

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 在 秋田市外旭川字八幡田
地 番 134番1
地 目 宅地
地 積 226.55平方メートル
- 2 所 在 秋田市外旭川字八幡田 134番地1
家屋 番号 134番1
種 類 居宅・作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 107.77平方メートル
2階 56.73平方メートル
(現況)
所 在 秋田市外旭川字八幡田 134番地1、134番地5
床 面 積 1階 約140.47平方メートル
2階 約97.71平方メートル
- 3 所 在 秋田市外旭川字八幡田
地 番 134番5
地 目 宅地
地 積 165.30平方メートル
- 4 所 在 秋田市外旭川字八幡田 134番地5
家屋 番号 134番5
種 類 作業所・居宅

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 76.45平方メートル
2階 50.50平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約86.78平方メートル
2階 50.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約10.34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 5月28日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 石 田 志 保

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4】

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 在 秋田市外旭川字八幡田
地 番 134番1
地 目 宅地
地 積 226.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 秋田市外旭川字八幡田 134番地1
家屋 番号 134番1
種 類 居宅・作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 107.77平方メートル
2階 56.73平方メートル

(現況)

所 在 秋田市外旭川字八幡田 134番地1、134番地5
床 面 積 1階 約140.47平方メートル
2階 約97.71平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 株式会社秋田ごはん工場 持分10分の9

3 所 在 秋田市外旭川字八幡田
地 番 134番5
地 目 宅地
地 積 165.30平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 秋田市外旭川字八幡田 134番地5

家屋 番号 134番5

種 類 作業所・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 76.45平方メートル
2階 50.50平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約86.78平方メートル
2階 50.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約10.34平方メートル

所有者 A

令和 8年(ケ)第 13号
令和 8年 3月16日受理
令和 8年 4月27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 秋田市外旭川字八幡田
地 番 134番1
地 目 宅地
地 積 226.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 秋田市外旭川字八幡田 134番地1
家屋番号 134番1
種 類 居宅・作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 107.77平方メートル
2階 56.73平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 株式会社秋田ごはん工場 持分10分の9

3 所 在 秋田市外旭川字八幡田
地 番 134番5
地 目 宅地
地 積 165.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 秋田市外旭川字八幡田 134番地5
家屋番号 134番5
種 類 作業所・居宅

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 76.45平方メートル
2階 50.50平方メートル
所有者 A

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) <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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(Aの破産管財人) ■その他の者(法人の破産管財人) 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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)	■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2
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異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約140.47平方メートル、2階約97.71平方メートル
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(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・作業場(空) 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
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	物件2の所在は『秋田市外旭川字八幡田134番地1、134番地5』である。
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 <input checked="" type="checkbox"/> 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

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3
現況地目	■宅地(物件 3) <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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> 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。 <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)	■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4
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異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約86.78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	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類: 倉庫 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約10.34平方メートル
占有者及び占有状況	■建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 作業所・居宅(空) 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
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	
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 <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 破産者	<ol style="list-style-type: none">1 この建物では、令和7年11月まで弁当・惣菜を作っていました。2 平成12年に北側の建物(物件4)を新築した際、南側の建物(物件2)と1階部分をつなげてもらいました。調理室部分の排水の状態が悪かったので、二つの建物をつなげた際に改修しています。3 (物件4の)建物の北側にある建物(倉庫)は、平成12年に物件4の建物を新築した際に作ってもらいました。4 調理室内にある厨房機器や冷蔵庫は処分先が決まっています。5 建物内にいくつか設置している冷蔵庫、冷凍庫は、昨年11月まで使用していました。6 電気保安協会からの報告書には、屋外にあるキュービクル内を目視で確認したところポリ塩化ビフェニル(PCB)が含有する電気工作物には該当しないと記載されています。

(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及び物件3の土地が一体になり、物件2及び物件4の建物の敷地として利用されている。物件2の建物の1階部分が増築されて物件3の土地まで延び、物件4の建物と接続されている。3 本物件を買い受けた者は、本件建物につき合棟の登記を申請するか、接続部分を切り離して別々の建物に改修する必要がある。4 物件4の北側にある未登記の建物につき、その位置関係、利用状況及び破産者の陳述により、物件4の附属建物と認定した。5 建物内にある目的外動産について、その一部は破産管財人において売却済みであるが、物件2の1階事務室、2階居室部分等に目的外動産が残ったままになっている。

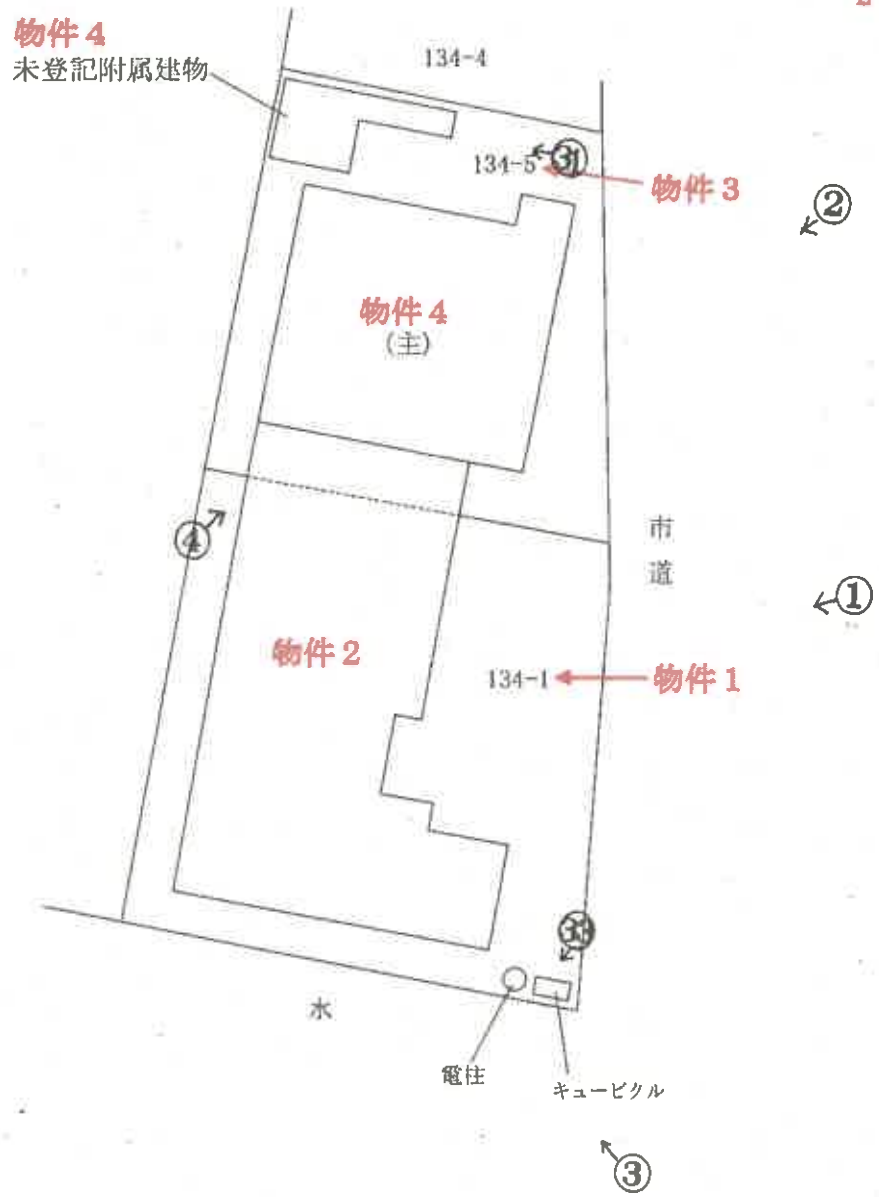
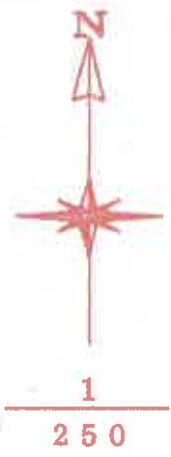
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

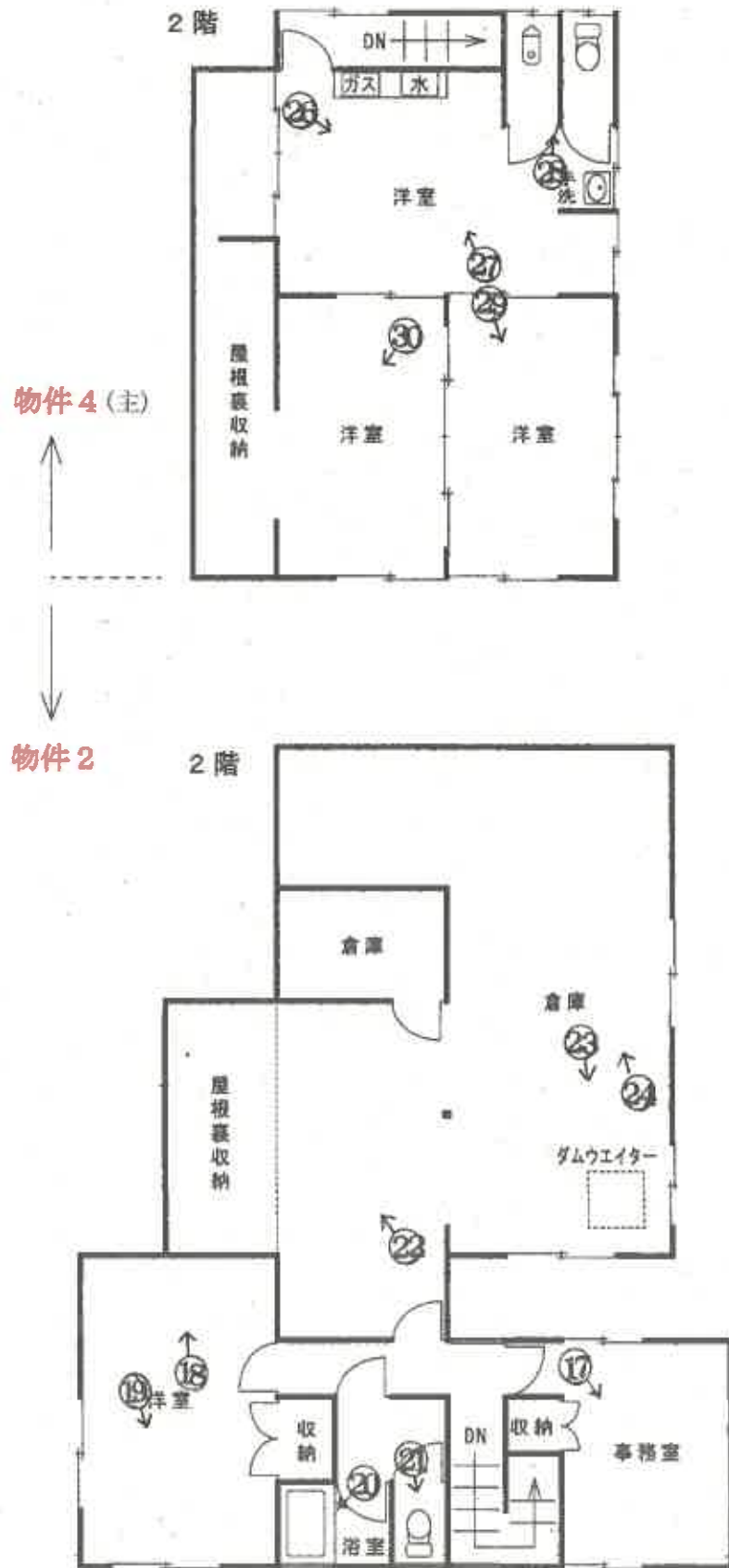
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 3月26日 (木) 15:30 - 15:35	秋田地方法務局	・近隣土地の登記事項要約書を公用で取得 ・物件1及び物件3上の登記済建物を調査 (物件2及び物件4以外の建物なし)
8年 4月 6日 (月) 10:10 - 10:20	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 4月13日 (月) 13:15 - 14:30	物件所在地	立入調査、破産者から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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
(6 枚目)

建物配置図



○→写真撮影位置・方向



○→写真撮影位置・方向

(9枚目)

令和8年(ケ)第13号

①

物件2



物件1

②

物件2

物件4



物件3

③

物件2



④



物件2の1階内部(写真⑤~⑬)

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



物件2の増築部分

⑫



物件2の増築部分

⑬



物件4の1階内部(写真⑭~⑯)

⑭



⑮



⑫



物件2の2階内部(写真⑬~⑭)

⑬



⑭



19



20



21



22



23



24



(17 枚目)

②⑤



物件4の2階内部
(写真②⑤~③①)

②⑥



②⑦



28



29



30



未登記附属建物

31



32



キュービクル

33



物件1



令和8年(ケ)第13号
令和8年4月13日 現地調査
令和8年4月28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

平 野 太 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,842,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,363,000円
物件2（建物）	金1,481,000円
物件3（土地）	金994,000円
物件4（建物）	金1,004,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、3の内訳価格は物件2、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、4の内訳価格は物件1、3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	秋田市外旭川字八幡田 134番1 宅地 226.55m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市外旭川字八幡田134番地1 134番1 居宅・作業場 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階107.77m ² 2階 56.73m ² 延164.50m ²	所在：秋田市外旭川字八幡田134番地1、134番地5 床面積(概測)： 1階約140.47m ² 2階 約97.71m ² 延約238.18m ² そのほかについては同左
3	所在地 地目 地積	秋田市外旭川字八幡田 134番5 宅地 165.30m ²	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市外旭川字八幡田134番地5 134番5 作業所・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 76.45m ² 2階 50.50m ² 延126.95m ²	床面積(概測)： 1階約86.78m ² 2階 50.50m ² 延約137.28m ² ほかに未登記附属建物がある(特記事項参照)。 そのほかについては同左
番号	特記事項		
1～4	<p>・物件4には下記の未登記附属建物がある。</p> <p><物件4の未登記附属建物></p> <p>種類：倉庫</p> <p>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積(概測)：約10.34m²</p>		

- | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">・ 物件 1、3 は一体となって利用されており、このうち、物件 2 は物件 1 及び物件 3 の南側を敷地として、物件 4 は物件 3 の南側を除く部分を敷地として利用している。・ 物件 2 と物件 4 のそれぞれの 1 階が接続した状態にあるが、別々に登記されており、物件 4 の新築時期にあわせ、増改築が行われたと推測される。1 階の接合部の増築は物件 2 に帰属すると判断した。・ 本件土地は第 1 種低層住居専用地域に所在しているため、本件建物は建築基準法に違反した建築物である可能性が高い。 <p>物件 2 に対する物件 3 の敷地相当部分を約 15%、物件 4 に対する物件 3 の敷地相当部分を約 85% とすると、物件 2 及び物件 4 は、指定建蔽率及び指定容積率をともに超過し、建築基準法に違反した建築物であると判断される可能性が高い。</p> <p>なお、土地の 2 筆合計、建物の 2 棟を合算して検討した場合でも、指定建蔽率と指定容積率を超過しており、違反建築物と判断される可能性が高い。</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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は一体となって、物件2、4の敷地等として利用されている。

物 件	1、3	
位置・交通	JR奥羽本線「泉外旭川」駅の北方・道路距離約550m（徒歩約7分） 最寄りバス停「水口入口」の北東方・道路距離約350m（徒歩約4分）（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が混在する地域。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。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。 外旭川小学校・・・約600m 外旭川中学校・・・約850m 木曾医院・・・約400m 秋田泉郵便局・・・約1.3km 秋田市役所・・・約4.1km うえたストア外旭川店・・・約400m 秋田北I.C.・・・約4.7km （いずれも道路距離） 道路は幅員12mの舗装市道が標準である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% ー 立地適正化計画区域 （居住誘導区域、都市機能誘導区域外） 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口：約29.3m 奥行：約14m 規模：2筆合計391.85㎡ 形状：ほぼ台形地 地勢：概ね平坦 接面道路との関係：中間画地 ・東側約29.3mが幅員約12mの両側歩道付舗装市道に概ね等高に接面	

接面道路の状況	東側：幅員約12m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1、3は物件2、4の敷地として利用されており、物件1、3のうち、物件2、4の敷地に相当する部分について法定地上権が成立すると判断した。 隣接地は一般住宅となっている。
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(接面道路公設管：あり) 下水道：あり(建物への接続：あり)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・南東端部に電柱が設置されている。 ・南側は水路である。 ・土地にある建物(物件2、4)は、かつて「株式会社秋田ごはん工場(食品製造業)」が稼働していた。土壤汚染の有無については、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、土壤汚染対策法の指定区域に該当しておらず、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用の特定施設の届出はなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。

2 建物の概況及び利用状況

・物件2

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5年3月6日新築 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングほか 内 壁：ステンレス、ビニールクロスほか 天 井：石膏ボード、ビニールクロス、合板ほか 床：コンクリート金ゴテ仕上、合板ほか 設 備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：プレハブ冷蔵庫・冷凍庫、ダムウォーターほか
床面積(現況)	概測 延238.18㎡
現況用途等	現況用途：居宅・作業場 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	経年相応に老朽化した建物であり、形式の旧式化、機能的陳腐化が認められる。1階は主として作業場、2階は居宅、倉庫として利用されていた。現在は利用されておらず、内壁や床に塗装の剥がれや汚れが目立つ状況であった。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が居宅・作業場(空)として占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・増築箇所は1階が北側と東側、2階が北側である。そのほかに屋根裏収納もみられる。 ・前記のとおり、建築基準法に違反した建築物と判断される可能性が高い。 ・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ず、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 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) : 平成12年10月10日新築 経過年数 : 約26年 経済的残存耐用年数 : 約4年
仕 様	構造 : 木造2階建 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : サイディングほか 内壁 : ステンレス、ビニールクロスほか 天井 : 合板ほか 床 : コンクリート金ゴテ仕上、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 : プレハブ冷蔵庫・冷凍庫ほか
床面積(現況)	概測 延137.28㎡
現況用途等	現況用途 : 作業所・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	経年相応に老朽化した建物であり、形式の旧式化、機能的陳腐化が認められる。1階は作業場、2階は従業員の休憩所として利用されていた。現在は利用されておらず、内壁や床に塗装の剥がれや汚れが目立つ状況であった。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が作業所・居宅(空)として占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・増築箇所は1階東側である。また、そのほかに屋根裏収納もみられる。 ・前記のとおり、建築基準法に違反した建築物と判断される可能性が高い。 ・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ず、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	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：不詳 経過年数：不詳 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：コンクリート金ゴテ仕上 その他：特になし
床面積(現況)	概測 約10.34㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 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。保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	物件4主である建物の未登記附属建物で、倉庫として利用されている。
特記事項	特になし

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	40,300	0.82	226.55	1.00	7,487,000
3	40,300	0.82	165.30	1.00	5,463,000

(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12m舗装市道に接面する地積200㎡程度の長方形地

地価公示標準地 秋田-33

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 46,800 \text{ 円/㎡} & \times 101.1/100 & \times 100/102 & \times 100/115 & = & 40,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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(方位) + 2%

◇地域格差：街路条件(道路の幅員) - 2%

交通接近条件(駅への接近性) - 2%

環境条件(住環境) + 20%

$$100/98 \times 100/98 \times 100/120 = 100/115$$

イ 個別格差：物件1、3は一体で利用されており、個別格差は共通。

画地条件(方位) + 2%

画地条件(規模) - 20%

$$1.02 \times 0.80 = 0.82$$

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態による減価については土地建物一体としての市場性修正で検討する。

(2) 建物価格 (物件 2、4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	238.18	0.05	2,382,000
4 主である建物	200,000	137.28	0.07	1,922,000
4 未登記附属建物	120,000	10.34	0.03	37,000
物件 4 の合計				1,959,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：いずれも概測数量

ウ 現 価 率：物件 2…経過年数約 33 年、経済的残存耐用年数約 1 年、残価率 5%
とした定率法により約 6%となるが、建物の現状を勘案し 5%と査定。

物件 4 主である建物…経過年数約 26 年、経済的残存耐用年数約 4 年、
残価率 5%とした定率法により約 8%となるが、
建物の現状を勘案し 7%と査定。

物件 4 未登記附属建物…経済的残存耐用年数はほぼ到来している。現価
率の査定に当たっては、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2に帰属)	7,487,000	1.00	0.35	法定地上権	2,620,000
物件3 (物件2に帰属)	5,463,000	0.15	0.35	法定地上権	287,000
物件3 (物件4に帰属)		0.85	0.35	法定地上権	1,625,000
物件3の合計					1,912,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1は物件2の敷地として利用され、物件3は主に物件4の敷地として利用され、南側を除く約85%に物件4の土地利用権が、南側約15%に物件2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2、4の各土地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35%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	7,487,000	-2,620,000		0.40	0.70	1,363,000
2	2,382,000	+2,907,000	1.00	0.40	0.70	1,481,000
3	5,463,000	-1,912,000		0.40	0.70	994,000
4	1,959,000	+1,625,000	1.00	0.40	0.70	1,004,000
一括価格 (合計)						4,842,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件2…2,620,000円 + 287,000円 = 2,907,000円

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：汎用性・代替性の面で制約を受ける複数の用途（居宅・作業場など）で構成される建物及びその敷地であり、周辺環境と適合していないことのほか、違反建築物である可能性が高いこと等により、土地建物一体としての市場性は非常に低いため、市場性修正として60%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（秋田－33）

所 在：秋田市外旭川八幡田2丁目582番16
住居表示「外旭川八幡田2－18－19」

価 格：46,800円/㎡

位 置：JR奥羽本線「泉外旭川」駅から道路距離で約1.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：228㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東側が幅員約6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域
指定建蔽率50%、指定容積率80%

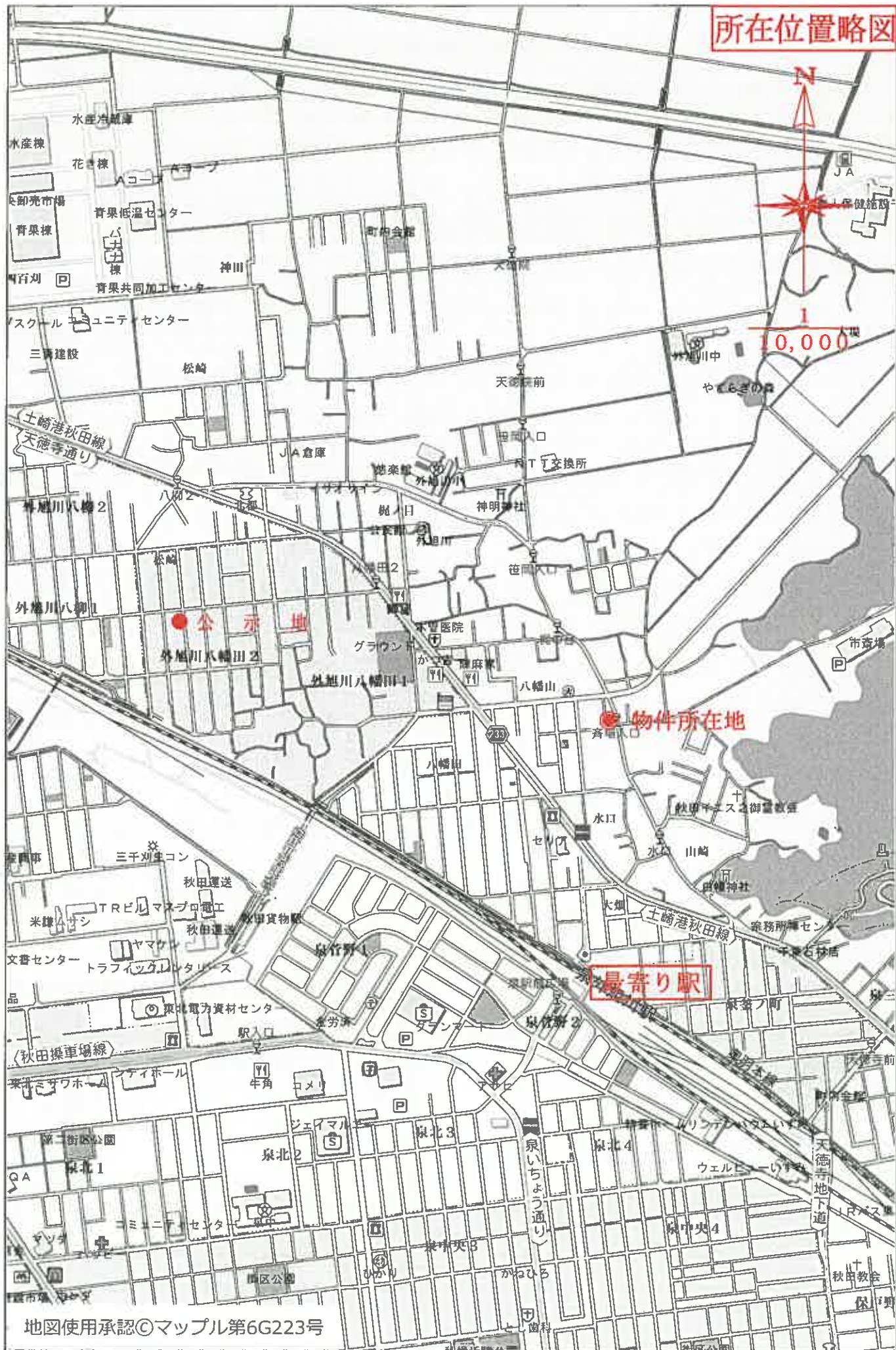
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

所在位置略図



所在位置略図



物件所在地

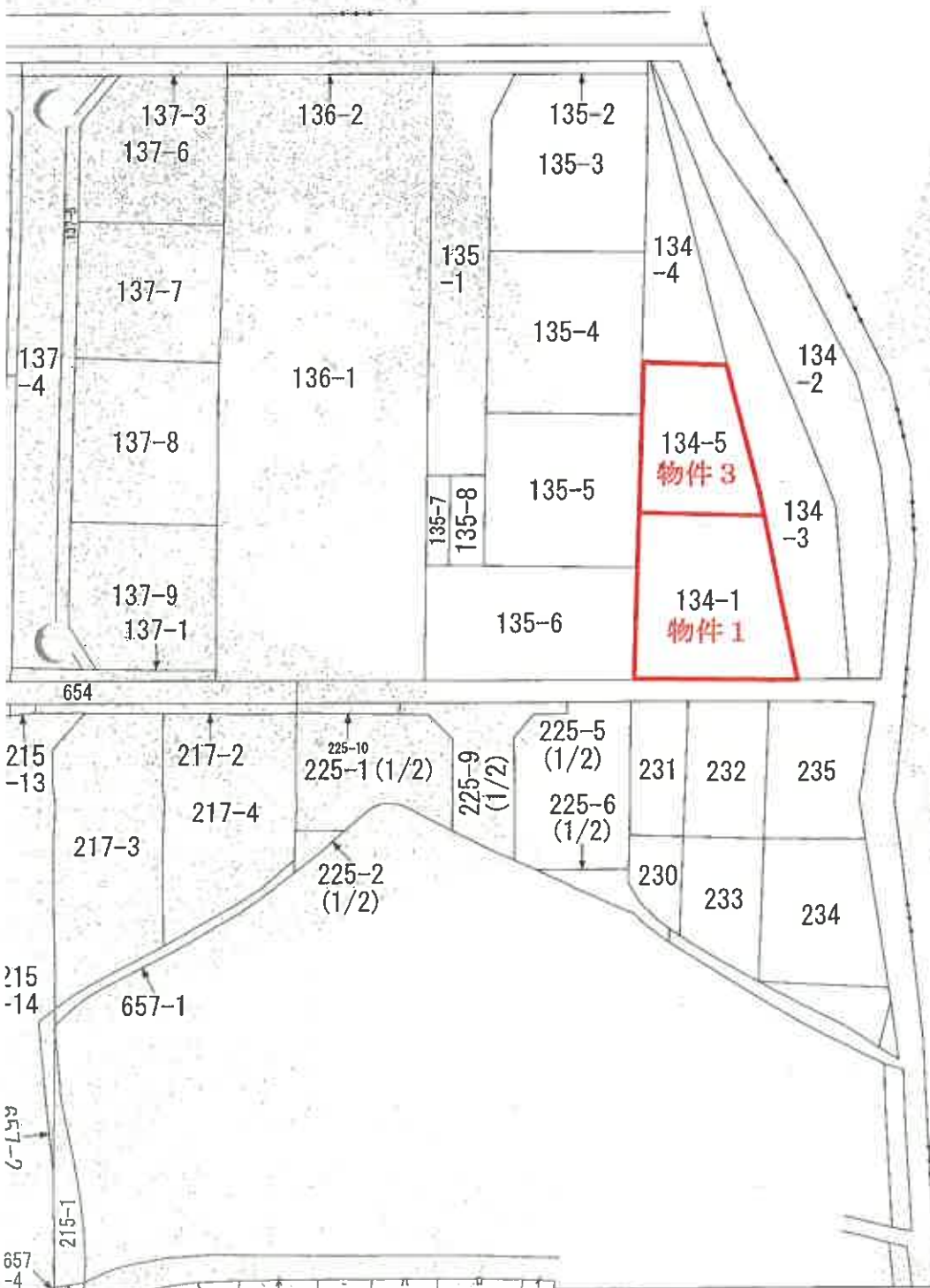
飯田町
134-5

60m

1:1500

公 図 写

236
239 240
243 244
215-12 247
215-20

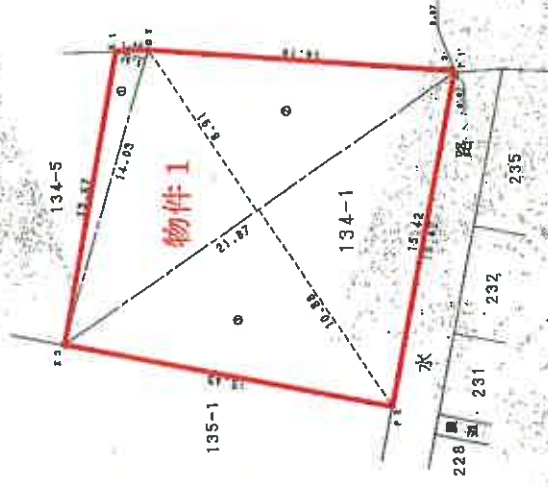


登記年月日：平成29年10月18日

054457

地積測量図

地番	134-1
土地の所在	秋田市外旭川字八幡田



求積表

通号	区画	高さ	積算積
1	14.03	1.37	19.211
2	21.47	8.91	14.8617
3	21.47	10.88	237.9456
4	15.41	0.07	1.0714
合計			453.1078
面積			22.55990
総面積			226.55 m ²

測量地の図面	原簿(測量書)
測量の時期	1937年
測量の精度	1/25,000

作成者

申請人

250

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 (秋田地方裁判所)
 令和8年1月23日 大森地方裁判所 書記官

(秋田県土地家屋調査士会館一用紙) 「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。」 170.15

登記年月日：昭和53年10月6日

054459

地積測量図

地番

134-1
134-4
134-5

土地の所在

秋田市外旭川字八幡田

(a) 面積計算

21.55	×	213	=	4590.15
23.70	×	9.92	=	2351.040
10.68	×	4.56	=	49.6128
計				3306.183
				$\sqrt{2}$
				1653.091
				165.30 m ²

(b) 面積計算

37.56	×	19.46 + 10.651	=	3306.030
				$\sqrt{2}$
				1653.015
				165.30 m ²

境界線の種類	番号	(測定番号)
ソール止	①→②	
合界線	②→③	



新製者

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。」 3.訂. 10.6

登記年月日：平成12年10月19日

各階平面図

808334

建物区面
各階平面図

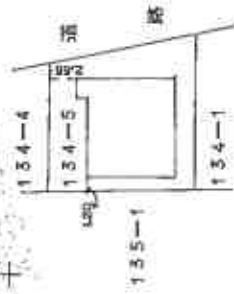
134-5

秋田市外旭川字八幡田 134-5

築屋番号

建物の所在

物件4



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。」

11.12.10.19

これは図面に記載されているものを説明した書面である。
(秋田地方建設局製紙)
令和8年1月23日 大館地方建設局 登記官

建物配置図

