前面道路に埋設されているが、物件4、物件5ともに接続していない。 ・一体地の西部、南西部に複数の立木がみられる。 ・周辺の状態を踏まえると、土壌汚染の可能性は小さいと思われるが、一部がタクシー会社の事業所として利用されていた経緯があり、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。 ・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 4

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63年6月15日新築 経 過 年 数：約37年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造2階建 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、砂壁ほか 天 井：化粧合板、ビニールクロスほか 床：畳、フローリングほか 設 備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：特になし
床面積(現況)	概測 延204.91㎡
現況用途等	現況用途：居 宅 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	築後相当の年数が経過した建物である。大きな損傷は確認されず、保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	所有者が居宅として利用し、占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・2階北東側にある屋根裏収納部分(高さ1.5m以上)を床面積に加算した。 ・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。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。

・物件 5

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1年8月20日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：ほぼ到来している
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：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 設備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：特にない
床面積(現況)	38.22㎡
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	築後相当の年数が経過した建物である。建物内部ではシミや汚れ、下屋部分(車庫)には発錆等が確認される等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が事務所として利用し、占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる建物と附属建物符号1は下屋(屋根付車庫)で接続している。 ・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。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1年8月20日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：ほぼ到来している
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：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 その他：特になし
床面積(現況)	14.38㎡
現況用途等	現況用途：物置 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	築後相当の年数が経過した建物である。動産類が無造作に放置され、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が物置として利用し、占有している。
特 記 事 項	・建物内部に、相当の年数が経過したコンプレッサーが置かれていたが、PCB含有製品かどうか不明である。なお、PCB廃棄物については、公的資料調査によれば「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管及び処分状況等届出書」は提出されていない。

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1～3）

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	7,190	0.76	731.12	1.00	3,995,000
2	7,190	0.76	40.45	1.00	221,000
3	7,190	0.76	34.－	1.00	186,000

(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11m片側歩道付舗装市道に接面する地積500㎡程度の長方形地

地価公示 由利本荘5－3

$$\begin{aligned} & \text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ & 8,000 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/110 = 7,190 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

◇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：なし

◇地域格差：環境条件(周囲の状況) + 10%

イ 個別格差：物件1～3を一体地と判断し、個別格差は共通。

画地条件(規模) - 20%

画地条件(形状) - 5%

$$0.80 \times 0.95 = 0.76$$

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等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件 4、5)

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
4	190,000	204.91	0.06	2,336,000
5 主である建物	120,000	38.22	0.03	138,000
5 附属建物符号 1	50,000	14.38	0.03	22,000
物件 5 の合計				160,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：物件 4…概測数量による。

物件 5 主である建物…登記数量による。

物件 5 附属建物符号 1…登記数量による。

ウ 現 価 率：物件 4：経過年数約 37 年、経済的耐用年数約 3 年、残価率 5%とした場合、定率法により約 6%となる。

物件 5 主である建物：建物の現状を勘案し 3%と査定。

物件 5 附属建物符号 1：建物の現状を勘案し 3%と査定。

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 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
物件1 (物件4に帰属)	3,995,000	0.70	0.25	法定地上権	699,000
物件1 (物件5に帰属)		0.30	0.25	法定地上権	300,000
物件1の合計					999,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1の70%に物件4の土地利用権が、物件1の30%に物件5の土地利用権がそれぞれ及ぶと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件1の物件4、5に対する土地利用権を法定地上権と判定し、その権利割合を25%と査定した。

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	3,995,000	-999,000		0.80	0.70	1,678,000
2	221,000	—		0.80	0.70	124,000
3	186,000	—		0.80	0.70	104,000
4	2,336,000	+699,000	1.00	0.80	0.70	1,700,000
5	160,000	+300,000	1.00	0.80	0.70	258,000
一括価格 (合計)						3,864,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：居宅と事務所で構成される建物及びその敷地であり、汎用性・代替性の面で制約を受け、市場性が劣ることから市場性修正として20%減価と査定した。

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

地価公示価格（由利本荘5－3）

所 在：由利本荘市矢島町七日町字羽坂3番8

価 格：8,000円/㎡

位 置：由利高原鉄道鳥海山ろく線「矢島」駅から道路距離で約170m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：169㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北東側が幅員約11m舗装市道に接面

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、無指定

指定建蔽率70%、指定容積率200%

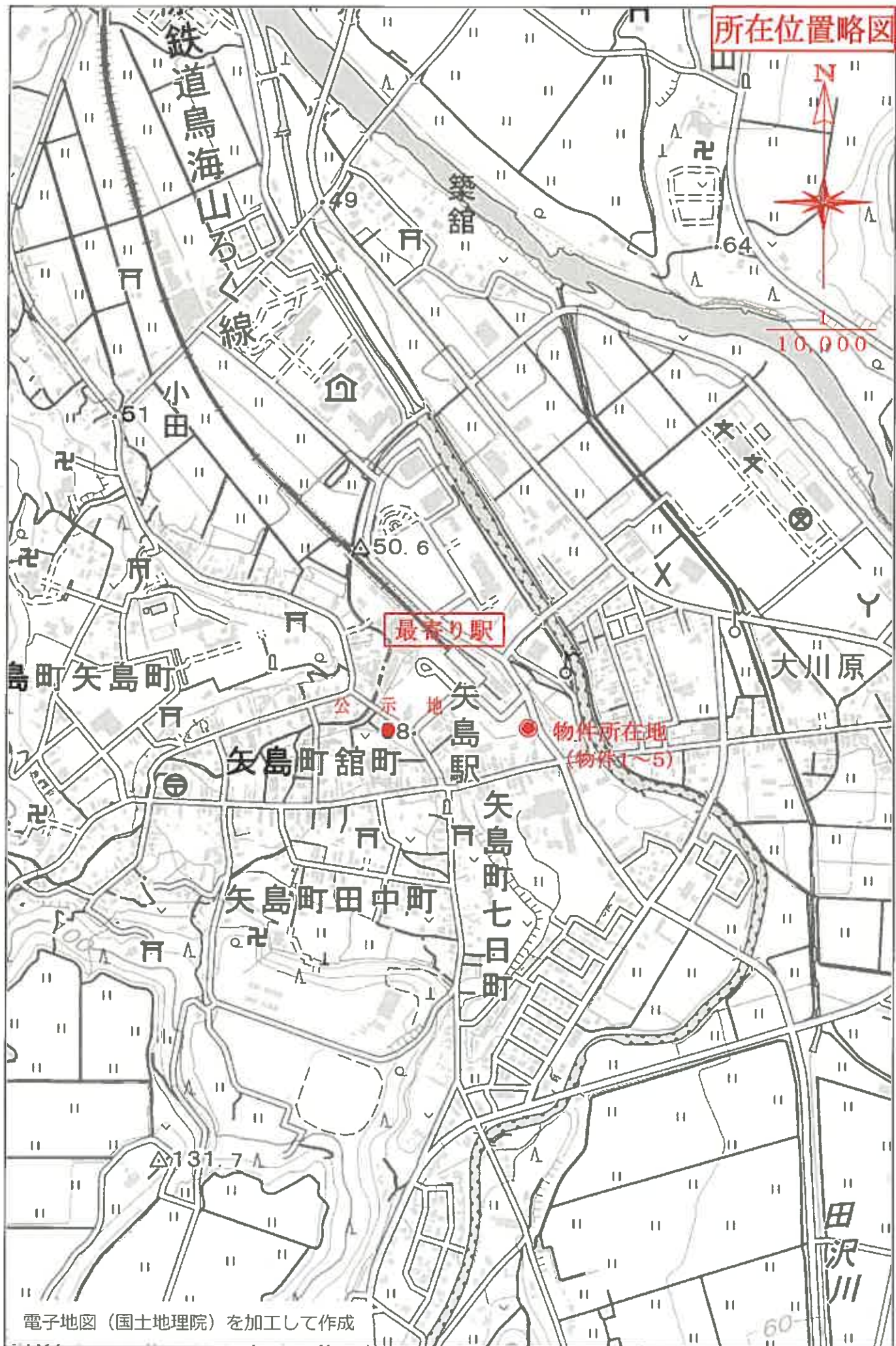
地 域 の 概 要：小売店舗、一般住宅が混在する駅に近い商業地域

第7 附属資料

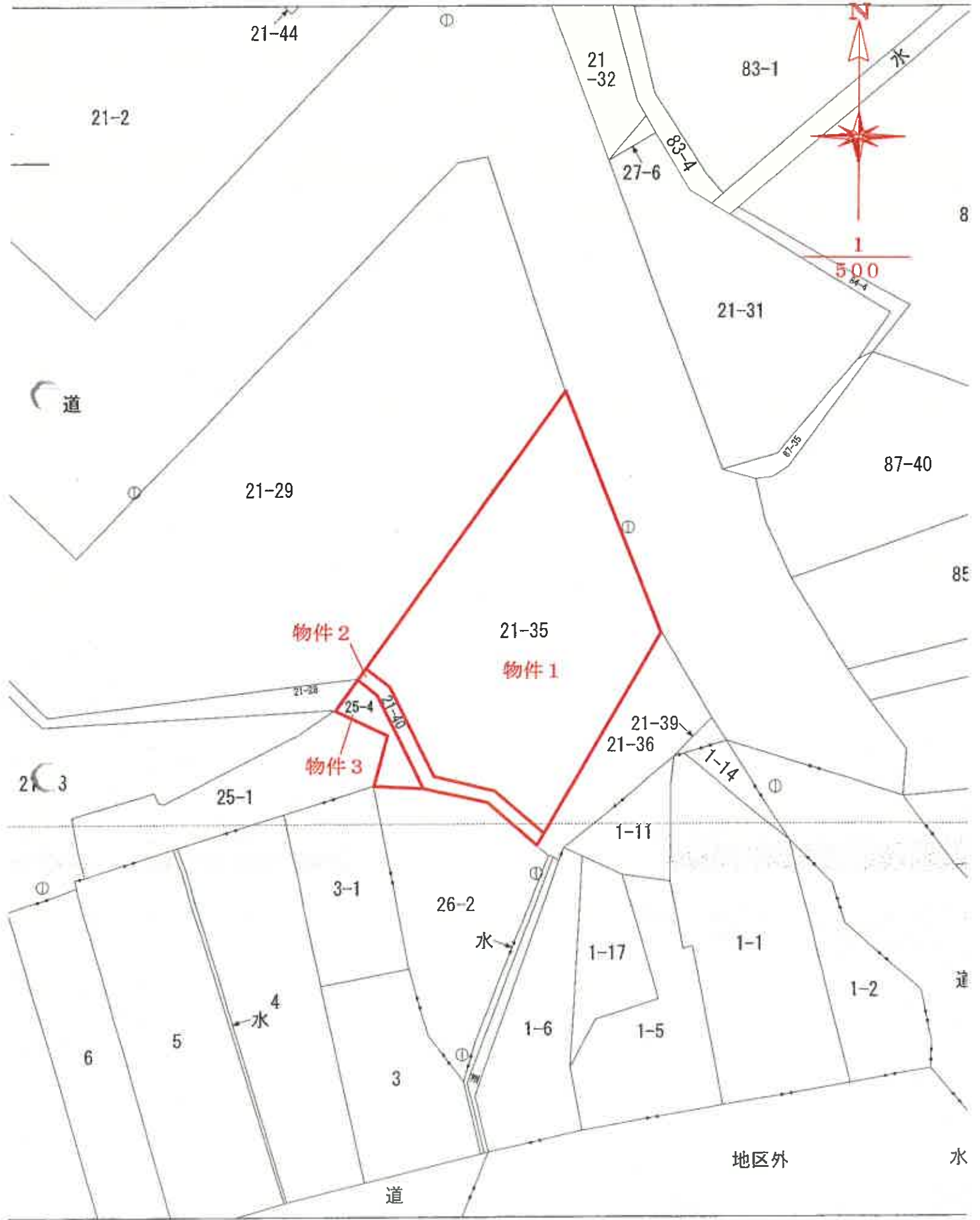
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

所在位置略図







(座標値種別：測量成果)

土地院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyuoki2011.par) による修正がされています。

地	左
系	息

登記年月日：昭和63年6月23日

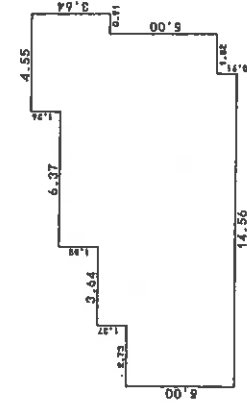
271173 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 21番35
 建物の所在 由利郡矢島町七日町字羽坂21番地35
 由利本荘市

物件4

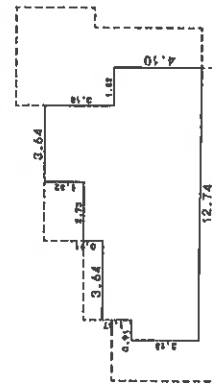
1 階



求積表

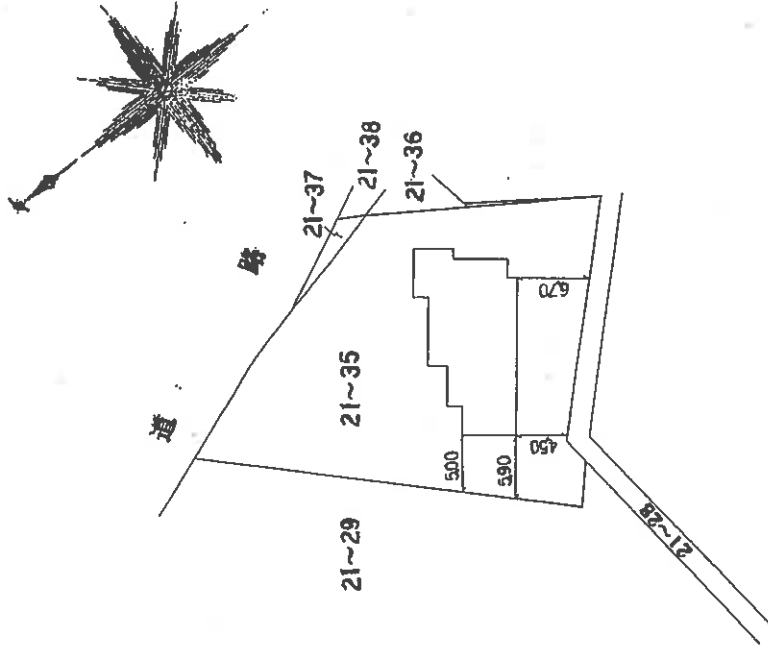
1.36 x 4.55	=	6.1880
1.82 x 10.92	=	19.8744
0.46 x 14.56	=	6.6976
0.91 x 13.65	=	12.4215
4.09 x 16.38	=	66.9942
0.91 x 14.56	=	13.2496
合計		125.4253
床面積		125.42 m ²

2 階



求積表

1.82 x 3.64	=	6.6248
0.91 x 6.37	=	5.7967
0.45 x 10.01	=	4.5045
0.92 x 11.83	=	10.8836
3.18 x 12.74	=	40.5132
合計		68.9228
床面積		68.92 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

登記官

令和7年6月9日

秋田地方方法務局

(秋田地方方法務局本荘支局管轄)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

S 63 6 23

登記年月日：平成7年6月19日

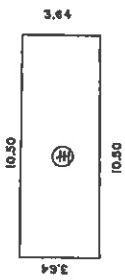
271174

各階平面図

建築物平面図

家屋番号	21番35の2
建物の所在	由利郡矢島町七日町字羽塚21番地35 由利本荘市

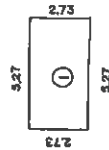
物件5



求積表

$10.50 \times 3.64 = 38.22$

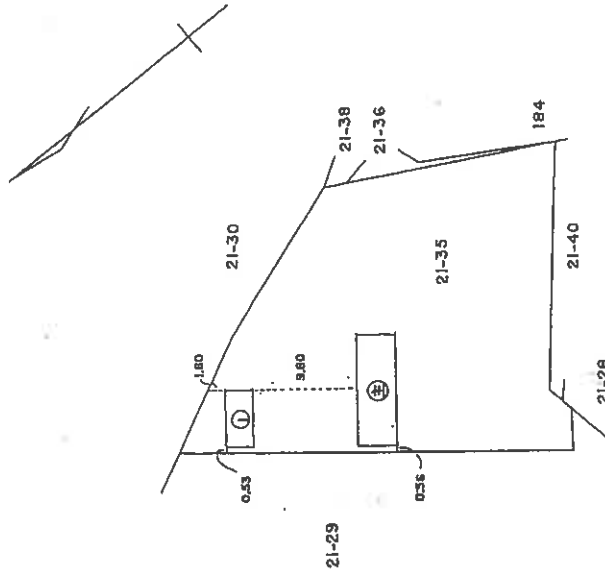
床面積 38.22 m^2



求積表

$5.27 \times 2.73 = 14.3871$

床面積 14.38 m^2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

7.6.19

(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。」

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

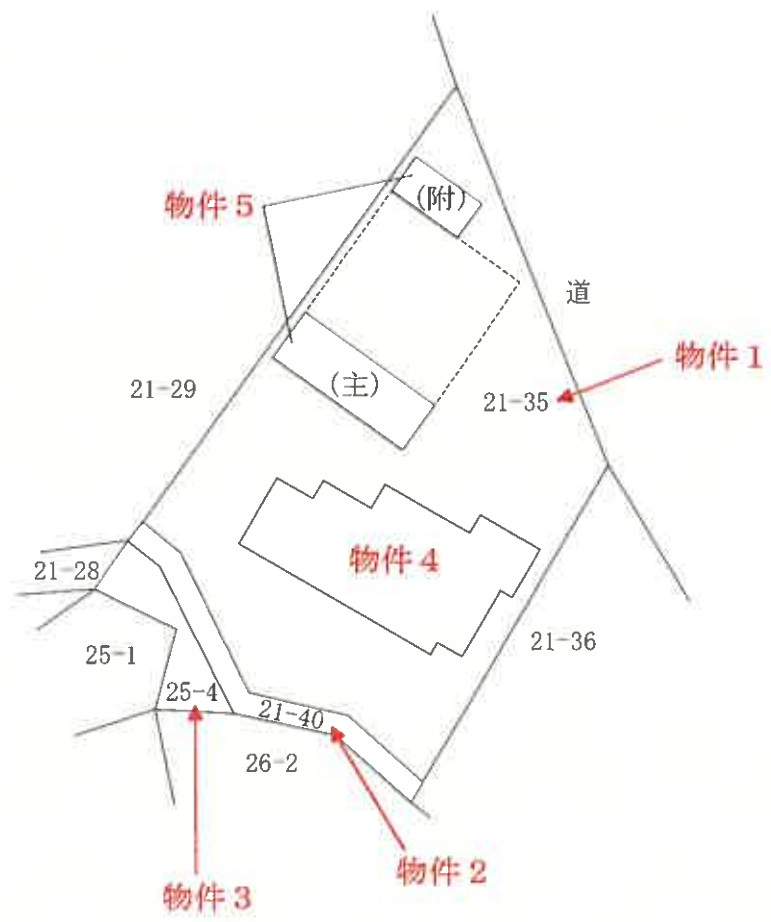
(秋田地方務局本荘支庁管轄)

令和7年6月9日

秋田地方務局

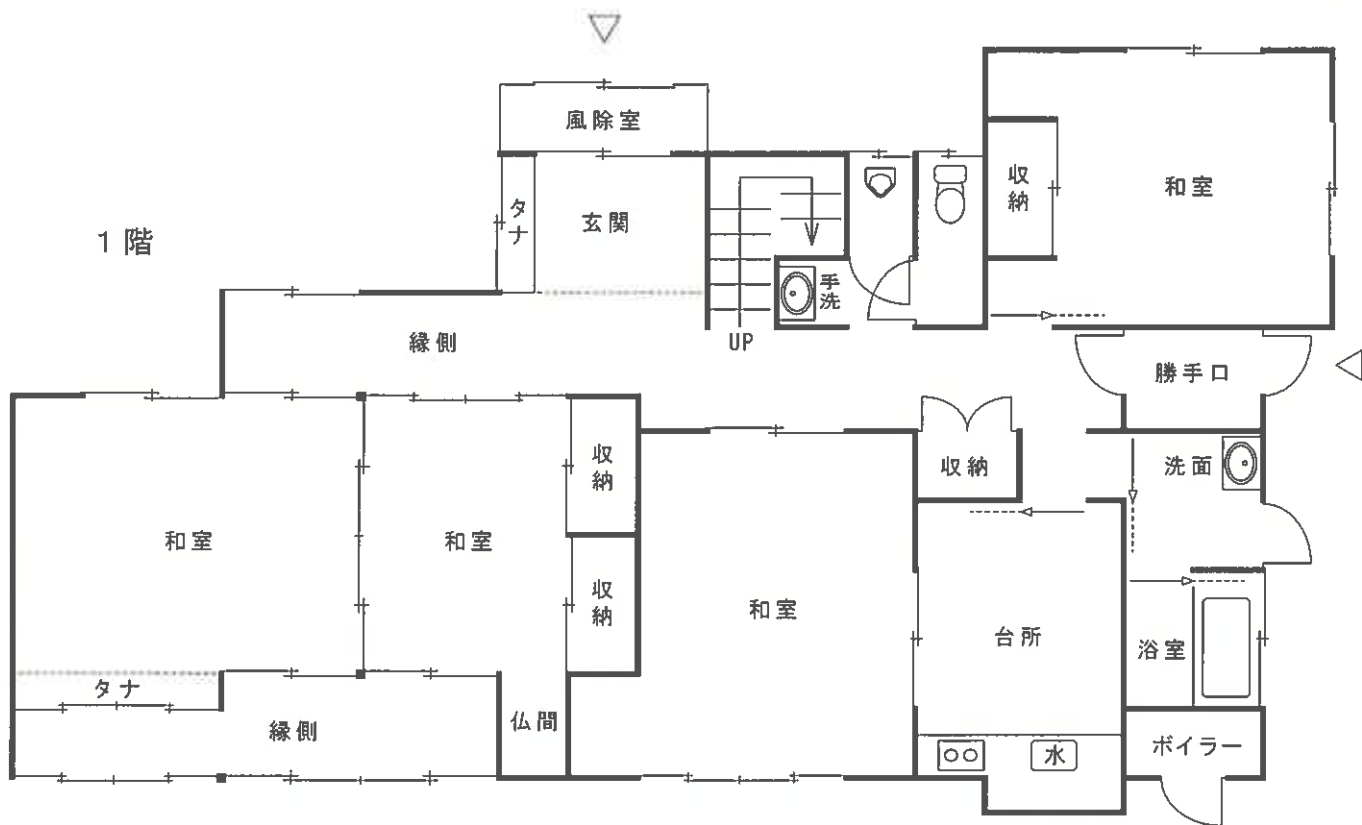
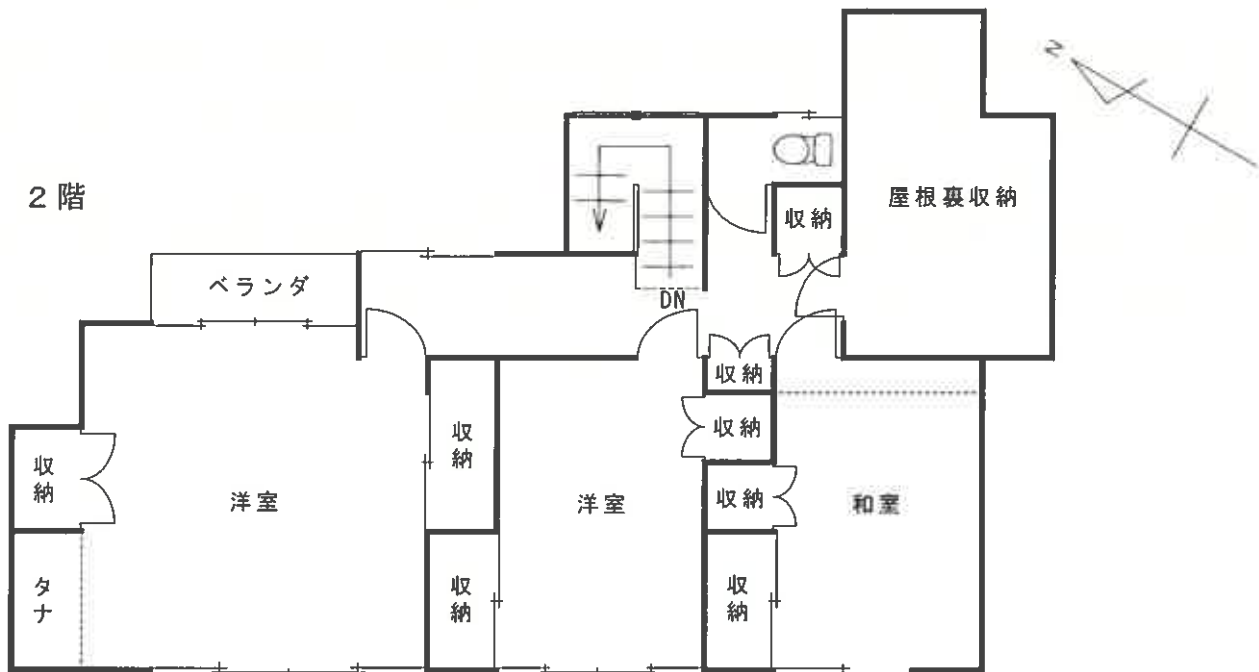
登記官

建物配置図



建物間取図

物件 4



建物間取図

物件 5

