

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 場 所	令和 8年 7月22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 8月12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 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 由利本荘市矢島町元町字間木
 地 番 117番1
 地 目 宅地
 地 積 566.46平方メートル
- 2 所 在 由利本荘市矢島町元町字間木 117番地1、116番地1、115番地1
 家屋 番号 117番1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 548.90平方メートル
 2階 57.44平方メートル
- (現況)
- 所 在 由利本荘市矢島町元町字間木117番地1、60番地2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約445.94平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約79.78平方メートル
 2階 約57.44平方メートル

物 件 目 録

(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8.28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14日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

本件建物のために、その敷地(地番60番2, 地積1127.51平方メートル, 所有者B)につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

【物件番号2】

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

- 1 所 在 由利本荘市矢島町元町字間木
 地 番 117番1
 地 目 宅地
 地 積 566.46平方メートル
- 2 所 在 由利本荘市矢島町元町字間木 117番地1、116番地1、115番地1
 家屋 番号 117番1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 548.90平方メートル
 2階 57.44平方メートル
- (現況)
- 所 在 由利本荘市矢島町元町字間木117番地1、60番地2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約445.94平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約79.78平方メートル
 2階 約57.44平方メートル

物 件 目 録

(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8.28平方メートル

令和 7年(ケ)第 44号
令和 7年12月16日受理
令和 8年 2月 4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 | 由利本荘市矢島町元町字間木 |
| | 地 番 | 1 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 6 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市矢島町元町字間木 1 1 7 番地 1、1 1 6 番地 1、1 1 5 番地 1 |
| | 家屋番号 | 1 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 8 . 9 0 平方メートル
2 階 5 7 . 4 4 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2
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: 店舗 ■構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■床面積: 約445.94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: } 3枚目「その他の事項」欄記載のとおり
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 店舗 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	物件2の所在は「由利本荘市矢島町元町字間木117番地1、60番地2」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

(2 枚目)

目的外土地の概況（物件2関係）	
所 在	由利本荘市矢島町元町字間木
地 番	60番2
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	1127.51平方メートル（ <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 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（B）
その他の事項	
■関係人（ <input checked="" type="checkbox"/> 目的外土地所有者）の陳述／ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書（土地賃貸借予約完結書）の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和49年 3月18日ころ（物件2の建物の新築日）
最初の契約日	昭和49年 3月18日ころ
契約等期間	（不明） 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 checked="" 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	令和 7年 3月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和17年 3月19日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
地代・支払時期	毎月金4万5000円（毎月支払（詳細不明））
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 checked="" type="checkbox"/> ある（令和8年1月現在（不明））
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ ）
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局（ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ）
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
（ 3 枚目）

その他の事項

- 1 物件2の建物の店舗部分と居宅部分が分離されているが、その経緯、時期等は不明である。分離された建物のうち、店舗部分を物件2の主である建物、居宅部分を未登記の附属建物と認定した。また、物件1の北東側部分に存在する未登記の建物につき、その位置関係及び利用状況等により物件2の未登記附属建物と認定した。
- 2 物件2の未登記附属建物は次のとおりである。
 - ① 未登記附属建物①
種類 居宅
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階約79.78平方メートル
2階約57.44平方メートル
 - ② 未登記附属建物②
種類 物置
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約8.28平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (目的外土地所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、キリンヤという雑貨店の建物の北側部分の土地（60番2）を所有しています。 2 執行官に対し、土地の賃貸借契約に関する書類を郵送しました。 3 キリンヤの建物が建てられたころ（昭和49年ころ）、私の父親が60番2の土地を月額6万8000円でAさんに貸していました。契約書は見当たりません。 4 その後土地を私が相続しましたが、Aさんから地代を下げてくださいよう頼まれ、令和7年3月20日付けの「土地賃貸借予約完結書」の書類を取り交わし地代を月額4万5000円に引き下げました。地代は、値下げする前からかなりの滞納がありますが、手元に資料がないのでいつ頃からいくらの滞納があるのか分かりません。 5 キリンヤの建物には誰も住んでおらず、Aさんと連絡が取れないので困っています。このままでは、土地を使用することができないので、Aさんに対し法的措置を採らなければならないと考えています。建物を解体する費用が多額になるのを心配しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

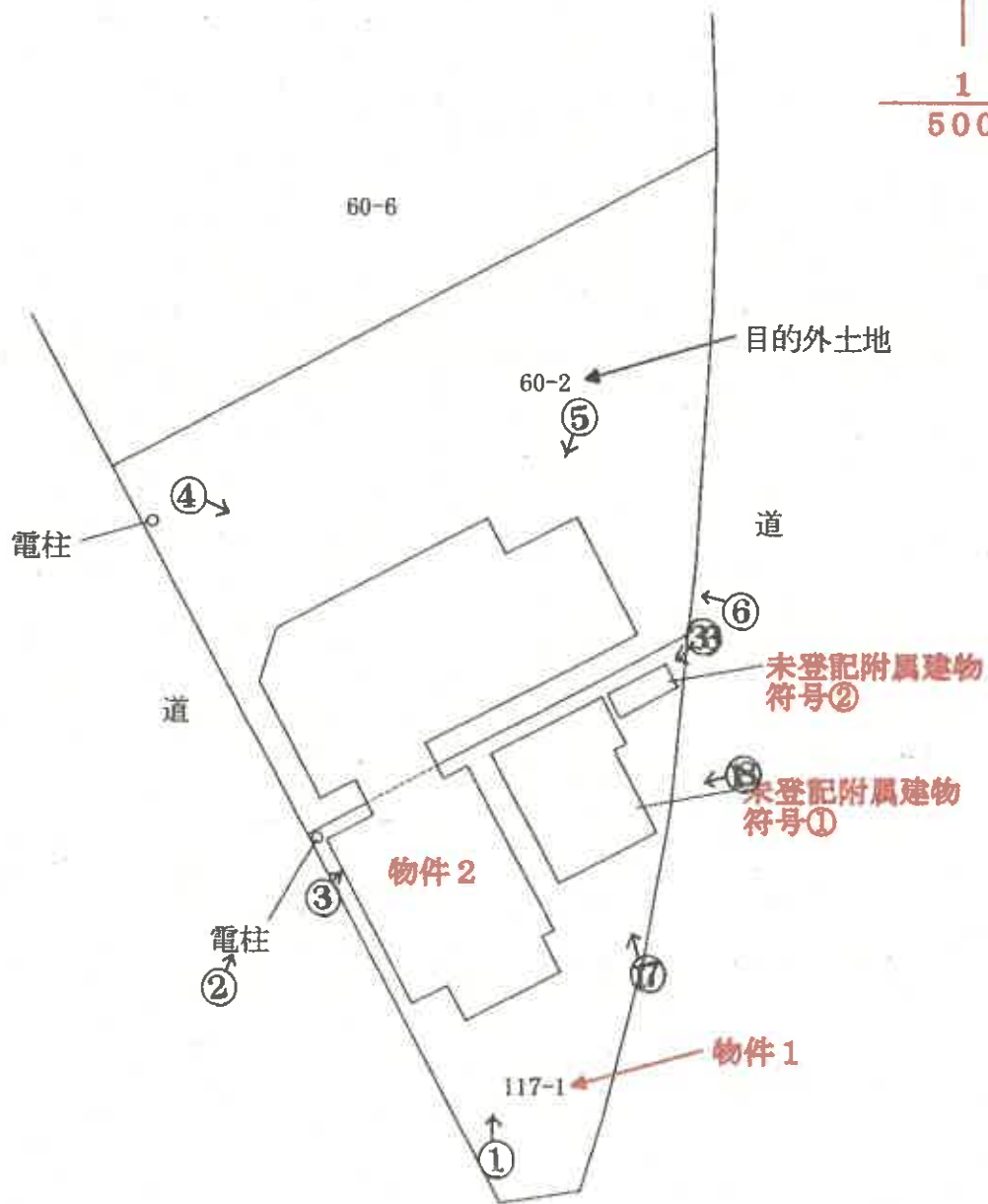
執行官の意見

- 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 物件1の土地と3枚目記載の目的外土地が一体となり、物件2の建物の敷地として利用されている。
- 3 物件2の建物は衣料品や雑貨を扱う店舗として利用されていたものと思われる。店舗内に商品等は全くない状態であるが、令和7年8月ころまで営業していた形跡が窺える。
- 4 物件2の建物について、登記上、昭和49年に新築され、その後数度にわたって増改築が行われているもので、屋根や外壁に破損や塗装の剥がれ等がみられる。
- 5 物件2の未登記附属建物①について、建物内に生活感がなく、所有者であるAは必要な物を持って退去したものと思われる。
- 6 上記5記載の未登記附属建物について、外壁や屋根の損傷が見られ、内部では雨漏りの発生、壁の亀裂等が発生しており、建物の適切な管理がなされていないように見受けられた。
- 7 物件2の未登記附属建物②について、ドアの開閉ができず内部を確認することができなかった。
- 8 目的外土地を所有するBは、Aから地代が長期間支払われておらず連絡がつかないことから、法的措置を採って土地賃貸借契約を解除し本件建物が借地している部分を解体することを検討している旨を述べた。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月25日(木) 10:30 - 10:45	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 ・目的外土地の旧地番(115番1、116番1)の閉鎖登記簿謄本を公用で取得 ・物件1上の物件2以外の登記済建物を調査(物件2以外の建物は存在しない)
7年12月25日(木) 11:30 - 12:00	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年1月16日(金) 13:10 - 14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年1月16日(金) 14:20 - 14:25	由利本荘市矢島町元町	目的外土地の所有者(B)と面談のため訪問したが不在だった。
8年1月16日(金)	当庁(郵送)	目的外土地の利用権原等について書面照会(1月26日回答)
8年1月27日(火) 8:10 - 8:30	当庁(電話)	目的外土地所有者(B)から聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月16日 目的物件のうち、未登記附属建物1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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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
(7枚目)

建物配置図



○→写真撮影位置・方向

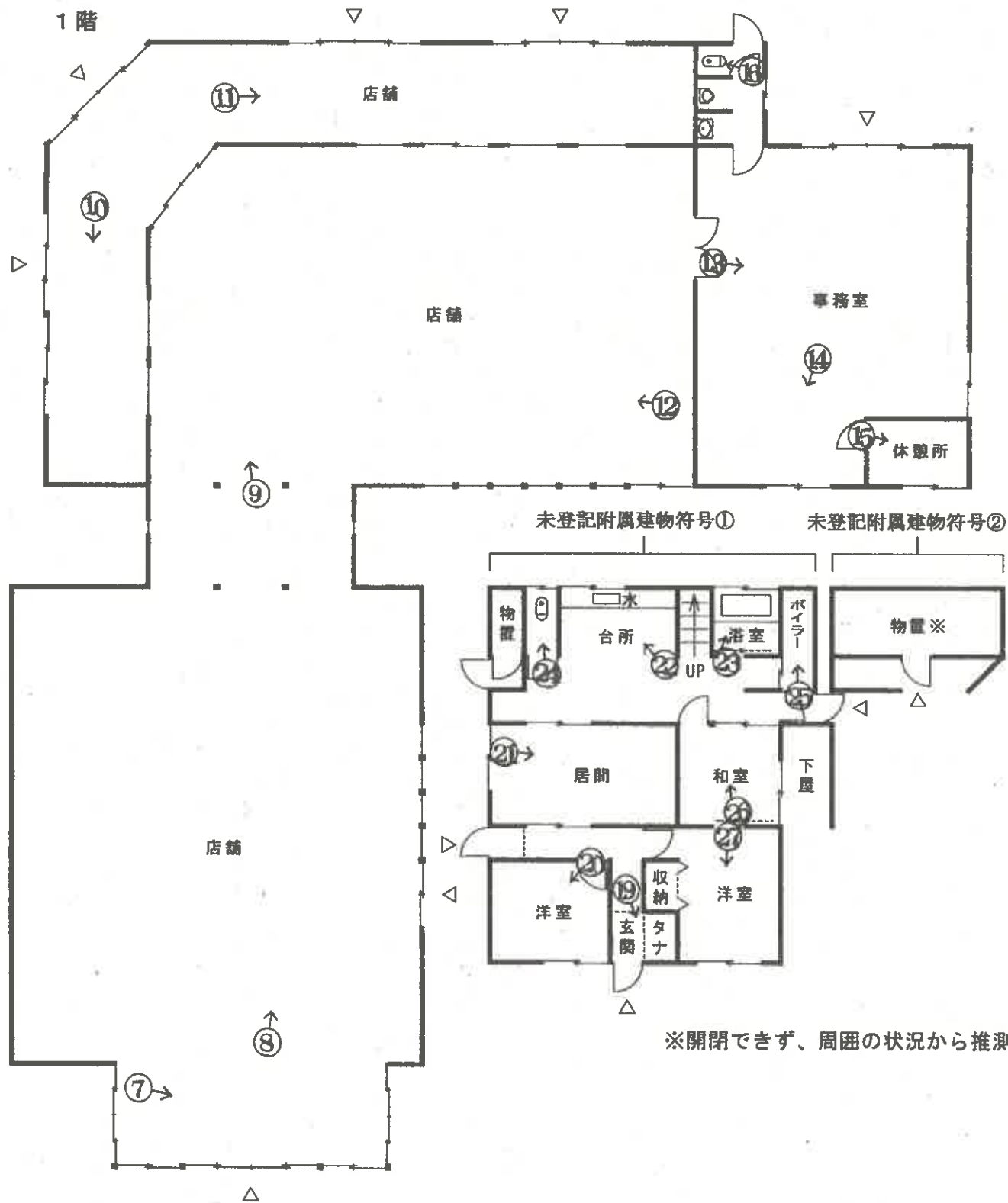
令和7年(ウ)第44号

(8枚目)

建物間取図

物件2

主である建物



※開閉できず、周囲の状況から推測

○→写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第44号

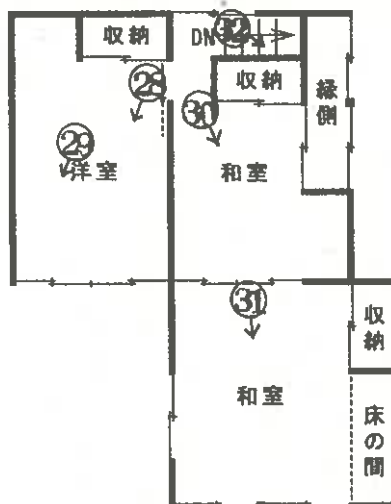
(9・1枚目)

建物間取図

物件 2

主である建物

2 階



○→写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第44号

(9の2枚目)

未登記附属建物①

①



物件2

物件1

②



外壁の損傷

物件2

③



④



目的外土地

物件2

⑤



物件2

⑥



外壁の損傷
(11 枚目)

目的外土地

物件2の内部(写真⑦~⑩)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(14 枚目)

16



17



物件2

未登記附属建物①

物件1

18



屋根の
損傷

外壁の損傷

(15 枚目)

未登記附属建物①の1階内部(写真⑱～㉑)

⑱



⑳



㉑



22



23



24



25



26



27



(18 枚目)

未登記附属建物①の2階内部(写真⑳～㉓)

㉔



多数の雨漏りの跡

㉕



㉖



①



壁の亀裂

②



未登記附属建物①

未登記附属建物②

物件2

③



物件1

目的外土地

令和7年(ケ)第44号
令和8年1月16日 現地調査
令和8年2月 3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 1, 6 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 2 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 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 5 8 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	由利本荘市矢島町元町字間木 117番1 宅地 566.46㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	由利本荘市矢島町元町字間木 117番地1、116番地1、 115番地1 117番1 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階548.90㎡ 2階 57.44㎡ 延606.34㎡	所在：由利本荘市矢島町元町 字間木117番地1、 60番地2 種類：店舗 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積(概測)：約445.94㎡ ほか、未登記附属建物がある (特記事項参照)。
番号	特記事項		
1、2	<p>・物件1は下記の目的外土地と一体となって、物件2の敷地として利用されている。</p> <p><目的外土地> 所在：由利本荘市矢島町元町字間木 地番：60番2 地目：宅地 地積：1,127.51㎡</p> <p>・登記上の建物は店舗と居宅で構成されているが、現地調査時、店舗と居宅が分離した建物となっていた。 建物所有者に確認することができず、経緯や時期等の詳細は不明であるが、登記上の建物から中央部が減築され、店舗と居宅に分離されたと推測される。 建物図面に記載された建物の配置等も踏まえ、登記上の建物が分離されていると判断し、店舗を主である建物、居宅を未登記附属建物符号1とした。 また、そのほかにも未登記附属建物(符号2に該当)が1棟ある。</p>		

<未登記附属建物符号1>

種類：居宅

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積(概測)：1階 約79.78㎡

2階 約57.44㎡

延約137.22㎡

<未登記附属建物符号2>

種類：物置

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積(概測)：約8.28㎡

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）

物件1と目的外土地（60番2）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。

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1km （徒歩約13分） 最寄りバス停「大川原」の南東方約290m（徒歩約4分） （別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	店舗、一般住宅、駐車場のほか農地等もみられる地域。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。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900m 矢島中学校・・・約900m 大井医院・・・約750m 矢島郵便局・・・約1.4km 由利本荘市役所矢島総合支所・・・約1.6km Aコープやしま店・・・約750m マックスバリュ矢島店・・・近接 （いずれも道路距離） 道路は幅員10mの片側歩道付舗装県道が標準である。	
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	間口：約73m 奥行：約30m 規模：1,693.97㎡（目的外土地を含む） 形状：不整形地 地勢：概ね平坦 接面道路との関係：角地 ・東側約73mが幅員約10mの片側歩道付舗装県道に概ね等高に接面 ・南西側約58mが幅員約5.5mの舗装市道に概ね等高に接面 ・南端部に約5mすみ切り	

<p>接面道路の状況</p>	<p>東側：幅員約10mの片側歩道付舗装県道 (建築基準法42条1項1号) 南西側：幅員約5.5mの舗装市道 (建築基準法42条1項1号)</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1は目的外土地と一体となって物件2の敷地として利用されており、物件1、目的外土地の全体に物件2の土地利用権が及ぶと判断した。 物件1に対する土地利用権は法定地上権、目的外土地に対する土地利用権は借地権と判断した。 目的外土地について、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）。 なお、賃貸人は、土地賃貸借契約解除及び建物収去土地明渡の検討を検討中、と陳述している。</p> <p><借地の概要（目的外土地）> 所 在：由利本荘市矢島町元町字間木60番2 契約面積：1,127.51㎡ 賃 貸 人：土地所有者 賃 借 人：建物所有者 契約始期：昭和49年3月18日頃 契約期間：令和7年3月20日～令和17年3月19日 賃 料：月額45,000円 保 証 金：ない 地代滞納：あり（令和8年1月現在、金額不明）</p> <p>隣接地は東側が県道を介して店舗、南側が県道を介して一般住宅、西側が市道を介して店舗、北側が未利用地となっている。</p>
<p>供給処理施設 (宅地内引込)</p>	<p>上水道 あり（接面道路公設管より引込） 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）</p>

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 東側は県道に接面するが、北方では一部、舗装された道路ではなく、道路区域に含まれる緑地帯に接していると推測される（積雪により判然としなかったが過年度の航空写真をもとに推測）。・ 由利本荘市のWeb版ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域（0～0.5m未満、0.5m～3.0m未満）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。
---------	---

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）：不詳（特記事項参照） 経過年数：約52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、ペイント仕上ほか 天井：ジプトーン、合板ほか 床：ビニル床シート、コンクリート打ち放しほか 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 445.94㎡
現況用途等	現況用途：店舗 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り、外壁に破損や塗装の剥がれ等がみられる。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が空き店舗の状態に占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・前記記載のとおり、登記上の建物は店舗と居宅に分離されており、主たる建物を店舗部分としたが、建物所有者に経緯や時期等の詳細を確認することができず、建築時期等を不詳とした。 なお、登記上、昭和49年3月18日新築され、その後、数次の増改築がされており、平成1年9月25日変更、増築、平成9年4月20日増築と記載されている。 ・衣料品や雑貨を取り扱う店舗であったと推測される。 ・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。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（以下の建物も同様）。 ・PCBの使用有無は不明である。なお、公的資料調査によれば「ポリ塩化ビフェニル廃棄物等の保管及び処分状況等届出書」は提出されていない。

区 分	未登記附属建物符号 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)：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：ジプトーン、合板、ビニールクロスほか 床：畳、合板、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137.22㎡
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	相当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。外壁や屋根の破損、室内では雨漏り跡がみられた。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	トイレは汲み取り式である。

区 分	未登記附属建物符号 2
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：着色鋼板
床面積(現況)	概測 8.28㎡
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と推測される。外壁には破損がみられ、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が物置(推測)として占有している。
特 記 事 項	ドアの開閉ができなかったため、室内を確認できなかったが、周囲の状況から物置であると推測した。

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)

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	7,700	0.59	566.46	1.00	2,573,000
目的外土地	7,700	0.59	1,127.51	1.00	5,122,000

(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10m舗装県道に接面する地積300㎡程度の長方形地

地価公示標準地 由利本荘5-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 8,000 \text{ 円/㎡} & \times 98.2/100 & \times 100/100 & \times 100/102 & = & 7,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：ない

◇地域格差：交通接近条件(最寄り駅への接近性) + 2%

イ 個別格差：物件1、目的外土地は一体で利用されており、個別格差は共通

画地条件(角地) + 3%

画地条件(形状) - 5%

画地条件(規模) - 40%

$$1.03 \times 0.95 \times 0.60 = 0.59$$

ウ 地積：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。

(2) 建物価格 (物件 2)

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 主である建物	160,000	445.94	0.03	2,141,000
2 未登記附属建物符号 1	190,000	137.22	0.01	261,000
2 未登記附属建物符号 2	50,000	8.28	0.01	4,000
合 計				2,406,000

(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 の主である建物、未登記附属建物符号 1、2 は、いずれも経済的残存耐用年数はほぼ満了している。現価率の査定に当たっては、建物の現状を勘案し、主である建物を 3%、未登記附属建物符号 1、2 をいずれも 1%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
1	2,573,000	1.00	0.25	法定地上権	643,000
目的外土地	5,122,000	1.00	0.20	借地権	1,024,000
合 計					1,667,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1、目的外土地の全体に物件2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2の物件1に対する土地利用権を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を25%と査定した。

物件2の目的外土地に対する土地利用権は借地権と判定し、土地利用権等割合を20%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	2,573,000	-643,000	/	0.40	0.70	540,000
2	2,406,000	+1,667,000	1.00	0.40	0.70	1,140,000
一 括 価 格 (合 計)						1,680,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：築後相当の年数が経過した建物及びその敷地であり、複数の建物で構成されること、所有権と借地権が混同していること、地代滞納により賃貸人が契約解除を検討していること等を踏まえると、市場性が非常に劣ると判断し、市場性修正として60%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%

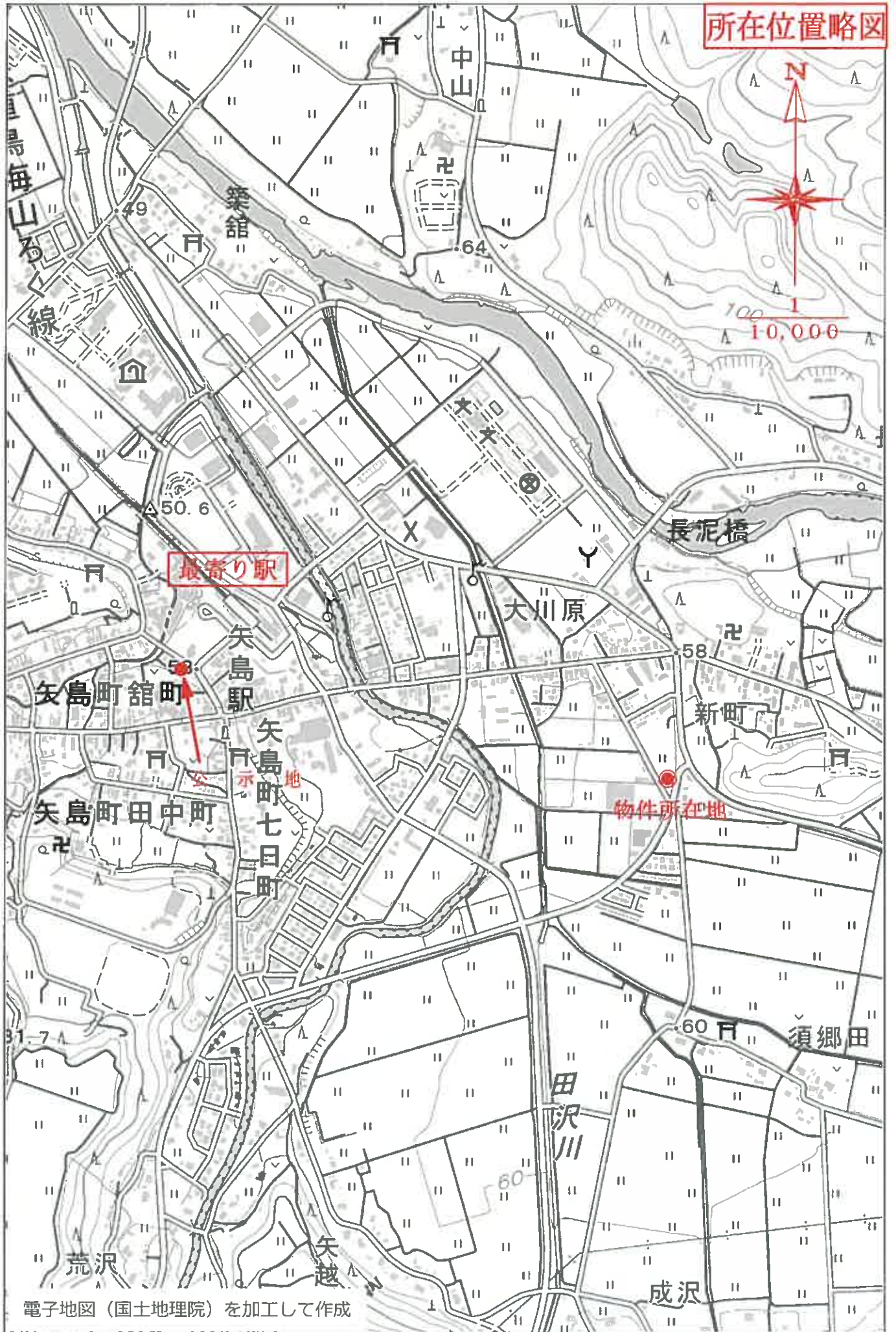
地 域 の 概 要：小売店舗、一般住宅が混在する駅に近い商業地域

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・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

所在位置略図



電子地図（国土地理院）を加工して作成

所在位置略図

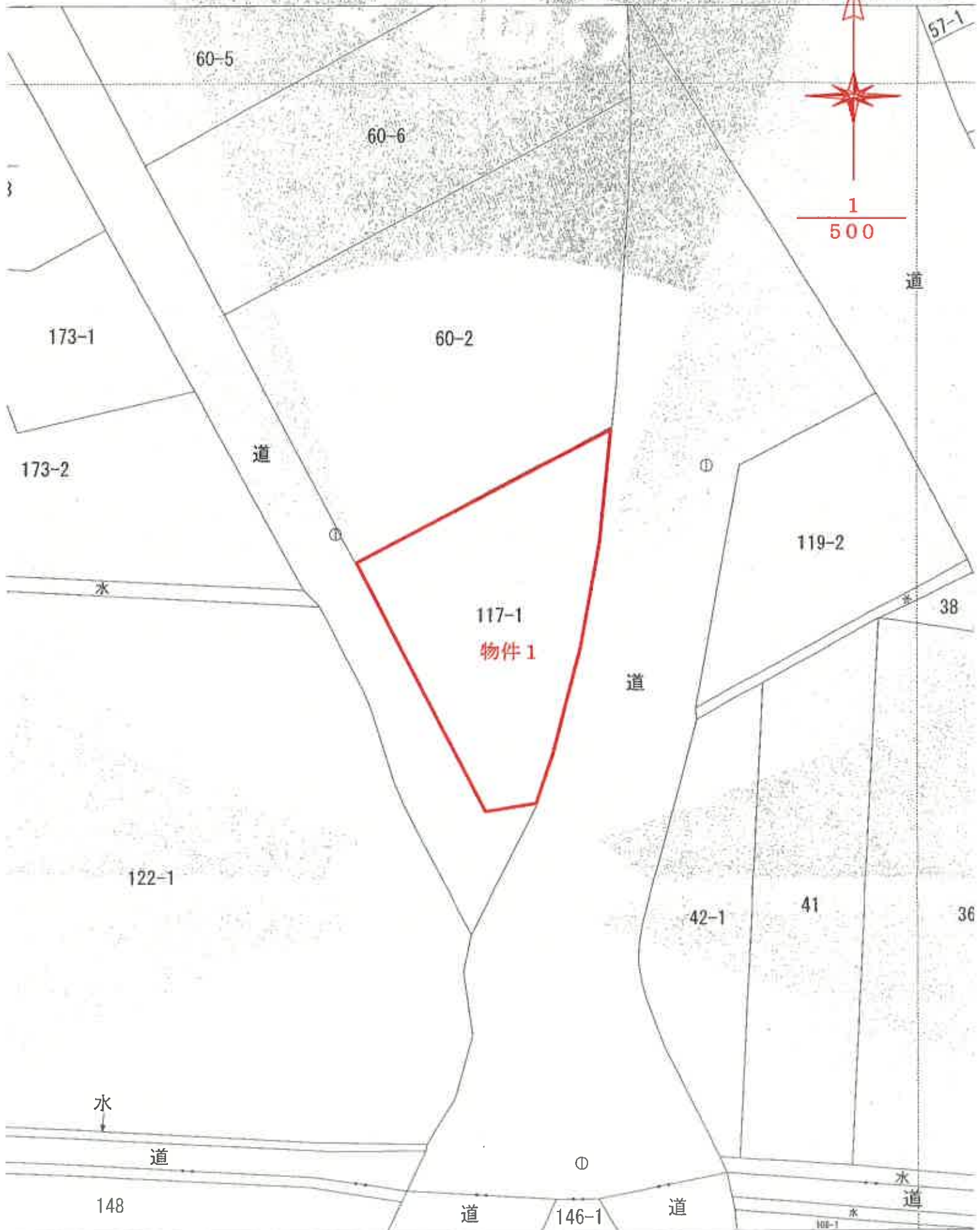


60m

1:1500

地図 (不動産登記法 第14条第1項) 写

(座標値種別：測量成果)



(座標値種別：測量成果)

国土地院(国土院)の座標値種別「測量成果」(座標値種別:測量成果)による修正がされています

地

登記年月日：平成9年5月8日

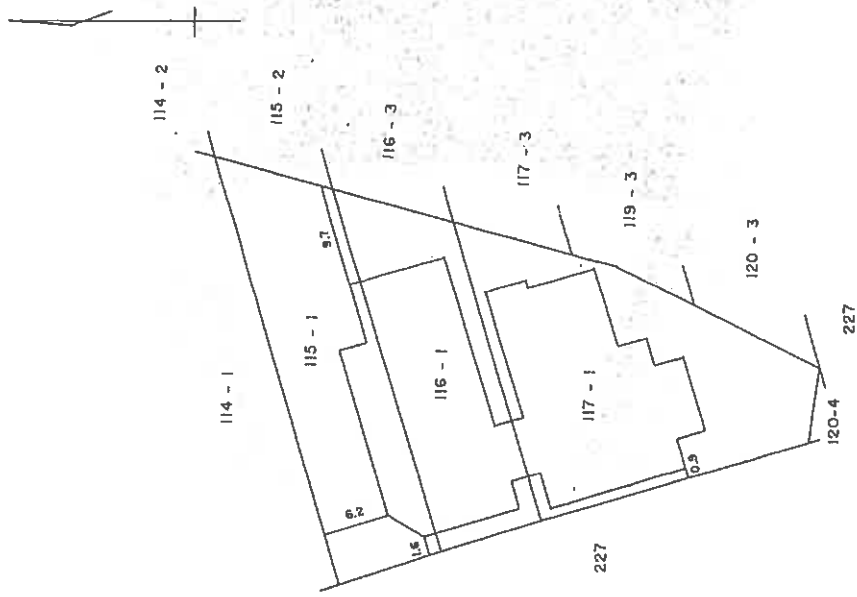
270674 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 117番1

建物の所在 由利本荘市 由利郡矢島町元町字岡木117-1、116-1、115-1

物件2



作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/500		1/500

「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。」

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

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。
(秋田地方支務局本荘支局管轄)
令和7年11月21日 秋田地方支務局 登記官

登記年月日：平成9年5月8日

建物図面
各階平面図

270675 各階平面図

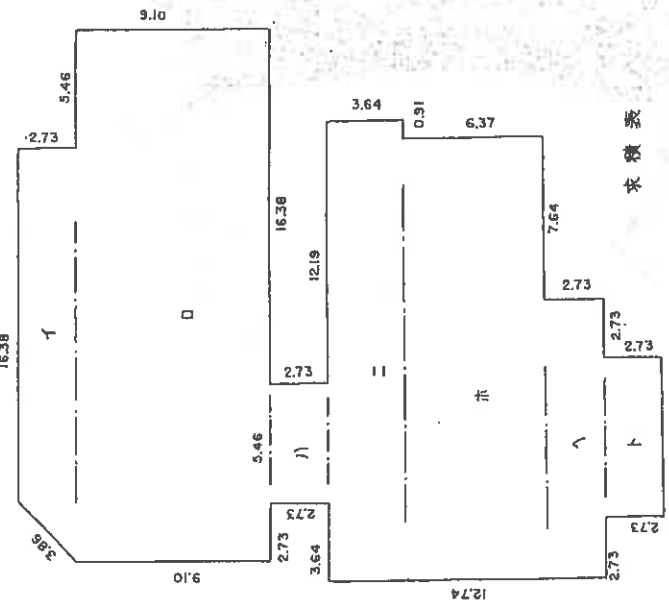
家屋番号 117番1

建物の所在 由利本荘市 由利郡矢島町元町木117-1、116-1、115-1

物件2

由利本荘市 1階

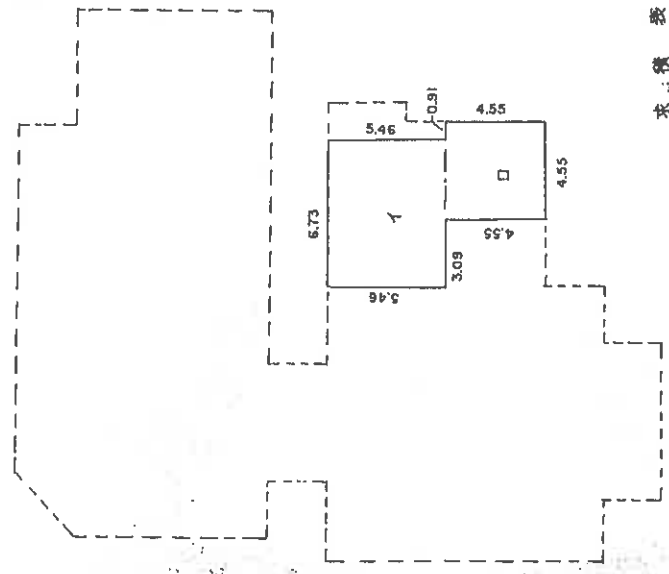
2階



求積表

イ	16.38 × 19.11	=	48.44385
ロ	2.73 × 9.10	=	23.587
ハ	5.46 × 2.73	=	14.9058
ニ	21.28 × 3.64	=	77.8856
ホ	20.58 × 6.37	=	129.9206
ヘ	12.74 × 2.73	=	34.8002
ト	7.28 × 2.73	=	19.8744
			548.90745

床面積 548.90 m²



求積表

イ	6.73 × 5.46	=	36.7458
ロ	4.55 × 4.55	=	20.7025
			57.4483

床面積 57.44 m²

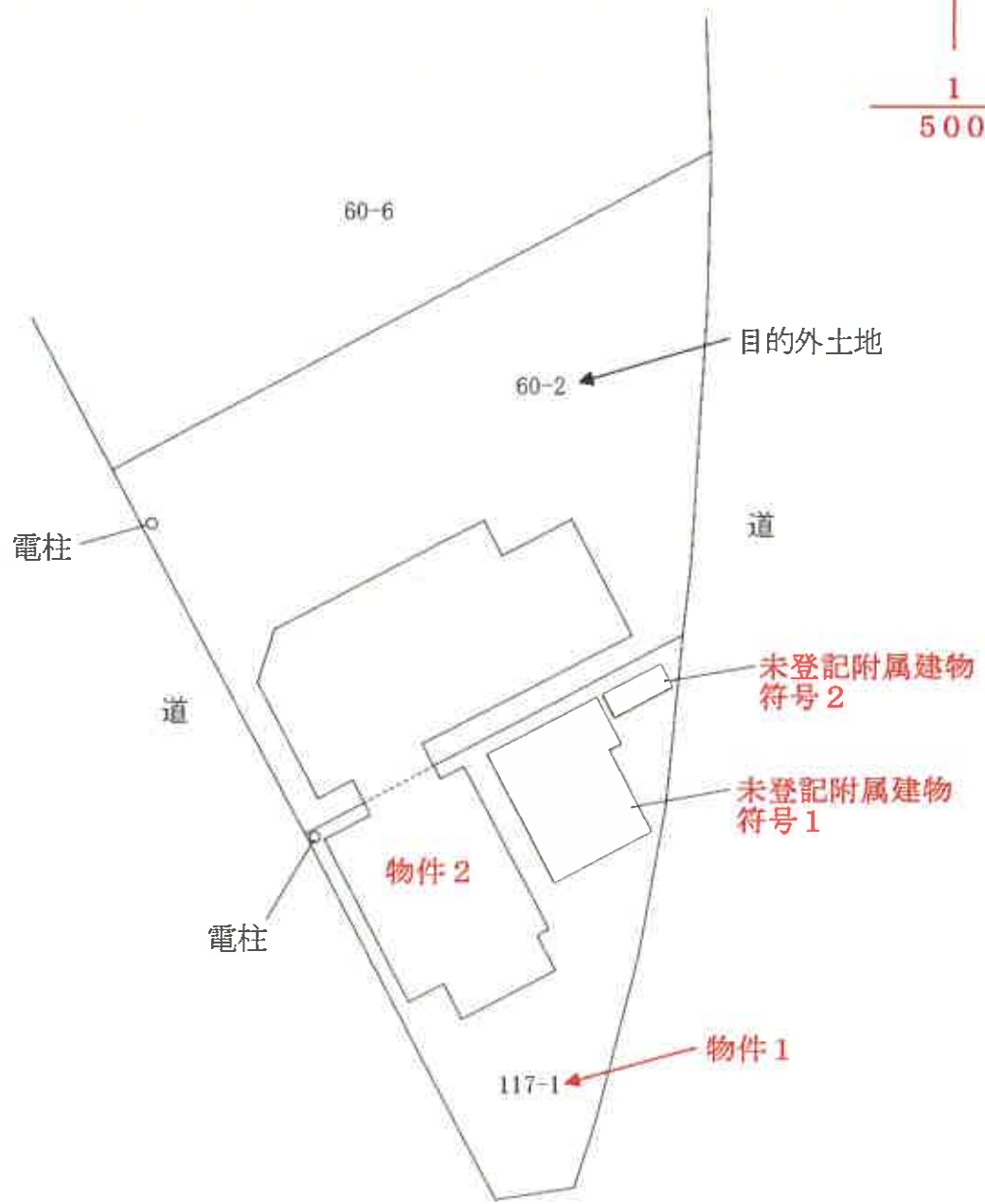
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
			958

「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。」

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(秋田地方方法務局本荘支局管轄)
令和7年11月21日 秋田地方方法務局 登記官

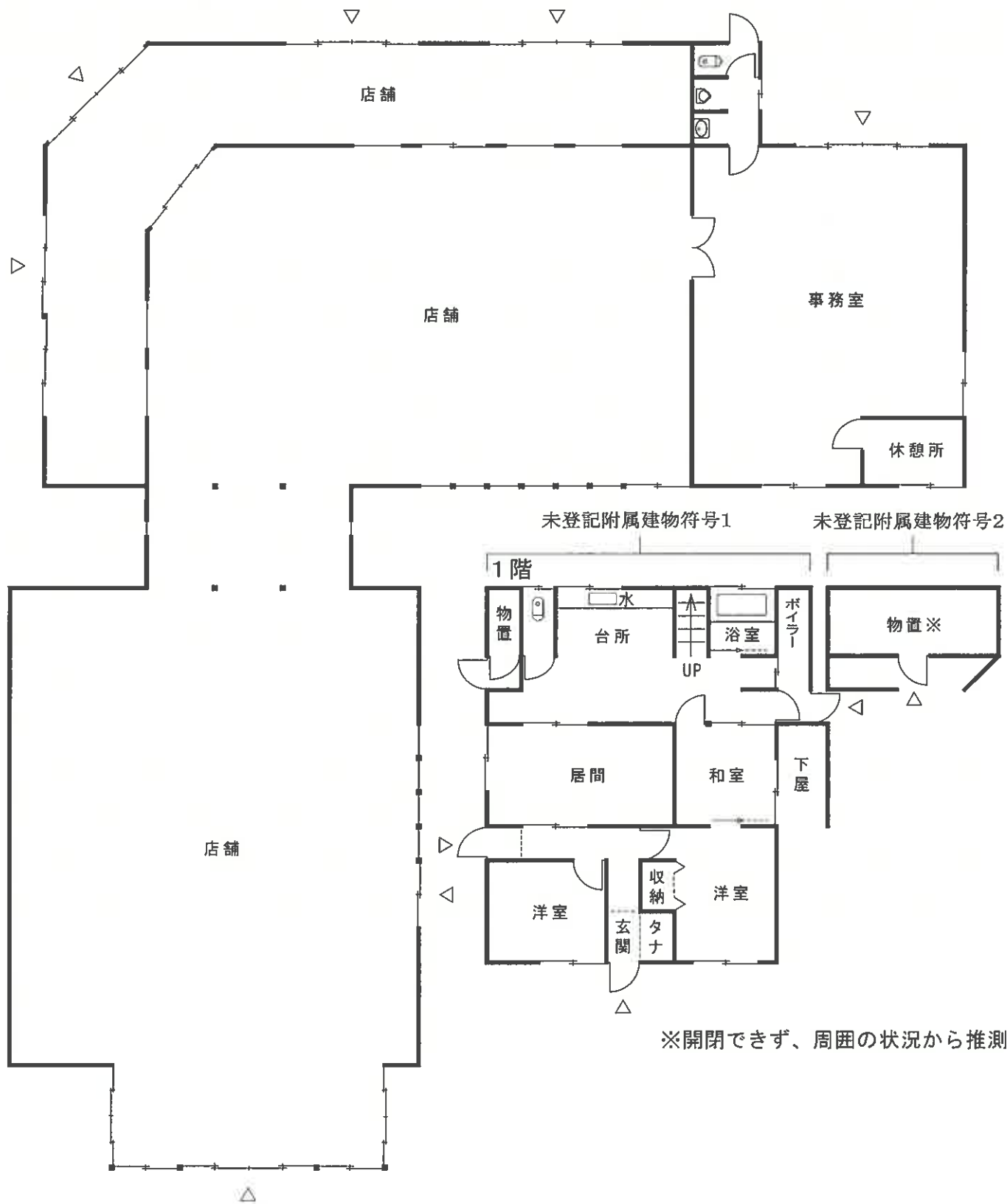
建物配置図



建物間取図

物件 2

主である建物



※開閉できず、周囲の状況から推測

建物間取図

物件 2

未登記附属建物符号1

2 階

