

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

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 7月10日から 令和 8年 7月17日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7月22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 8月12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 7月23日 午前 8時30分から 令和 8年 7月23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 6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 目 録

- | | | | |
|---|--------------------------|------------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外
50番5
宅地
183.12平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外
52番2
宅地
321.72平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外
53番2
宅地
390.06平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
積 | 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外 53番地2
53番2
店舗・車庫
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階 216.13平方メートル
2階 89.43平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外 52番地4、52番
地2、50番地5、52番地2、50番地5地先 |

物 件 目 録

家屋 番号 52番4
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 200.81平方メートル
2階 57.96平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 8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11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

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1～5】

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

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。

【物件番号5】

本件建物のために、その敷地(地番52番の一部、所有者A)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号1～3】

本件土地と一体利用されている各土地(地番52番1及び水路)につき、その利用権は不明である。

《 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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）

物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------------------------|-------------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外
50番5
宅地
183.12平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外
52番2
宅地
321.72平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外
53番2
宅地
390.06平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
面積 | 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外 53番地2
53番2
店舗・車庫
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階 216.13平方メートル
2階 89.43平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外 52番地4、52番
地2、50番地5、52番地2、50番地5地先 |

物 件 目 録

家屋 番号 52番4
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 200.81平方メートル
2階 57.96平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 8平方メートル

令和7年(ケ)第17号
令和7年7月28日受理
令和7年9月9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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 潟上市昭和大久保字新関堰ノ外
50番5
宅地
183.12平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 潟上市昭和大久保字新関堰ノ外
52番2
宅地
321.72平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 潟上市昭和大久保字新関堰ノ外
53番2
宅地
390.06平方メートル |
| 4 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
面積 | 潟上市昭和大久保字新関堰ノ外53番地2
53番2
店舗・車庫
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階216.13平方メートル
2階89.43平方メートル |
| 5 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
面積 | 潟上市昭和大久保字新関堰ノ外52番地4、52番地2、
50番地5、52番地2、50番地5地先
52番4
居宅
木造セメント瓦葺2階建
1階200.81平方メートル
2階57.96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5
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 所在：潟上市昭和大久保字新関堰ノ外52番地 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px; margin-left: 20px;"> 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約8㎡ </div>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 亡建物所有者相続財産 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	6枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 地方裁判所 保管開始日 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> 支部 年 月 日 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> 年 () 第 日 </div> 号
敷地 (目的外土地)	「目的外土地2の概況」のとおり
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 <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外土地 1 の概況 (物件4建物関係)	
所在地	潟上市昭和大久保字新関堰ノ外
地番	無番地
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 水路
地積	不明 (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約20平方メートル)
所有者	法定外公共物
その他の事項	現況、水路の形態はない。
■関係人 (■亡建物所有者の妹 <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和56年11月30日(物件4建物が新築された登記記録上の年月日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局
その他	
執行官の意見	物件4建物の敷地の一部となっている公図上の水路については、公的機関に占有許可手続きはなされていない。 水路上を敷地利用することの事情等を知る者はおらず、他にこれに関する情報に接することができなかつたことから、占有者の占有権原は不明とせざるを得ないと思料した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地 2 の概況 (物件 5 建物関係)	
所在地	鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外
地番	52番
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	772平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約450平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
その他の事項	現況、非農地である。
■関係人 (■亡建物所有者の妹 <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成2年11月5日 (現所有者が目的外土地を取得した登記記録上の年月日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局
その他	
執行官の意見	物件 5 建物の亡所有者と A は元親子である。両者間に物件 5 建物のための敷地利用権に関する契約や地代の授受はないものと推察されることから、占有者の占有権原は、元親子間の黙示の使用借権と推察される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 公図上、物件1土地と物件2土地及び物件3土地との間に存在する水路（目的外土地1）は、現況、水路の形態はない（写真番号3、6）。
- (2) 物件1土地内に塀が設置されており、塀の北西側が約1メートルほど高くなっている。
- (3) 物件1土地内に電柱がある。

2 物件2土地、物件3土地関係

- (1) 物件3土地は南東側が市道に接している。
- (2) 公図上、物件2土地及び物件3土地と物件1土地との間に存在する水路（目的外土地1）は、現況、水路の形態はない（写真番号3、6）。
- (3) 公図上、物件2土地の北側隣地（地番52番1（件外土地））は、登記上、国所有の公衆用道路であるが、現況、道路の形態はない（写真番号8）。
- (4) 物件2土地上及び北側隣地（地番52番1（件外土地））上には、物件5建物の敷地となっている52番の土地（目的外土地2）に至るためのスロープが存在する。
- (5) 物件2土地に塀及び門扉が設置されており、塀及び門扉の北西側が1メートルほど高くなっている。
- (6) 物件2土地に池及びコンクリートブロック造りの工作物（写真番号4）がある。
- (7) 物件3土地内に電柱がある。

3 物件4建物関係

- (1) 物件4建物内には、本件亡所有者が魚介類の仕入販売業を営んでいた当時の動産類が多数残されている。
- (2) 物件4建物内に冷蔵庫がある。
- (3) 物件4建物は、南東側及び北西側の外壁に一部損傷があり、外側からブルーシートで覆われている（南東側につき写真番号2）。

4 物件5建物関係

- (1) 主である建物内には、本件亡所有者が居住していた当時の家財等の大量の動産類が残されている。
- (2) 主である建物内のトイレの便器が一部取り外されている（写真番号24）。

(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
■亡所有者の妹	<p>1 私は、本件亡所有者の妹です。</p> <p>2 私は、本件亡所有者の供養のため本件居宅（物件5主である建物）に週に3回程度来ており、建物の窓を開けて風を入れたりしています。</p> <p>3 本件居宅に本件亡所有者が住んでいたのは令和6年1月までです。それ以降は誰も住んでおらず、誰にも貸していません。</p> <p>4 本件居宅の北東側にある物置（物件5未登記附属建物）は、本件亡所有者が居宅のための物置として使用していました。この物置を建てたのは、課税台帳にあるとおり昭和57年ころと思います。</p> <p>5 本件居宅が存在する土地（地番52番（目的外土地2））の所有者は本件亡所有者の娘Aです。親子間において居宅の敷地として利用するための契約や地代を定めたような話は聞いたことはなく、これまで敷地利用に関するトラブルも聞いたことはありませんでした。</p> <p>6 本件居宅の南側にある店舗・車庫（物件4建物）は、本件亡所有者が生前に魚介類の仕入及び販売の業務に使用していました。現在、この建物を使用している者はおらず、建物内には業務に使用していた動産類が残っている状態です。なお、この店舗・車庫（物件4建物）の敷地の一部に水路が存在することは私はわかりませんでした。</p>
■潟上市役所本件担当者	<p>1 公図上、物件1～3の土地間に存在する水路（目的外土地1）は、これまで潟上市に対し占用許可手続きがなされたことはありません。水路としての機能がないようであれば、新所有者の方から申し出により、分筆等の手続きを経たうえで払い下げができる可能性はあると思います。</p> <p>2 公図上、地番52番2（物件2土地）と地番52番（目的外土地2）の両土地の間に存在する地番52番1の土地（地目公衆用道路（件外土地））は、現況、道路の形態はないようですが、今から20年前に潟上市に移管されたあとは占用許可手続きはありませんでした。</p>
■東北財務局秋田財務事務所本件担当者	<p>1 地番52番1の土地（地目公衆用道路（件外土地））について、潟上市に移管される前の時点で占用許可手続きがあったかどうかは不明です。</p>

(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 7月30日 (水) 12:50 ~ 13:00	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 7月31日 (木) 10:30 ~ 10:45	潟上市役所	課税台帳等交付申請
令和 7年 7月31日 (木) 11:20 ~ 11:40	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測、亡所有者の妹と面談、調査期日立会依頼
令和 7年 8月 5日 (火) 11:25 ~ 11:40	秋田地方法務局	閉鎖謄本公用取得
令和 7年 8月 5日 (火) 14:00 ~ 14:35	潟上市役所	課税台帳等公用取得
令和 7年 8月 6日 (水) 9:40 ~ 11:50	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (亡所有者の妹立会、評価人同行)
令和 7年 8月 6日 (水) 13:00 ~ 13:40	潟上市役所	水路占用関係調査
令和 7年 8月 6日 (水) 15:15 ~ 15:25	秋田地方法務局	閉鎖謄本公用取得
令和 7年 8月25日 (月) 15:00 ~ 15:20	潟上市役所	潟上市農業委員会に対し農地照会 (返送用郵券添付)、公図上の公衆用道路調査
令和 7年 8月25日 (月) 14:00 ~ 14:20	東北財務局秋田財務 事務所	公図上の公衆用道路調査
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和57年1月7日

これは図面に記載されている内容を互明した書面である。
令和7年1月20日 秋田地方支務局

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：4-2

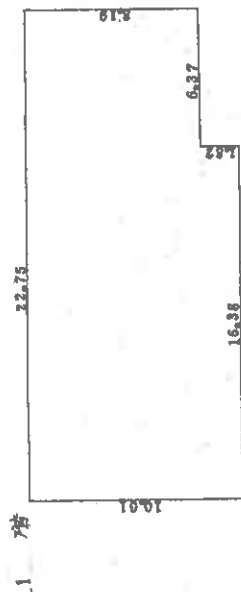
建物図面

940249 各階平面図

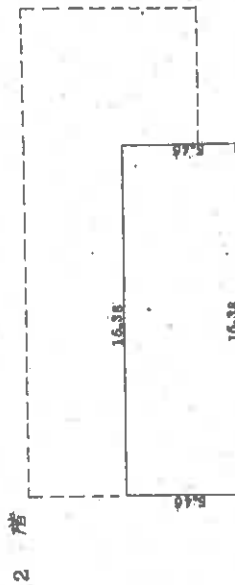
家屋番号 53-2

建物の所在 秋田県秋田市長野大久保字新園塚ノ外53-2

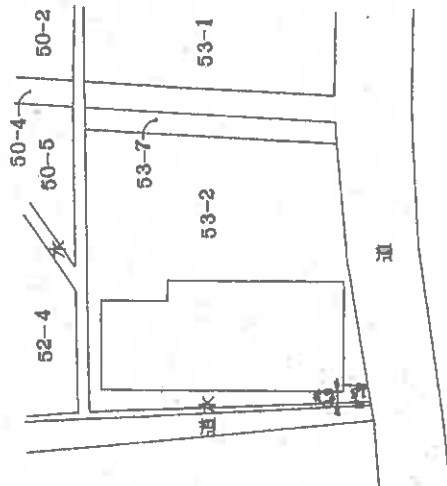
縮小率 1/500



$10.01 \times 16.38 = 163.9638$
 $6.19 \times 6.37 = 52.1703$
 計 = 216.1341
 床面積 216.13㎡



$5.46 \times 16.38 = 89.4348$
 床面積 89.43㎡



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
			S57.1.7

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：昭和57年4月26日

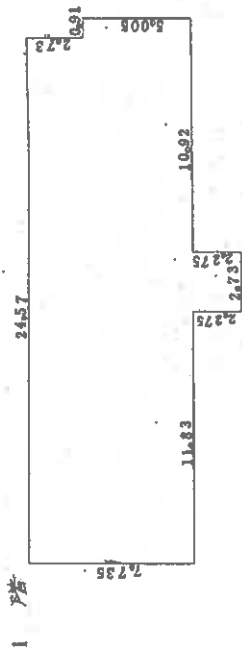
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年1月20日 秋田地方方法務局 登記官

建築物図面
 名階平面図

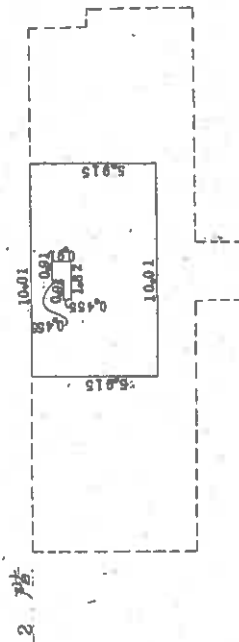
940248 各階平面図

家屋番号 52-4
 所在地 秋田県秋田市大久保字新園地外5-2番地4、
 5-2番地2、5-0番地5、5-2番地2、5-0番地5地先

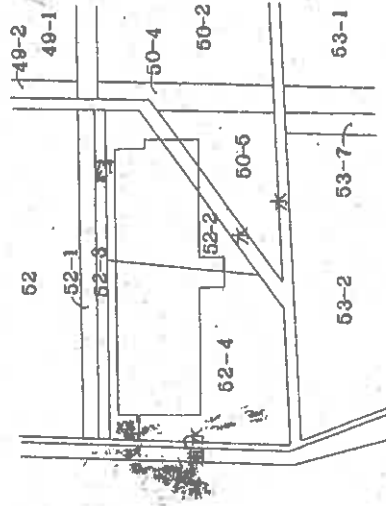
建築物の所在



$7.735 \times 24.57 = 190.04895$
 $5.005 \times 0.91 = 4.55455$
 $2.275 \times 2.73 = 6.21075$
 $\frac{1}{2} = 200.81425$
 床面積 200.81㎡



$5.915 \times 10.01 = 59.20915$
 $(-0.455) \times 0.91 = (-0.41405)$
 $(-0.91) \times 0.91 = (-0.8281)$
 $\frac{1}{2} = 57.96700$
 床面積 57.96㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

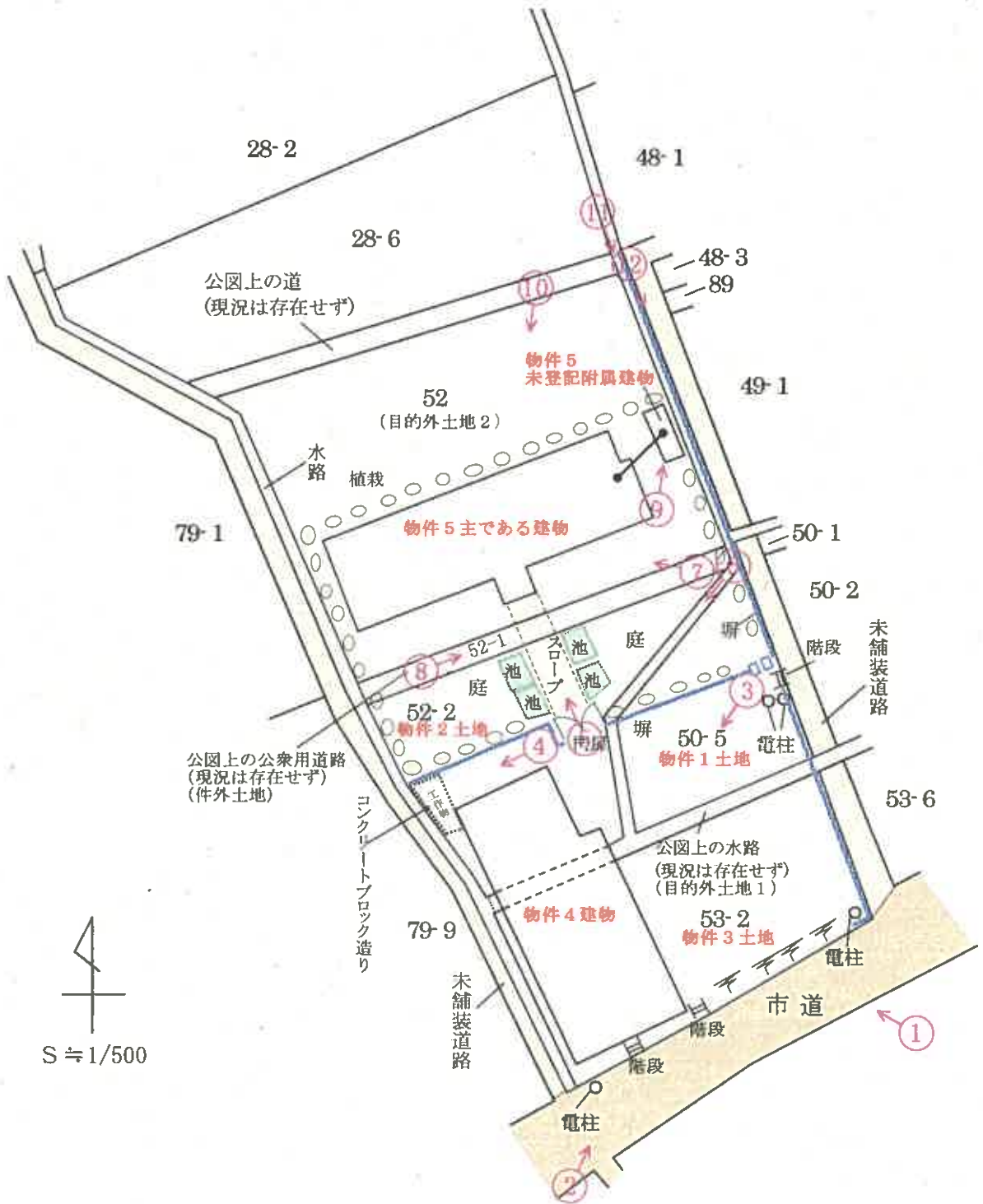
縮尺 1/500

557.4.26

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3版からA4版に縮小

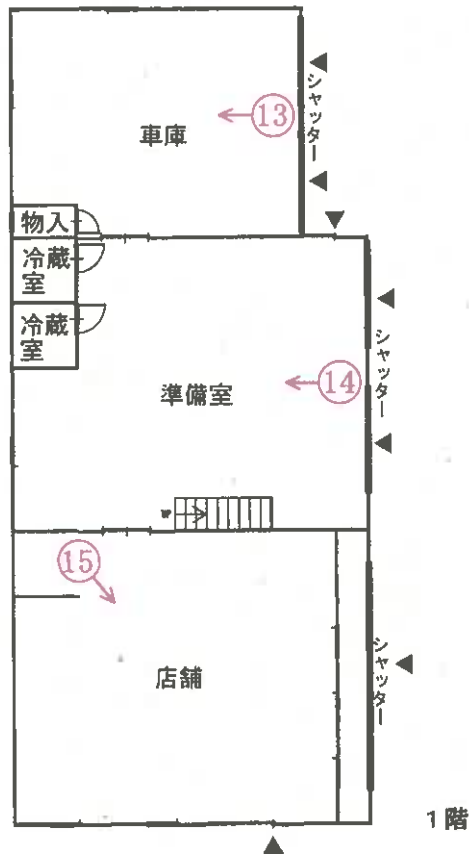
土地建物位置関係図



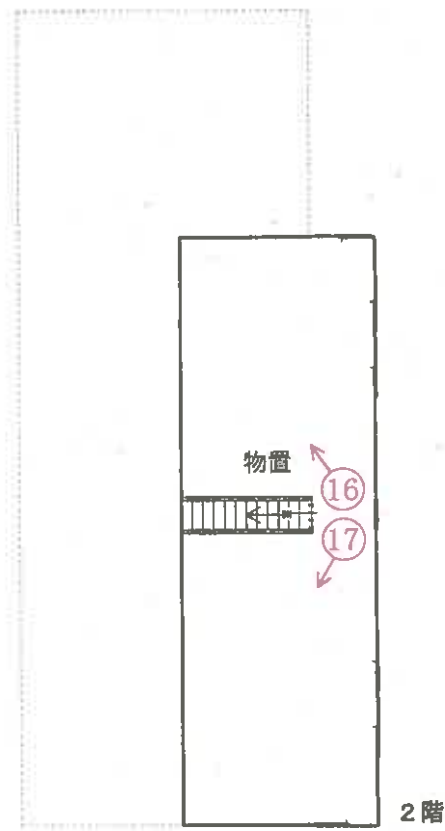
↑
○ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※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 (物件 4)

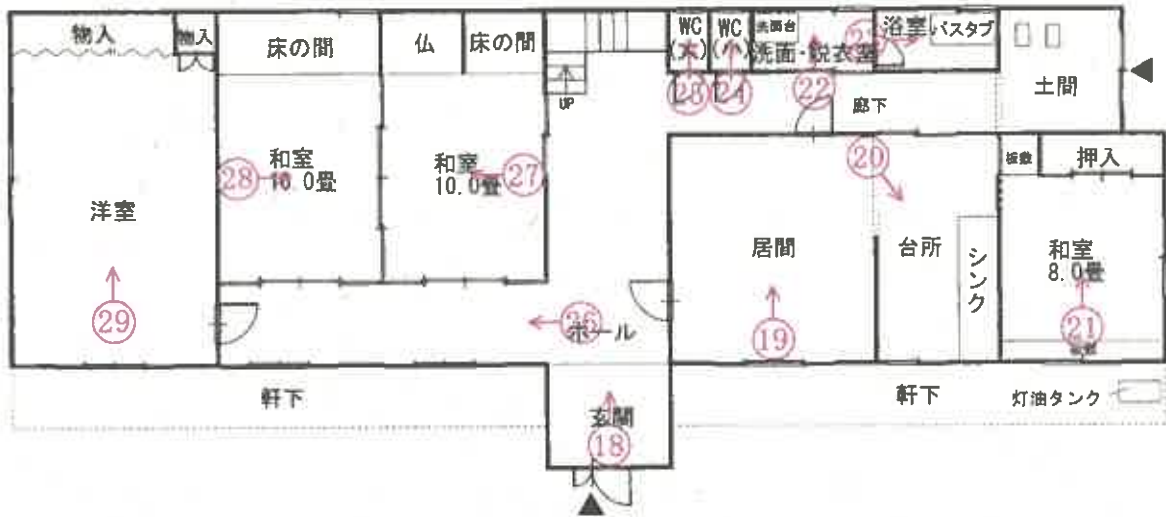


↑
○ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

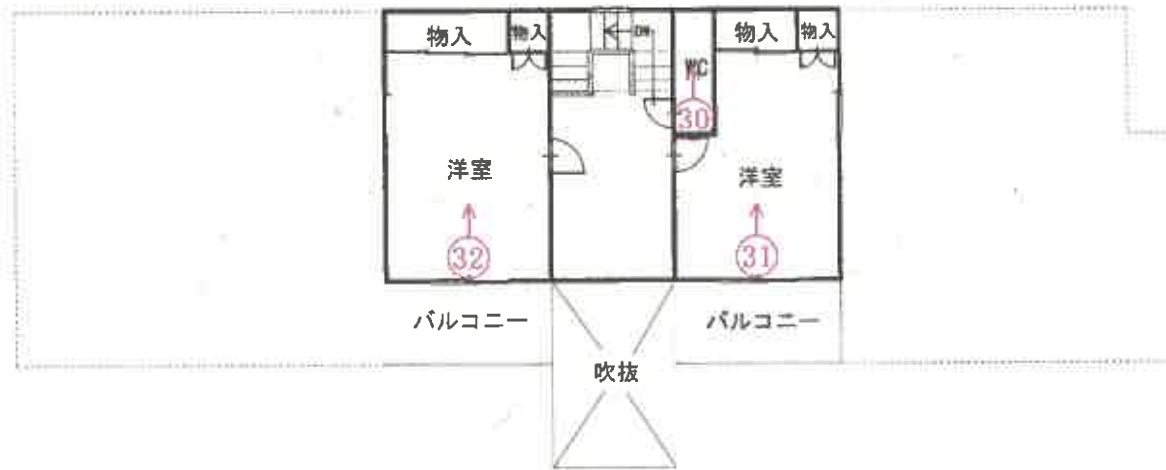


建物間取図 2 (物件 5)

主である建物 1 階



主である建物 2 階



未登記附属建物



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

物件5主である建物

写真番号1



写真番号2



写真番号3



公園上の水路（目的外土地1（形態なし））

工作物（コンクリートブロック造り）

写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



公園上の水路（形態なし）

写真番号 7



スロープ 池

写真番号 8



公団上の公衆用道路（形態なし）

写真番号 9



写真番号 1 0



写真番号 1 1



公園上の水路（形態なし）

写真番号 1 2



公園上の水路（形態なし）

写真番号 1 3



物件 4 建物内部の状況 (1 階)

写真番号 1 4



冷蔵室

前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 16



物件 4 建物内部の状況 (2階)

写真番号 17



前同

写真番号 18



物件 5 主である建物内部の状況 (1階)

写真番号19



前同

写真番号20



前同

写真番号21



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



前同

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



前同

写真番号 30



物件 5 主である建物内部の状況 (2 階)

写真番号 3 1



前同

写真番号 3 2



前同

写真番号 3 3



物件 5 未登記附属建物内部の状況

令和7年(ケ)第 17 号
令和7年8月 6日 現地調査
令和7年9月10日 評 価



秋田地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

千田 幸紀

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,301,000 円		
内 訳 価 格		
土地	物件 1	金 243,000 円
	物件 2	金 429,000 円
	物件 3	金 519,000 円
建物	物件 4	金 469,000 円
	物件 5	金 1,641,000 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1～3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、ほぼ登記上と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	在 番 目 積 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外 50番5 宅地 183.12m ²	
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外 52番2 宅地 321.72m ²	
3	所在地 地目 地積	在 番 目 積 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外 53番2 宅地 390.06m ²	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 番 号 類 造 積 鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外53番地2 53番2 店舗・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 216.13m ² 2階 89.43m ²	鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外 53番地2、52番地2地先
5	主建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外 52番地
	附属建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外 52番地 未登記 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測8m ²
番号	特記事項		
目的外土地	所在地：鴻上市昭和大久保字新関堰ノ外 地番：52番 地目：田 地積：772m ² 所有者：A		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～3及び目的外土地の一体利用地）

位置・交通	<p>最寄駅： JR奥羽本線「大久保」駅から南西方約2.2km（以下道路距離）</p> <p>最寄公共施設： 「大豊小学校」の西方約1.2km 「羽城中学校」の西方約2.4km 「潟上市役所」の東方約4km</p> <p>最寄商業施設： 「マックスバリュ天王店」の東方約4km</p>												
付近の状況	<p>受命物件は、一般住宅を中心に事業所も点在する既成住宅地域内に位置している。地勢は概ね平坦地であり、住宅地域の周辺には農地も多く見られる。昭和地区中心部には車で5分～10分程度であり、利便性は普通である。住宅需要の中心は新興住宅地域であり、古くからの既成住宅地域に対する需要は少なく、少子高齢化から今後は空家が増加する可能性は高いと予測する。</p>												
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）	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化調整区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>用途指定なし</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>特になし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>都市計画法第34条11号区域内 農振白地地域</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化調整区域	用途地域	用途指定なし	建ぺい率	70%	容積率	200%	防火規制	特になし	その他の規制	都市計画法第34条11号区域内 農振白地地域
都市計画区分	市街化調整区域												
用途地域	用途指定なし												
建ぺい率	70%												
容積率	200%												
防火規制	特になし												
その他の規制	都市計画法第34条11号区域内 農振白地地域												
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・間口 南側約28m ・奥行 約60m ・形状 略長方形 ・地勢 市道からの乗り入れに若干の傾斜はあるものの宅内は概ね平坦地。 ・地積 公簿1,666.90㎡（4筆計）。公図との照合から現況も一致。 ・接道 角地 ・一体地には「道」（52番1・公衆用道路・56㎡・国）及び「水路」の法定外公共物が介在している。潟上市役所の担当部署からの聴取では、機能していないものは払下げ協議を要するとのことである。 												
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南側道路：有効幅員約5～6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）。宅盤は道路と概ね等高であるが、若干の傾斜あり。 ・東側道路：有効幅員約2m未舗装道路（一部私道）で建築基準法上の道路ではない。 												
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4（店舗・車庫）及び物件5（居宅）の敷地として利用している。 ・潟上市農業委員会から目的外土地については「非農地」との回答である。物件5の亡所有者と目的外土地の所有者Aは元親子であり、地代の授受はないものと推測されることから敷地利用権限は使用借権と判定した。 ・隣地の状況 <ul style="list-style-type: none"> 東側：道路を介して住宅 西側：水路・農道を介して住宅 南側：市道を介して住宅 北側：未利用地 												

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 (接面道路公設管:なし) 下水道 あり (建物への接続:なし)
特記事項	<p>①現地調査、官庁公表資料等を勘案する限度において、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された公算は低いと考えられる。したがって、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価する。</p> <p>②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。</p> <p>③潟上市津波ハザードマップによると、浸水想定はない。</p> <p>④下水道は、宅内枡はあるが建物につなげていない。</p>

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件 4
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56年11月30日新築 経過年数 約 44年（登記記載時からの経過年数） 経済的残存耐用年数 約 2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング等 内 壁：ボード等 天 井：ジプトーン等 床：土間コンクリート、2階板張り 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	登記面積とほぼ一致。
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・車庫 間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	使用資材から品等はやや劣ると判定した。
保守管理の状態	魚介類の仕入販売業を営んでいた動産類が放置された状況である。鋼材部分の錆、建具の劣化など全体的に老朽化が目立ち、定期的な維持管理が施されていない状況から、総じた保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現在は空家になっており、他人による占有は認められない。相続関係人により管理されている。
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	物件5 (居宅)
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56年12月25日新築 経過年数 約 44年 (登記記載時からの経過年数) 経済的残存耐用年数 約 3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦 外 壁 : サイディング (モルタル吹付仕上げ) 等 内 壁 : 和室砂壁、クロス等 天 井 : 和室化粧合板、クロス等 床 : 畳、カーペット等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備等 そ の 他 : 特になし
床面積 (現況)	登記面積とほぼ一致。
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	使用資材から品等はやや劣ると判定した。
保守管理の状態	大きな損傷や破損はないが、トイレの小便器がはずされており、定期的な維持管理が施されていない状況である。設備の稼働については不明である。総じた保守管理の状態はやや劣ると考える。
建物の利用状況	現在は空家になっており、他人による占有は認められない。相続関係人により管理されている。
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	物件5（未登記附属建物）
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 主建物と同時期と推定</p> <p>経過年数 約 44年</p> <p>経済的残存耐用年数 約 0年</p>
仕 様	<p>構 造：木造</p> <p>屋 根：亜鉛メッキ鋼板</p> <p>外 壁：カラー鋼板</p> <p>内 壁：表わし</p> <p>天 井：表わし</p> <p>床：モルタル</p> <p>設 備：特になし</p> <p>そ の 他：特になし</p>
床面積（現況）	現況床面積 約8㎡（概測）
現 況 用 途 等	<p>現況用途：物置</p> <p>間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり</p>
品 等	使用資材から品等は劣ると判定した。
保守管理の状態	老朽化も相当著しいため、維持管理は劣っている。
建物の利用状況	主建物同様、空家の附属物置として管理しており、他占有はない。
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。

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及び目的外土地の一体利用）

目的土地及び目的外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) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
1	5,280	0.89	183.12	0.60	516,000
2	5,280	0.89	321.72	0.60	907,000
3	5,280	0.89	390.06	0.60	1,100,000
目的外	5,280	0.89	772.00	0.60	2,177,000
合計					4,700,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地を幅員約5m舗装市道に南側で接面する長方形（約600㎡）とした。

地価調査 潟上（県）－6

公示価格等 4,700 円/㎡ 時点修正 98.0 / 100 × 標準化補正 100 / 97 × 地域格差 100 / 90 = 標準画地価格 5,280 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：道路方位▲3%

◇地域格差：街路±0% 交通接近±0% 環境▲10% 行政±0%

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 = 0.90$

イ 個別格差：……画地条件▲11%（0.89）（規模過大▲7%、法定外公共物介在▲5%
角地+1%）

（相乗積 $0.93 \times 0.95 \times 1.01 = 0.89$ ）

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物と敷地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。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
4	140,000	305.56	0.010	428,000
5	主	170,000	0.049	2,156,000
	附属	-	-	1,000
	物件5合計			2,157,000

ウ 現価率

<物件4>

・経過年数 44年、経済的残存耐用年数 2.0年、残価率 1%として定率法(現価率 0.012)と観察減価法(経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を20%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.012 \times (1 - 0.20) \doteq 0.010$$

<物件5 主建物>

・経過年数 44年、経済的残存耐用年数 3.0年、残価率 5%として定率法(現価率 0.061)と観察減価法(経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を20%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.061 \times (1 - 0.20) \doteq 0.049$$

<物件5 未登記附属建物>

経過年数や建物の品等、維持管理の状態から、未登記附属建物を1,000円と査定した。

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、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	土地利用権等割合		範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ
		イ			
1	516,000	0.25	物件4 法定地上権	0.50	65,000
		0.25	物件5 法定地上権	0.50	65,000
2	907,000	0.25	物件4 法定地上権	0.50	113,000
		0.25	物件5 法定地上権	0.50	113,000
3	1,100,000	0.25	物件4 法定地上権	0.50	138,000
		0.25	物件5 法定地上権	0.50	138,000
目的 外土 地	2,177,000	0.10	物件5 使用借権	0.60	131,000
合計					763,000

イ 土地利用権等割合：

物件1～3については法定地上権、物件5の目的外土地の敷地部分に対しては約60%部分を使用借権と判定した。法定地上権については、国税の「財産評価基準」の借地権割合を参考に法定地上権の法的有利性を勘案した結果、法定地上権割合を25%と判定した。使用借権については、占有の経緯、建物の耐用年数や構造などを勘案した結果、使用借権割合を10%と判定した。

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲：建物の存する位置や床面積等を考量し、敷地に対する範囲を上記の通り査定した。

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) *千円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	516,000	-130,000		0.90	0.70	243,000
2	907,000	-226,000		0.90	0.70	429,000
3	1,100,000	-276,000		0.90	0.70	519,000
4	428,000	+316,000		0.90	0.70	469,000
5	2,157,000	+447,000		0.90	0.70	1,641,000
一括価格 (合計)						3,301,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：潟上市昭和久保地区全体で過疎化の影響から不動産需要が低迷している状況下で、建物の維持管理が劣り、目的外土地も存するため、更に市場が弱くなると予測する。これら市場の減価要因を考慮した結果、短期売却においては更なる修正を要すると判断し、▲10%の市場性減価を施した。

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 調 査 : 潟上 (県) - 6
所 在 : 潟上市昭和大久保字北野大崎道添 2 7 番 4
価 格 : 4, 7 0 0 円 / m²
位 置 : J R 奥羽本線「大久保」駅の南西方道路距離約 2. 8 k m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 5 7 1 m²
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側 5 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (7 0 %、2 0 0 %)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 位置図 (拡大図)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

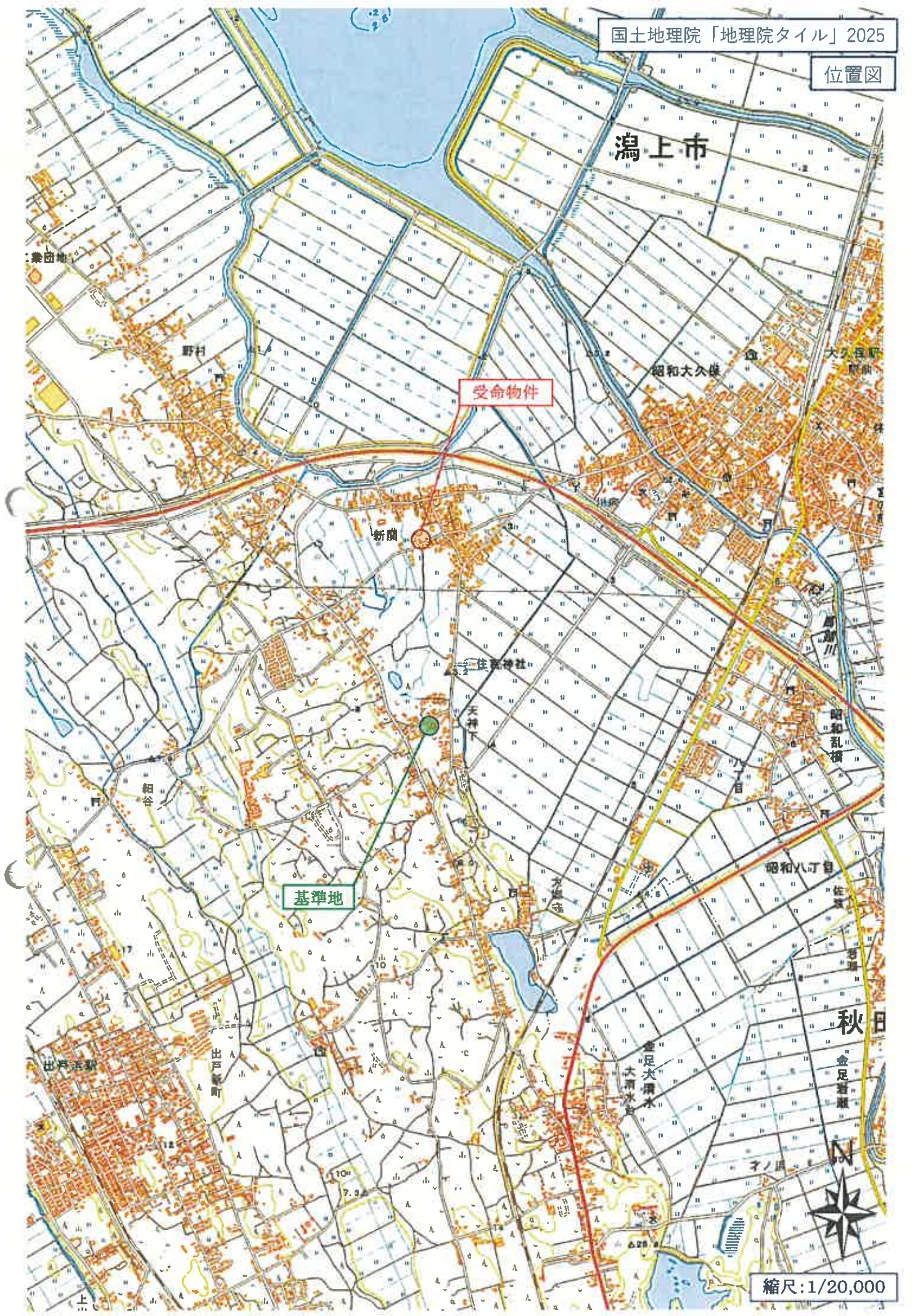
潟上市

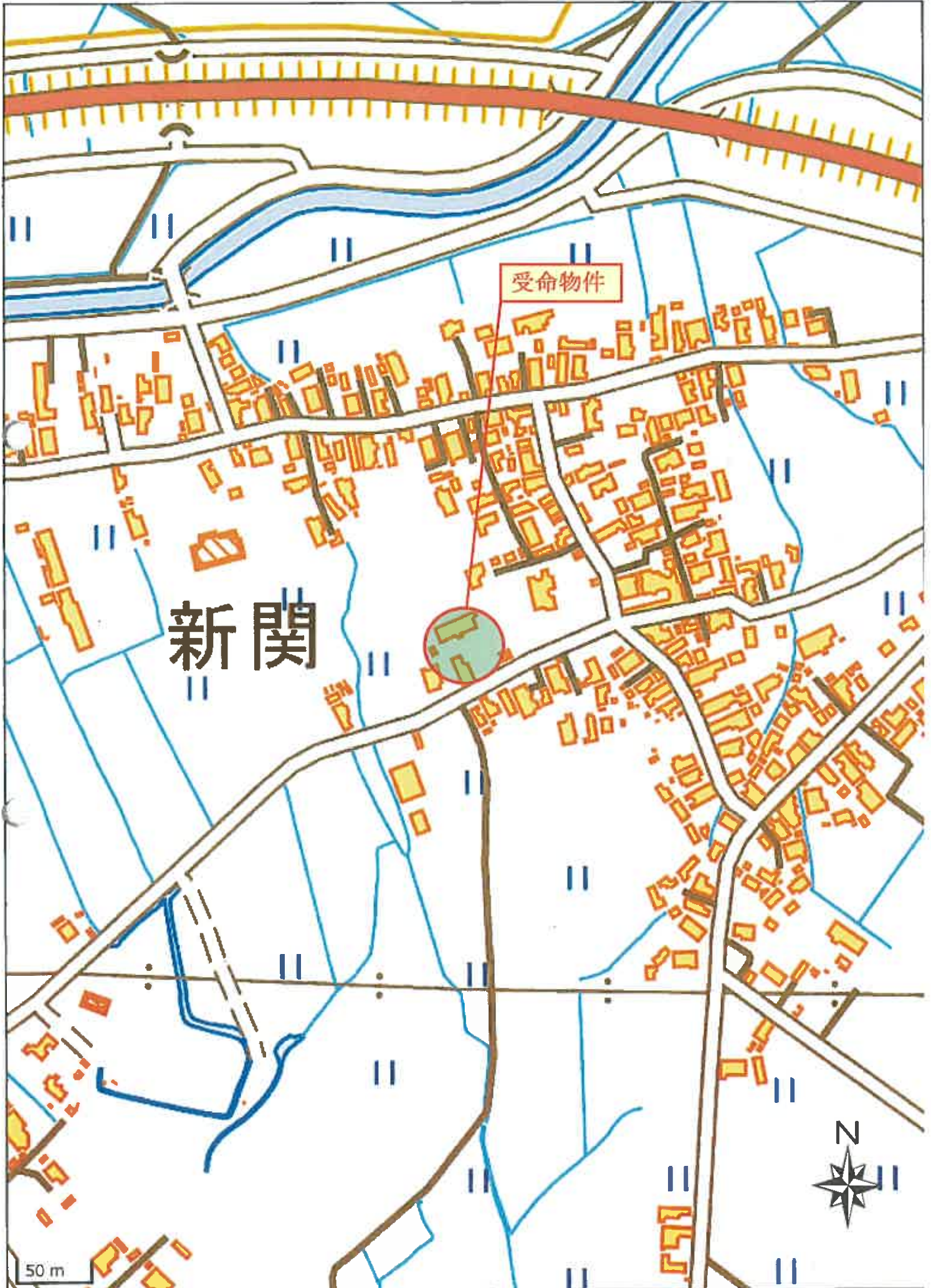
受命物件

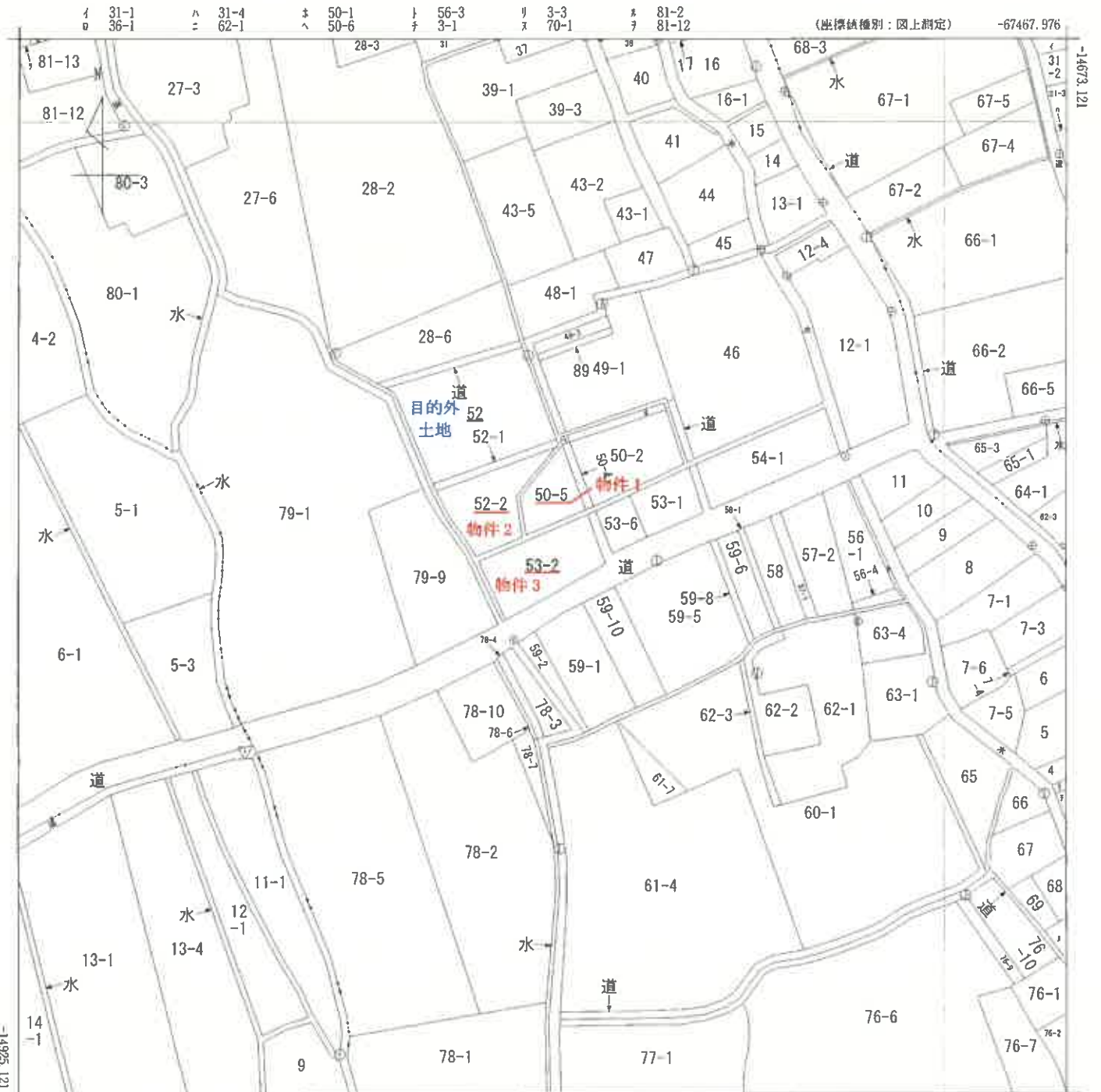
基準地

秋田

縮尺: 1/20,000







-67717.976 (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。

昭和大久保字小川中道昭和大久保字狐森下
昭和大久保字新関堰ノ外
地番区域見出し
A B

請求部	所在	潟上市昭和大久保字新関堰ノ外				地番	53番2		
出力縮尺	1/1000	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		

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和57年1月7日

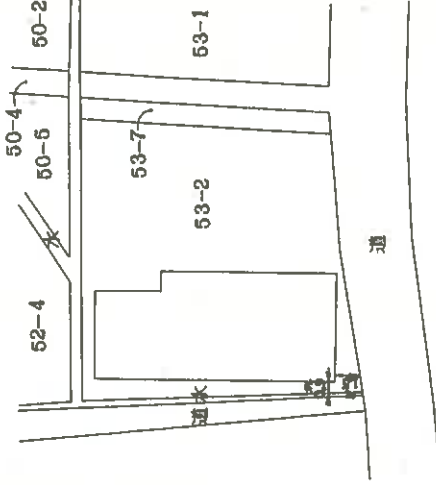
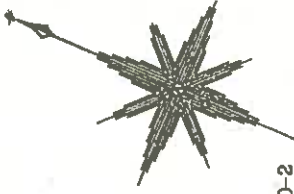
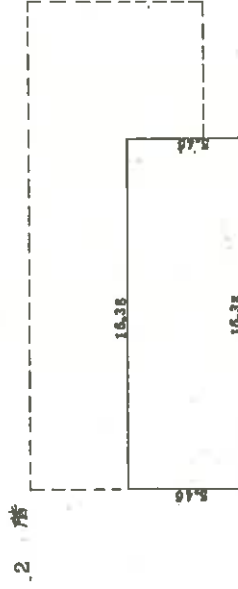
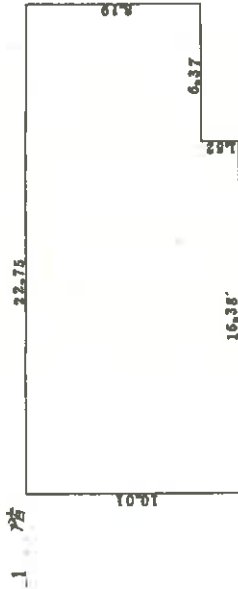
建築物図面
各階平面図

家屋番号 53-2

建築物の所在 埼玉県蕨市大久保字新開塚ノ外53-2

受命物件 4

940249 各階平面図

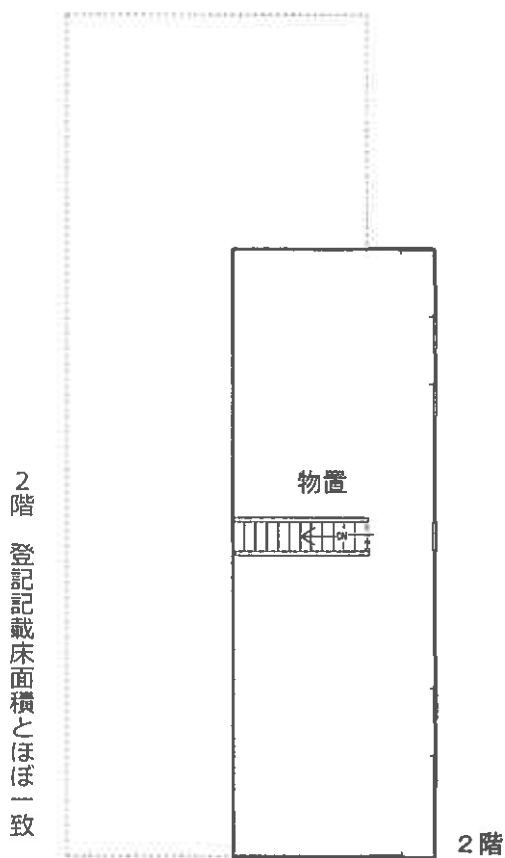
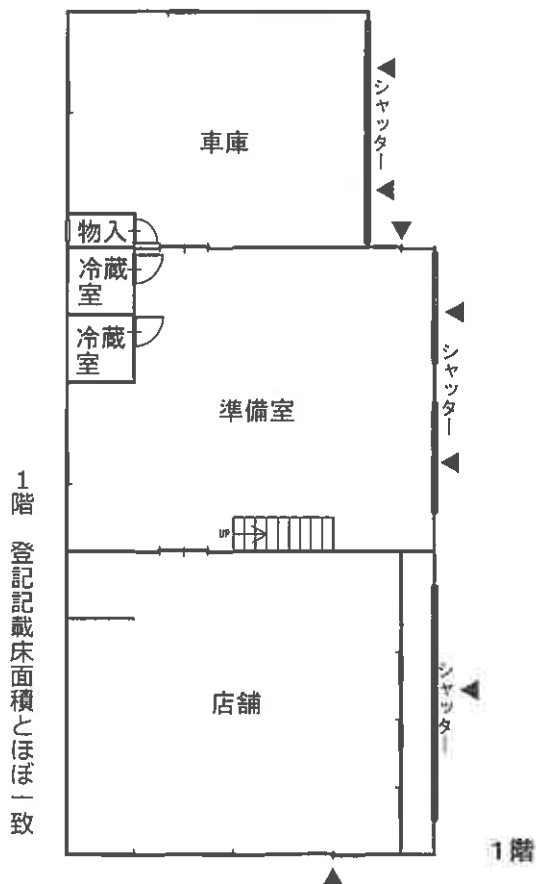


A3版をA4版に縮小

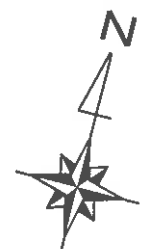
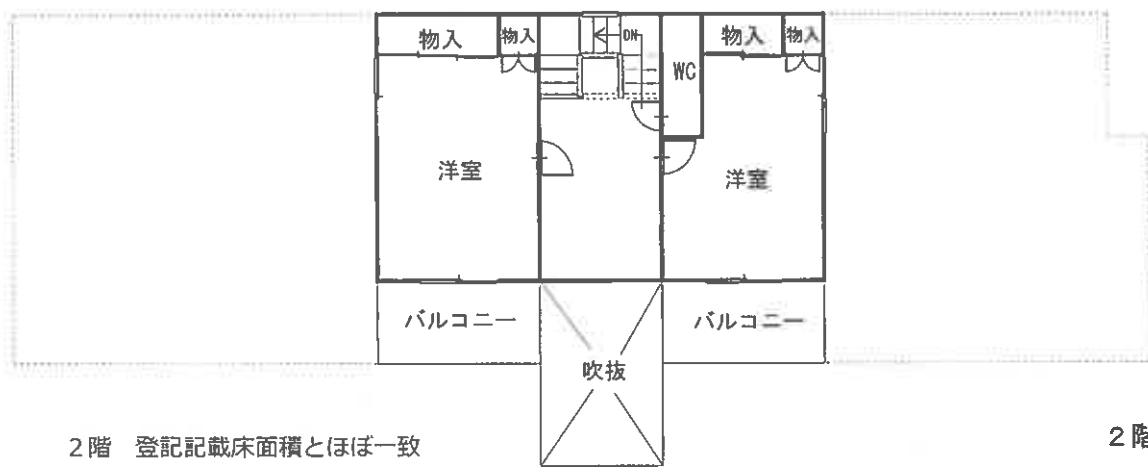
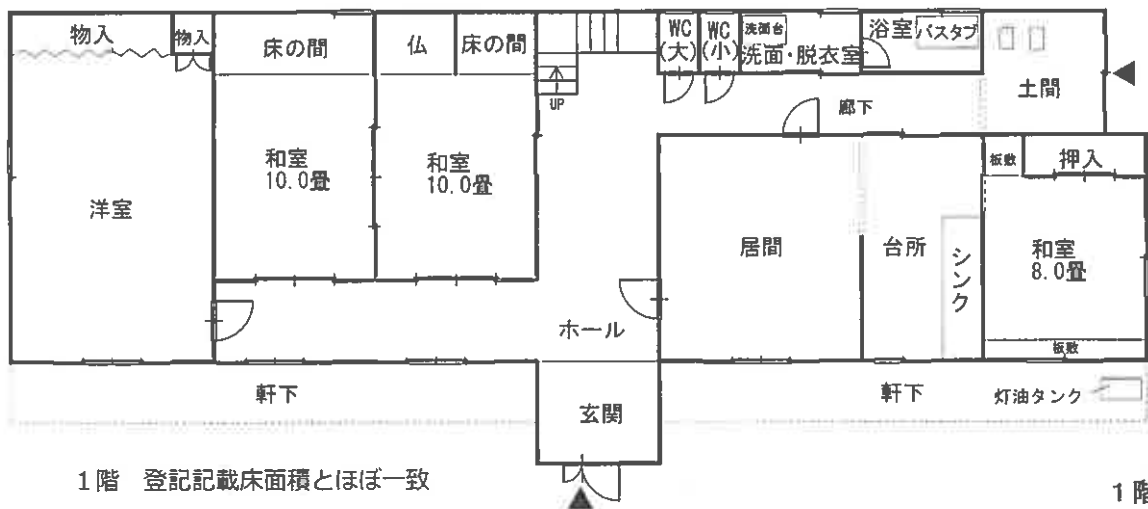
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(昭和57年1月6日作製)			557.67



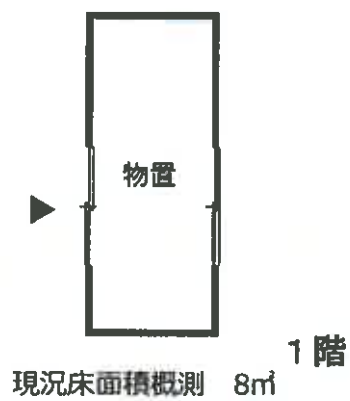
1 / 500
建物配置図



建物間取図



建物間取図



建物間取図