

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 6 日から 令和 8 年 11 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 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 12 月 8 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 11 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 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 10 月 23 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）
1, 2	540,000 432,000	一括	108,000	26,544	0
1	200,000				
2	340,000				

物 件 目 録

1 所 在 由利本荘市館字狩ヶ沢
地 番 6 5 番 6
地 目 宅地
地 積 4 4 8 . 9 2 平方メートル

2 所 在 由利本荘市館字狩ヶ沢 6 5 番地 6
家屋 番号 6 5 番 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 8 . 7 7 平方メートル
2 階 4 1 . 1 1 平方メートル

(現況)

所 在 由利本荘市館字狩ヶ沢 6 5 番地 6、6 5 番地 1 2
床 面 積 1 階 約 1 2 0 . 9 平方メートル
2 階 4 1 . 1 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 2 6 . 4 平方メートル
2 階 約 2 6 . 4 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

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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番65番12)の一部につき、本件未登記附属建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

地役権

範 囲 南東側部分49.86平方メートル

要役地 雄勝郡羽後町床舞字長者森117番8

設定日 平成28年12月13日

目 的 ①この土地内で、次の行為をしないこと。

- ・送電線の最下垂時における電線から3.6メートル以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽
- ・送電線の設置・保守等に支障となる土地の形質変更等の行為
- ・爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵

②地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設置・保守等のため土地に立入ること、ならびに送電線に支障となる竹木および工作物を直ちに伐採または撤去すること。

地役権図面第53号

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 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 由利本荘市館字狩ヶ沢
地 番 6 5 番 6
地 目 宅地
地 積 4 4 8 . 9 2 平方メートル

2 所 在 由利本荘市館字狩ヶ沢 6 5 番地 6
家屋 番号 6 5 番 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 8 . 7 7 平方メートル
2 階 4 1 . 1 1 平方メートル

(現況)

所 在 由利本荘市館字狩ヶ沢 6 5 番地 6、6 5 番地 1 2
床 面 積 1 階 約 1 2 0 . 9 平方メートル
2 階 4 1 . 1 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 2 6 . 4 平方メートル
2 階 約 2 6 . 4 平方メートル

令和 8 年(ヌ)第 2 号
令和 8 年 2 月 3 日受理
令和 8 年 3 月 1 7 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 | 由利本荘市館字狩ヶ沢 |
| | 地 番 | 6 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 8 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市館字狩ヶ沢 6 5 番地 6 |
| | 家屋番号 | 6 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 8 . 7 7 平方メートル
2 階 4 1 . 1 1 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 上記の者が本土地上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: □構造: ■床面積: 1 階約 1 2 0 . 9 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	□ない ■ある { 種類: 車庫・物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積: 1 階約 2 6 . 4 平方メートル、2 階約 2 6 . 4 平方メートル
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	物件 2 の所在は「由利本荘市館字狩ヶ沢 6 5 番地 6、6 5 番地 1 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	由利本荘市館字狩ヶ沢		
地 番	65番12		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 原野		
地 積	304平方メートル (☐ 全部 ☒ 北西側の一部 (土地の約25パーセント))		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項			
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()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	令和 5年 4月17日 (本件債務者が目的外土地の所有権を取得した日)		
最 初 の 契 約 等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 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 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期	毎 金 円 (毎 限り 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 (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 (地方裁判所 支部 平成 年()第 号)]		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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)

(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
■ 債務者	1 この建物には私が一人で住んでいます。 2 建物は、昭和56年ころ大きく増築されています。 3 平成13年ころ、トイレを水洗化しています。 4 外の下屋の中にボイラーがありますが、寿命のため使用できず、そのため風呂も使えません。 5 台所の天井にあるシミは、ネズミの小便によるものです。現在はネズミはいません。 6 敷地内にある建物を車庫兼物置として利用しています。この建物は、由利本荘市が発行した課税台帳にあるとおり昭和48年ころ建てたものだと思います。 7 土地の南東側上空を送電線が通っていて土地の利用に制限があります。

(執行官の意見用)

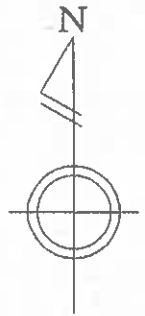
執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 物件2の建物は、昭和56年に最後の増改築がなされてから約45年が経過しており、全体的に著しく老朽化している。床は多数部分に^{たわ}みが見られる。 3 県道沿いに存在する下屋はボイラー室である。債務者は、ボイラーは寿命により使えなくなり、浴室の使用もできない旨を述べた。 4 物件1及び目的外土地の上空には送電線があり、公簿の乙区欄には土地の上空等の利用に制限があることが記載されている。 5 物件1と目的外土地にまたがって未登記の建物が存在する。建物の位置・利用状況及び債務者の陳述により、当該建物を物件2の未登記附属建物と認定した。

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

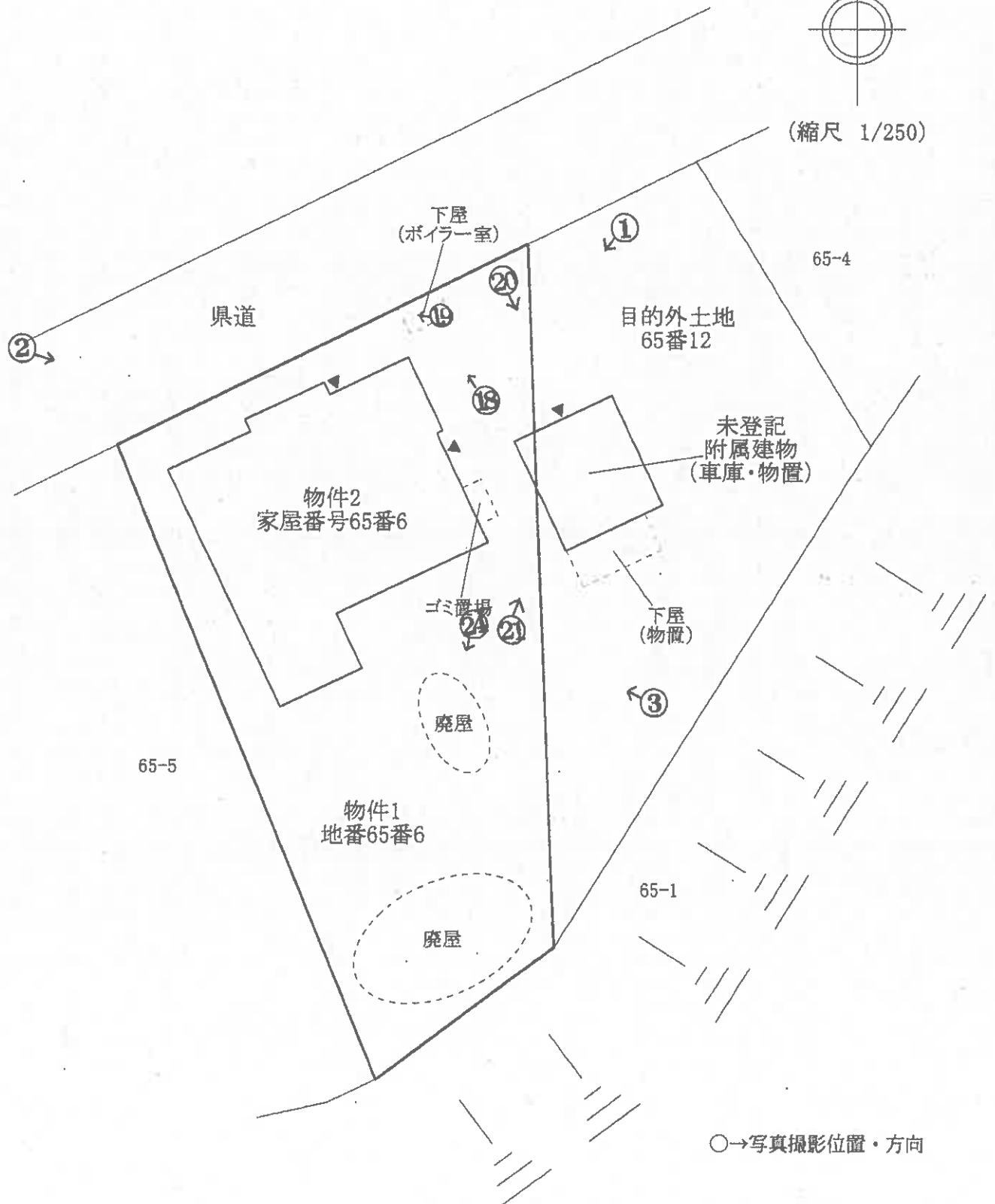
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月16日 (月) 11:55 - 12:00	秋田地方法務局本荘 支局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
8年 2月20日 (金)	当庁 (郵送)	由利本荘市あて名寄帳を公用で申請 (2月27日回答)
8年 2月20日 (金) 14:50 - 14:55	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 3月 9日 (月) 13:10 - 14:40	物件所在地	立入調査、債務者から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

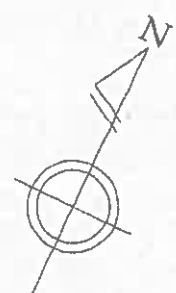
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

令和8年(文)第2号
由利本荘市館
建物配置図



(縮尺 1/250)

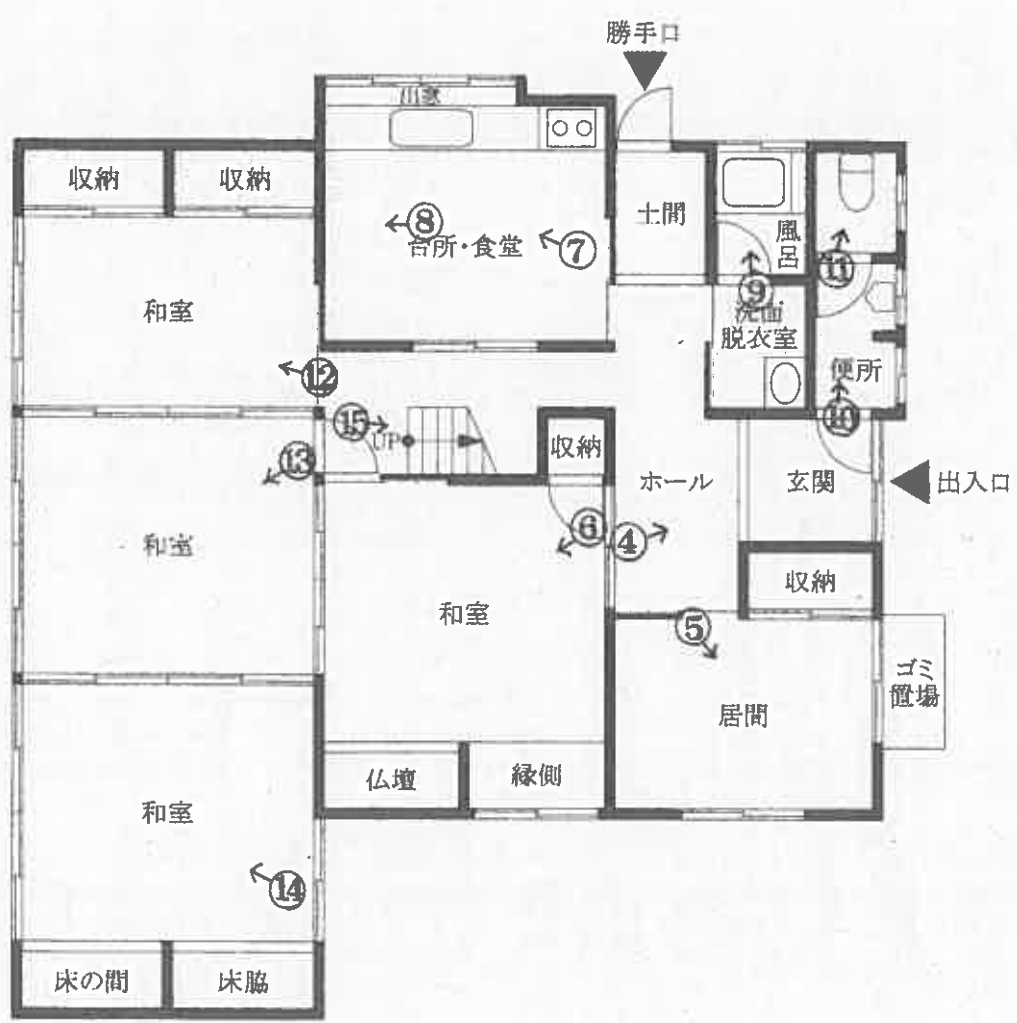




(縮尺 1/100)

物件2

1階

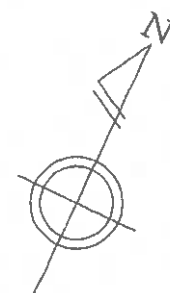


○→写真撮影位置・方向

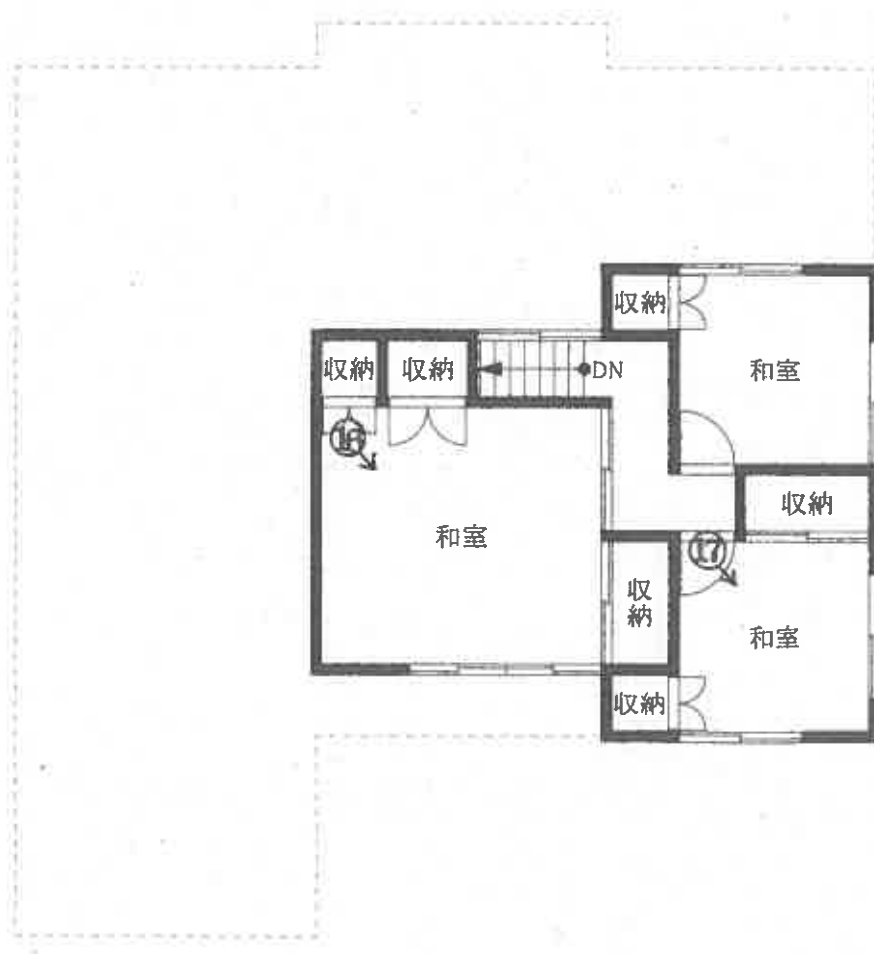
令和8年(又)第2号
由利本荘市館
建物間取図

物件2

2階



(縮尺 1/100)



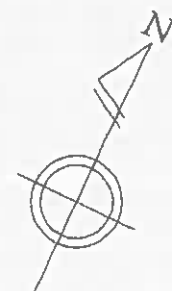
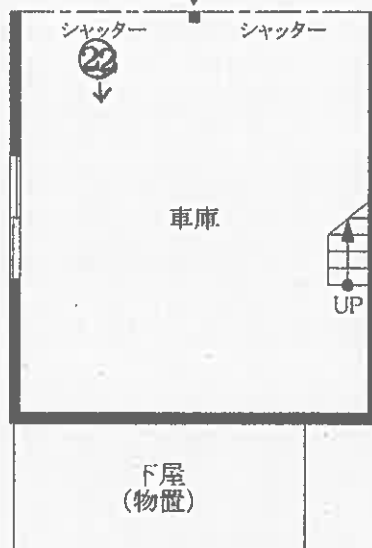
○→写真撮影位置・方向

(8枚目)

未登記附属建物
(車庫・物置)

1階

出入口



(縮尺 1/100)

2階



○→写真撮影位置・方向

①



物件1

未登記附属建物

目的外土地(65-12)

物件2

②



③



物件2

④



⑤



⑥



⑦



天井の汚れ・損傷

⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑬



⑭



⑮



物件2

下屋

下屋内部

①⑨



②⑩



目的外土地(65-12)

未登記附属建物

物件1

②⑪



物件1

目的外土地(65-12)

未登記附属建物内部(写真②②、②③)

②②



②③



廃屋

②④



物件1

令和8年(ヌ)第2号

令和8年3月9日

令和8年3月16日

現地調査
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

藤田 雅彦 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,504,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 558,000 円
物件2（建物）	金 946,000 円

- 1 一括価格とは、物件1、2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合計価格である。
- 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きをとらね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表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	由利本荘市館字狩ヶ沢	同左
	地 番	65番6	
	地 目	宅地	
	地 積	448.92㎡	
2	所 在	由利本荘市館字狩ヶ沢65番地6	由利本荘市館字狩ヶ沢65番地6、65番地12
	家 屋 番 号	65番6	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 118.77㎡	1階 約120.9㎡
		2階 41.11㎡	2階 41.11㎡
		延 159.88㎡	延 約162.0㎡
2 未登記 附属 建物	種 類		車庫・物置
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積		1階 約26.4㎡
			2階 約26.4㎡
			延 約52.8㎡
番号	特 記 事 項		
1、2	①物件1土地及び下記目的外土地65番12の北西側一部は、物件2建物（下記未登記附属建物を含む）の敷地として利用されている。 ②物件1土地及びこれに東側で隣接する目的外土地65番12に跨がって未登記附属建物（車庫・物置）が存する（別添、建物配置図、建物間取図参照。）。目的外土地65番12の登記内容は次のとおり。 <目的外土地65番12> 所在：由利本荘市館字狩ヶ沢 地番：65番12 地目：原野 地積：304㎡ 所有者：物件1土地所有者と同じ		

番号	特記事項(つづき)
1、2	③物件2建物の所在について、登記上は「65番地6」であるが、上記のとおり未登記附属建物が目的外土地に跨がって存するため、現況の所在は「65番地6、65番地12」である。 ④物件1土地の全部及び目的外土地65番12の北西側一部（目的外土地の約25%）につき、物件2建物（未登記附属建物を含む）のために法定地上権が成立する。 ⑤物件1土地の北側の県道と接する付近に下屋（ボイラー室）がある（別添、建物配置図参照。）。当該下屋内には灯油式ボイラーが置かれており、立会人の陳述によれば、当該灯油式ボイラーは寿命のため使用できず、物件2建物内の風呂は使用できないとのことである。 ⑥物件1土地の中央及び南側付近に廃屋がある（別添、建物配置図参照。）。 ⑦物件1土地の南東側一部の上空に送電線が通っており、当該土地に次の内容の地役権が設定されている。 i. 原因：平成28年12月13日設定 ii. 目的：(i)この土地内で、次の行為をしないこと。 ・送電線の最下垂時における電線から3.6メートル以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽 ・送電線の設置・保守等に支障となる土地の形質変更等の行為 ・爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵 (ii)地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設置・保守等のため土地に立入ること、ならびに送電線に支障となる竹木および工作物を直ちに伐採または撤去すること。 iii. 範囲：南東側部分49.86平方メートル iv. 要役地：雄勝郡羽後町床舞字長者森117番8 v. 地役権図面第53号 ⑧上記送電線について、東北電力ネットワーク（株）秋田電力センター送電課への照会によれば、送電線下で工事を行う場合には、事前に連絡してほしいとの回答であった。送電線の概要は次のとおり。 i. 名称：鳥海線（物件1土地はNo. 63～No. 64の鉄塔間に位置する） ii. 使用電圧：66,000ボルト iii. 最下垂時における地上からの高さ：15.6m iv. 離隔距離：3.6m

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）

位置・交通	J R羽越本線「羽後本荘」駅から南東方へ約9.6km（道路距離、以下同じ）、由利高原鉄道鳥海山ろく線「前郷」駅から北方へ約3.4km、最寄の羽後交通「石沢小学校前」バス停から南西方へ約900m。石沢小学校へ約900m、商業施設「ナイス本荘インター店」へ約7.5km。	
付近の状況	受命物件は、羽後本荘駅を中心とする市街地中心部から車で約14分（40km/h換算）、周囲を農地、山林に囲まれた県道（西滝沢館線）沿いの集落地域に位置する。受命物件周辺には住宅、製材所、工務店等が見られる。近くに店舗等は見られず、生活利便性がやや劣る地域である。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他	—
画地条件	規模	448.92㎡
	形状	台形
	間口	約21m
	奥行	約31m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・北西側：幅員約6m舗装県道（西滝沢館線） 上記県道と等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1土地及び目的外土地65番12の北西側一部は、物件2建物（未登記附属建物を含む）の敷地として利用されている。 隣接地は、東側は未登記附属建物が存する目的外土地65番12（物件1土地所有者と同じ所有者）、南側は山林（登記上の地目は原野）、西側は住宅、県道を介し北西側は営業所（工務店）及び更地（工務店の駐車場）となっている。各隣接地と等高に接しているが、南側の山林は法地になっている。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み）
	都市ガス	なし（LPGを使用）
	下水道	あり（引込済み）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	由利本荘市Webハザードマップによれば、受命物件は浸水が想定される範囲に含まれない。	

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） 昭和29年5月18日新築 昭和56年9月15日一部取毀、増築
	経過年数（増築より） 約 45 年
	経済的残存耐用年数 約 1 年
仕 様	構 造 ； 木造
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ； サイディング等
	内 壁 ； ビニルクロス、砂壁、プリント合板等
	天 井 ； 木目合板、化粧石膏ボード等
	床 ； 畳、縁甲板、フローリング、クッションフロア等
	設 備 ； 電気設備、給排水設備
	そ の 他 ； ガスコンロ等
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 1階 約120.9㎡（1階は登記床面積と若干異なる） 2階 41.11㎡（2階は登記床面積と同じ） 延 約162.0㎡
現 況 用 途 等	階 層 ； 2階建
	現況用途 ； 居宅
	間 取 り ； 別添建物間取図のとおり
品 等	総 合 ； 普通
	使用資材 ； 普通
	施工状況 ； 普通
保守管理の状態	増築後約45年経過した建物で、建物外部では外壁の汚れ及び一部破損、雨樋の破損などが見られる。建物内部では多くの動産類が置かれているほか、内装仕上の汚れ、退色、壁紙の破損、一部で天井の補修跡、床の撓みなどが見られる。総合的に見て、経年による劣化の程度が大きく、保守管理の状態についてはやや劣ると判断した。
建物の利用状況	物件2所有者が居宅として使用し、占有している。
アスベストの 使用の有無	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。
特 記 事 項	①登記上の新築は昭和29年であるが、立会人の陳述によれば、1階南東側の居間、2階東側の和室（2室）は昭和44年頃に建てられ、それ以外の部分は昭和56年頃に増築されたとのことであり、昭和29年当時の建物部分はないとのことである（別添、建物間取図参照。）。 ②1階玄関及び便所付近の形状は現況と建物図面とではやや異なっており、1階床面積は現況と登記床面積とでは若干異なる（別添、建物図面・各階平面図写、建物配置図、建物間取図参照。）。

2 建物の概況及び利用状況（物件2） つづき

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 昭和48年頃 新築（推定）						
	経過年数（増築より） 約 53 年						
	経済的残存耐用年数 約 1 年						
仕 様	構 造 ； 木造						
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺						
	外 壁 ； 亜鉛メッキ鋼板（カラータン）						
	内 壁 ； アラワシ						
	天 井 ； アラワシ						
	床 ； 土間コンクリート（1階）、板張（2階）						
	設 備 ； 電気設備						
	そ の 他 ； －						
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 <table> <tr> <td>1階</td><td>約26.4㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>約26.4㎡</td></tr> <tr> <td>延</td><td>約52.8㎡</td></tr> </table>	1階	約26.4㎡	2階	約26.4㎡	延	約52.8㎡
1階	約26.4㎡						
2階	約26.4㎡						
延	約52.8㎡						
現 況 用 途 等	階 層 ； 2階建						
	現況用途 ； 車庫・物置						
	間 取 り ； 別添建物間取図のとおり						
品 等	総 合 ； 普通						
	使用資材 ； 普通						
	施工状況 ； 普通						
保守管理の状態	新築後約53年経過したと推定される建物で、建物外部では外壁のサビが目立つ。建物内部では、1階車庫には乗用車、2階物置には多くの動産類が置かれている。内装仕上のない簡易な造りで、車庫・物置としては普通の品等であるが、外壁の劣化の程度が大きく、保守管理の状態についてはやや劣ると判断した。						
建物の利用状況	物件2所有者が主である建物に附属する車庫・物置として使用し、占有している。						
アスベストの 使用の有無	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。						
特 記 事 項	由利本荘市総務部税務課備付の「土地・家屋・償却資産 課税（補充）台帳（名寄帳）」によれば、「昭48」建築との記載があり、昭和48年頃に新築されたものと推定した。						

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、目的外土地65番12）

目的土地及び目的外土地65番12の建付地価格を次のとおり求めた。なお、個別格差については、両土地はほぼ一体として利用されているため、同じ数値を採用した。

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	2,800	$\frac{94}{100}$	448.92	1.0	1,182,000
目的外 65-12	2,800	$\frac{94}{100}$	304.00	1.0	800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員約4m舗装市道に接面する規模500㎡程度の長方形地

基準地番号 由利本荘（県）-14

公示価格等 3,320円/㎡ × 時点修正 98.8/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/116 ≒ 標準画地価格 2,800円/㎡

◇時点修正： 0.988 （令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。）

◇標準化補正： 1.01 （方位+1%）

◇地域格差

街路条件 : 0.98 （幅員-2%）
 交通・接近条件 : 1.03 （駅距離+3%）
 環境条件 : 1.15 （居住環境+15%）
 行政的條件 : 1.00

上記の相乗積 : 0.98 × 1.03 × 1.15 × 1.00 ≒ 1.16

イ 個別格差： なし

画地条件 : 0.97 （形状-3%）
 // : 0.97 （高圧線下地を含む-3%）

上記の相乗積 : 0.97 × 0.97 ≒ 0.94

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 特になし。

(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、建物の価格を求めた。

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	170,000	162.00	0.037	1,019,000
2未登記 附属	70,000	52.80	0.037	137,000
合計				1,156,000

ウ 現 価 率 : 定率法 (残価率5%) と観察減価法 (保守管理の状況等を考慮して査定) を併用して下記のとおり査定した。

番号	耐用年数に 基づく方法	観察減価法		現価率	
2	0.053	×	0.70	=	0.037
2未登記 附属	0.053	×	0.70	=	0.037

項 目	2	2未登記 附属
R : 残価率	5%	5%
N : 経済的全耐用年数	約46年	約54年
n : 経過年数	約45年	約53年
経済的残存耐用年数	約1年	約1年
q : 観察減価法による補正率	-30%	-30%

計 算 式
現価率 = $R^{(n/N)} \times (1 \pm q)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地価格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 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	1,182,000	1.00	0.25	法定地上権	296,000
目的外 65-12	800,000	0.25	0.25	法定地上権	50,000
合計					346,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 建物の配置、規模、利用状況等を考慮して、物件2（未登記附属建物を含む）のための土地利用権が及ぶ範囲は、物件1の全部及び目的外土地65番12の北西側約25%と査定した。

イ 土地利用権等割合： 物件2（未登記附属建物を含む）の物件1及び目的外土地65番12に対する土地利用権については法定地上権と判断し、その権利割合を上記のとおり査定した。

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,182,000	－ 296,000		0.90	0.70	558,000
2	1,156,000	＋ 346,000	1.00	0.90	0.70	946,000
一括価格（合計）						1,504,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： ①集落地域に存し需要者は地縁者等に限定される傾向があること、②建物の経年劣化の程度が大きく取壊しを検討する需要者が見込まれること等により市場性が劣る程度を考慮した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄に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

○ 公示価格等

基準地番号：由利本荘（県）-14
所 在：由利本荘市川西字奉行免143番
住 居 表 示：－
価 格：3,320円/㎡
位 置：鳥海山ろく線「西滝沢」駅から道路距離で約1.1kmに位置。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：1,615㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接 面 道 路：西側幅員4m舗装市道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
指定建蔽率－％ 指定容積率－％
地 域 の 概 要：農家住宅及び一般住宅が混在する国道背後の住宅地域

第7 付属資料の表示

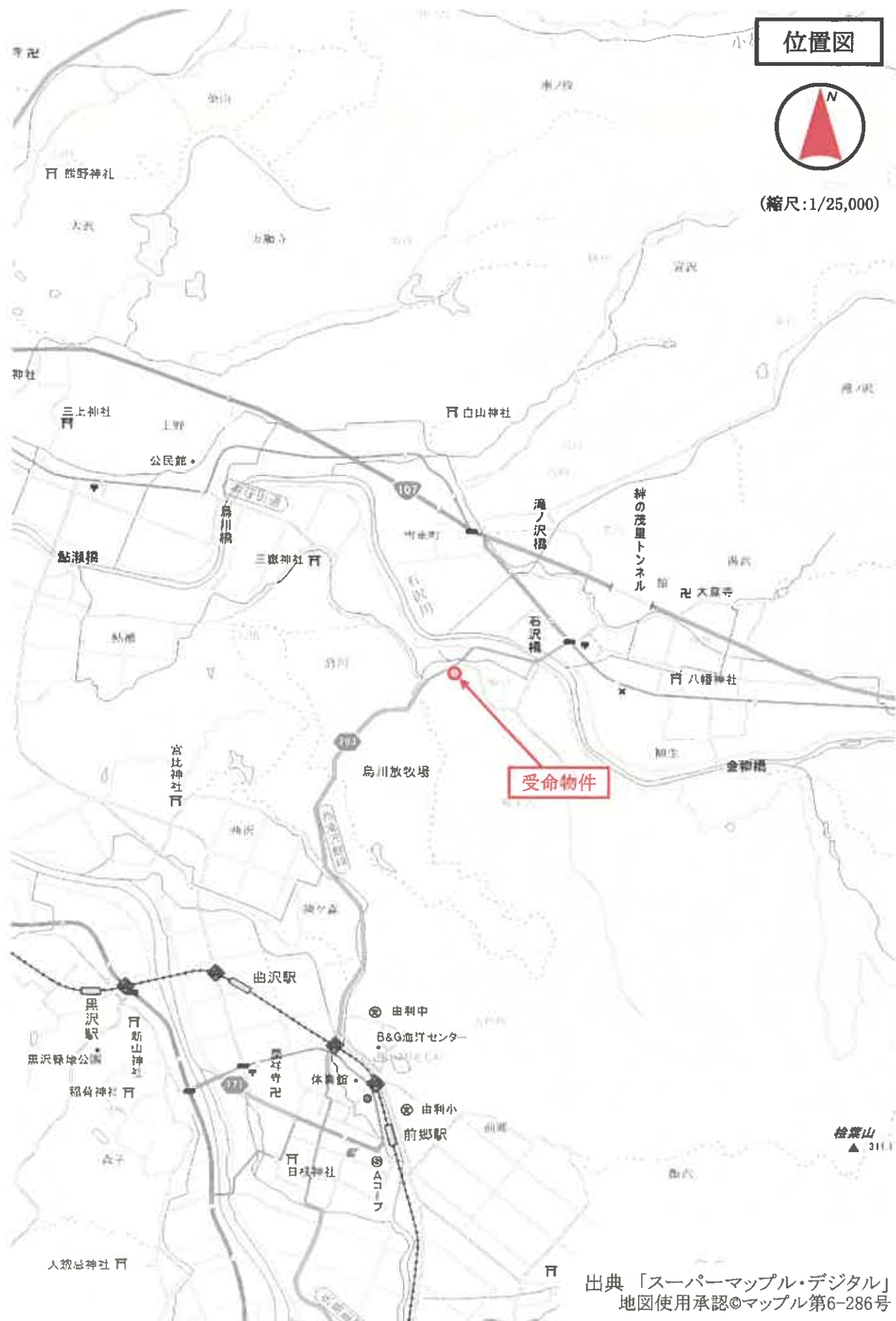
- 1 位 置 図
- 2 周 辺 案 内 図
- 3 公 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上

位置図



(縮尺:1/25,000)

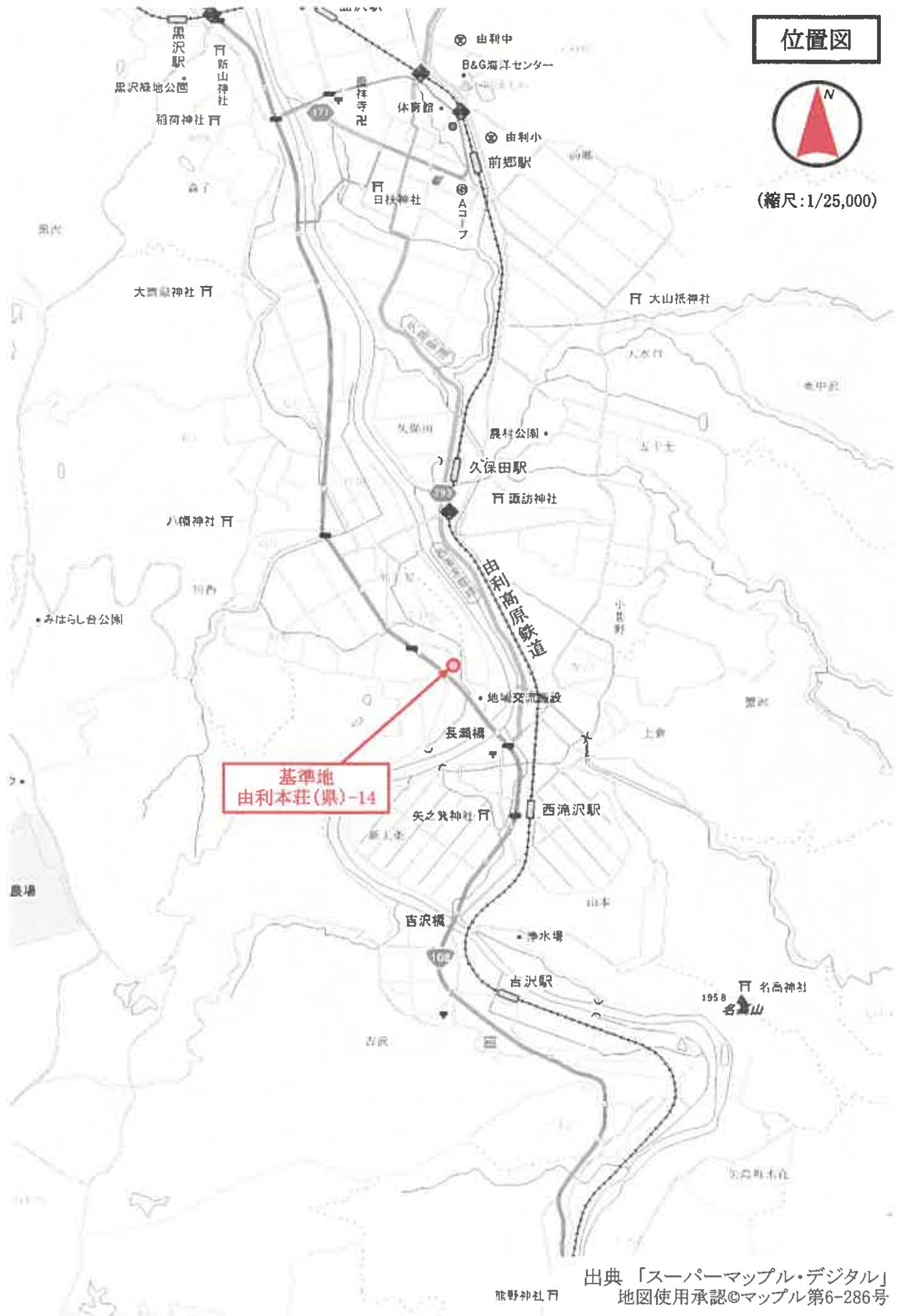


出典「スーパーマッフル・デジタル」
地図使用承認©マッフル第6-286号

位置図



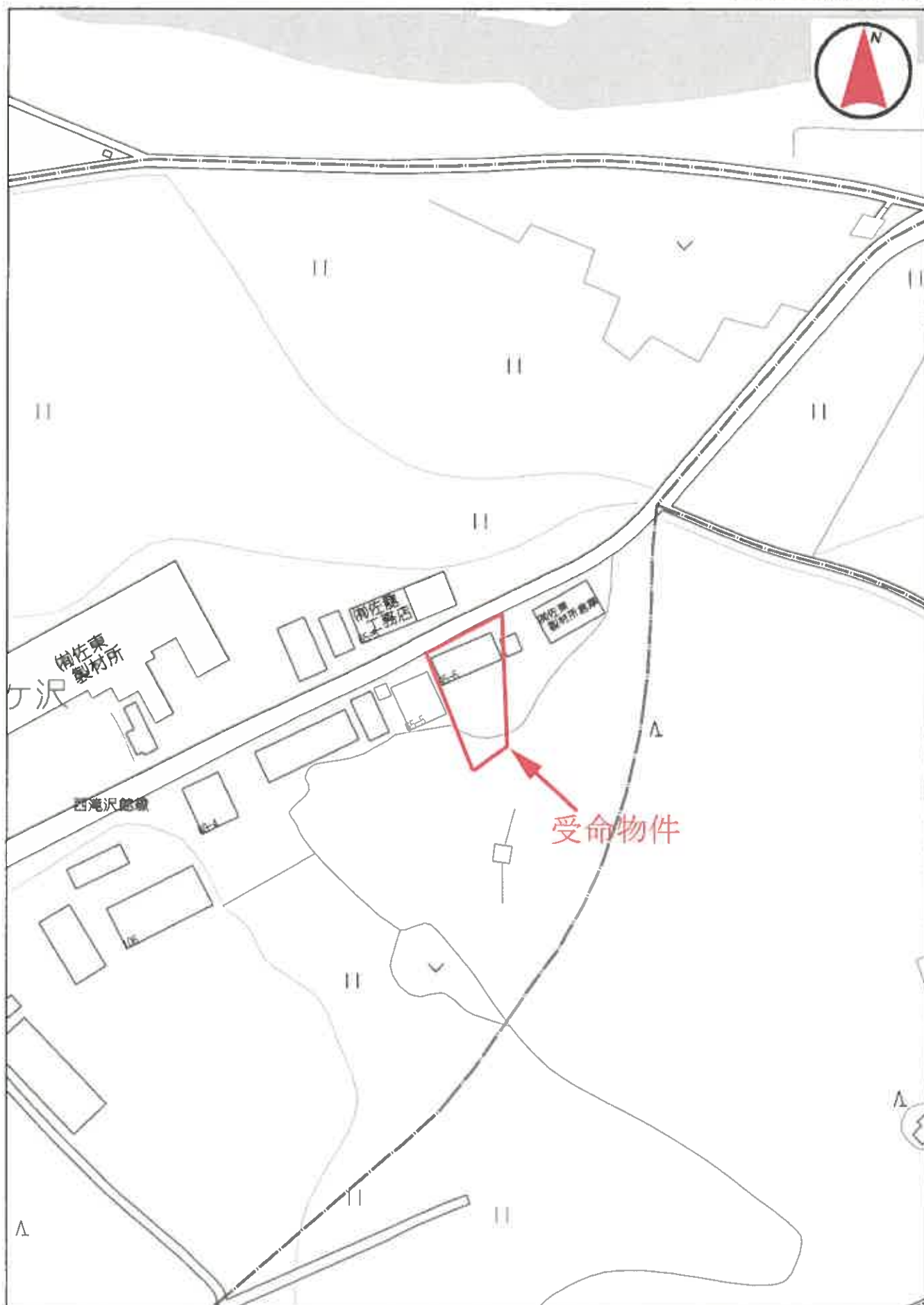
(縮尺: 1/25,000)



出典「スーパーマッフル・デジタル」
地図使用承認©マッフル第6-286号

周辺案内図

秋田県由利本荘市館野ヶ沢65-6付近

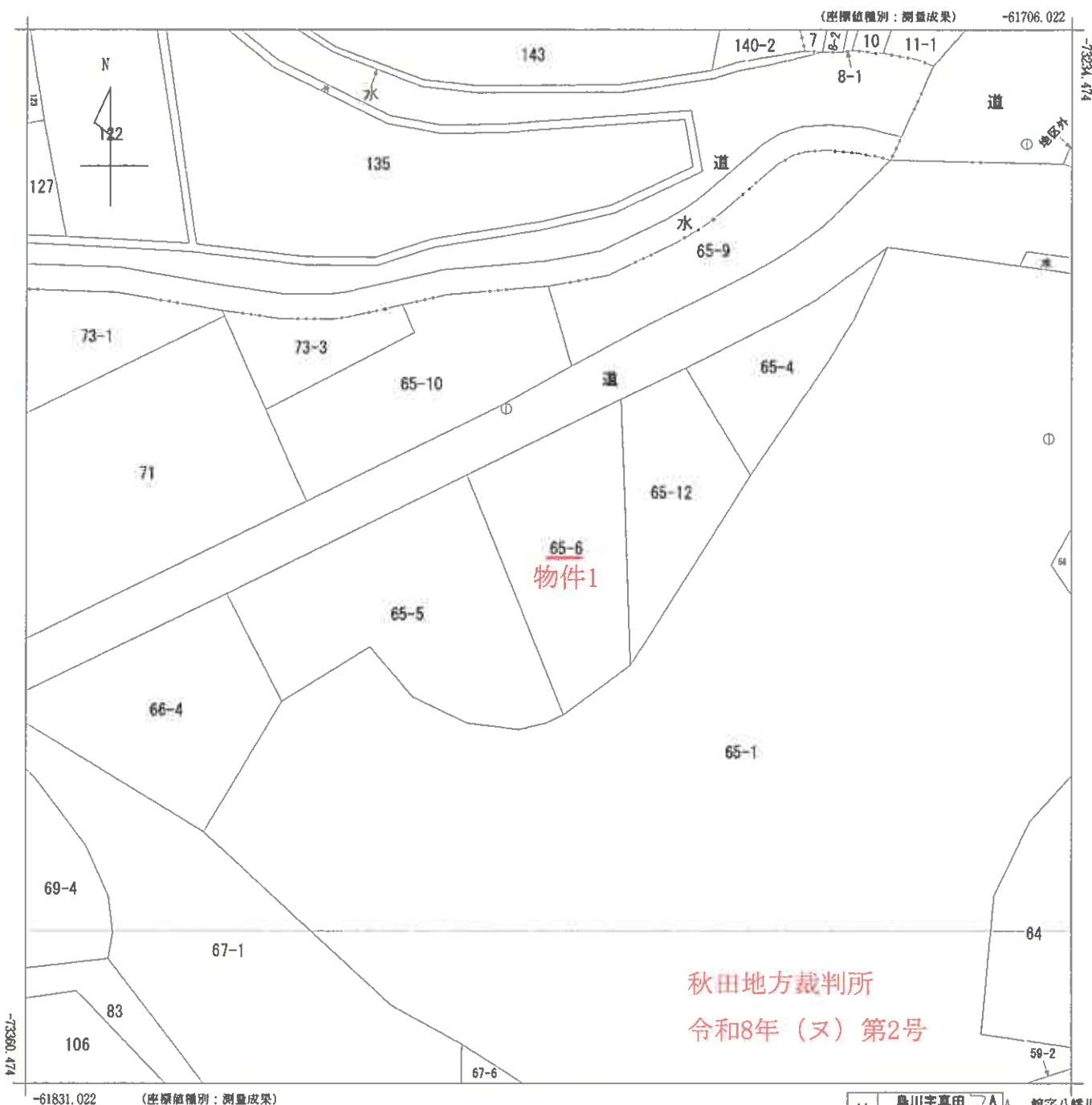


60m

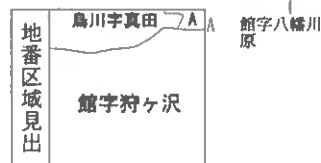
1:1500

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
藤田不動産鑑定事務所
Z22151993-20260313190207
©2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25AH第176号)



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



請求部	所在	由利本荘市館字狩ヶ沢				地番	65番6			
出力縮	1/500	精度区分	乙二	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	平成10年11月				備付年月日(原図)	平成13年1月		補記事項		

012113

各階平面図

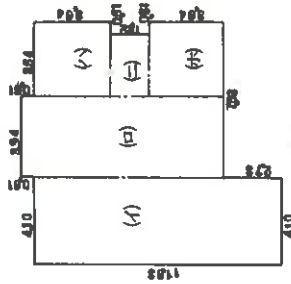
建物図面
各階平面図

家屋番号 65番6

建物の所在 本荘市短字持ヶ沢65番地6

由利本荘市

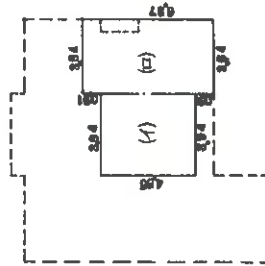
1 階



床面積

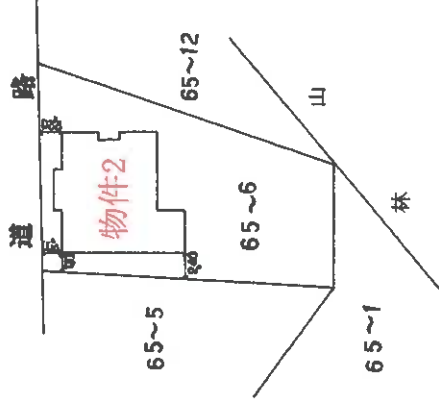
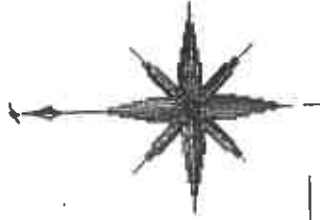
(イ)	$11.83 \times 4.10 = 48.5030$
(ロ)	$9.71 \times 3.94 = 38.2574$
(ハ)	$3.64 \times 3.64 = 13.2496$
合計	$18.2 \times 3.03 = 55.146$
合計	$3.64 \times 3.64 = 13.2496$
合計	11.877742
合計	$11.8777m^2$

2 階



床面積

(イ)	$4.55 \times 3.94 = 17.9270$
(ロ)	$6.37 \times 3.64 = 23.1868$
合計	4.11138
合計	$4.111m^2$



秋田地方裁判所

令和8年(ヌ)第2号

56
9
22

作製者

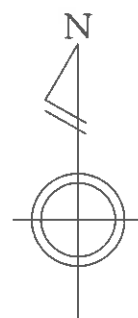
縮尺 1/250

申請人

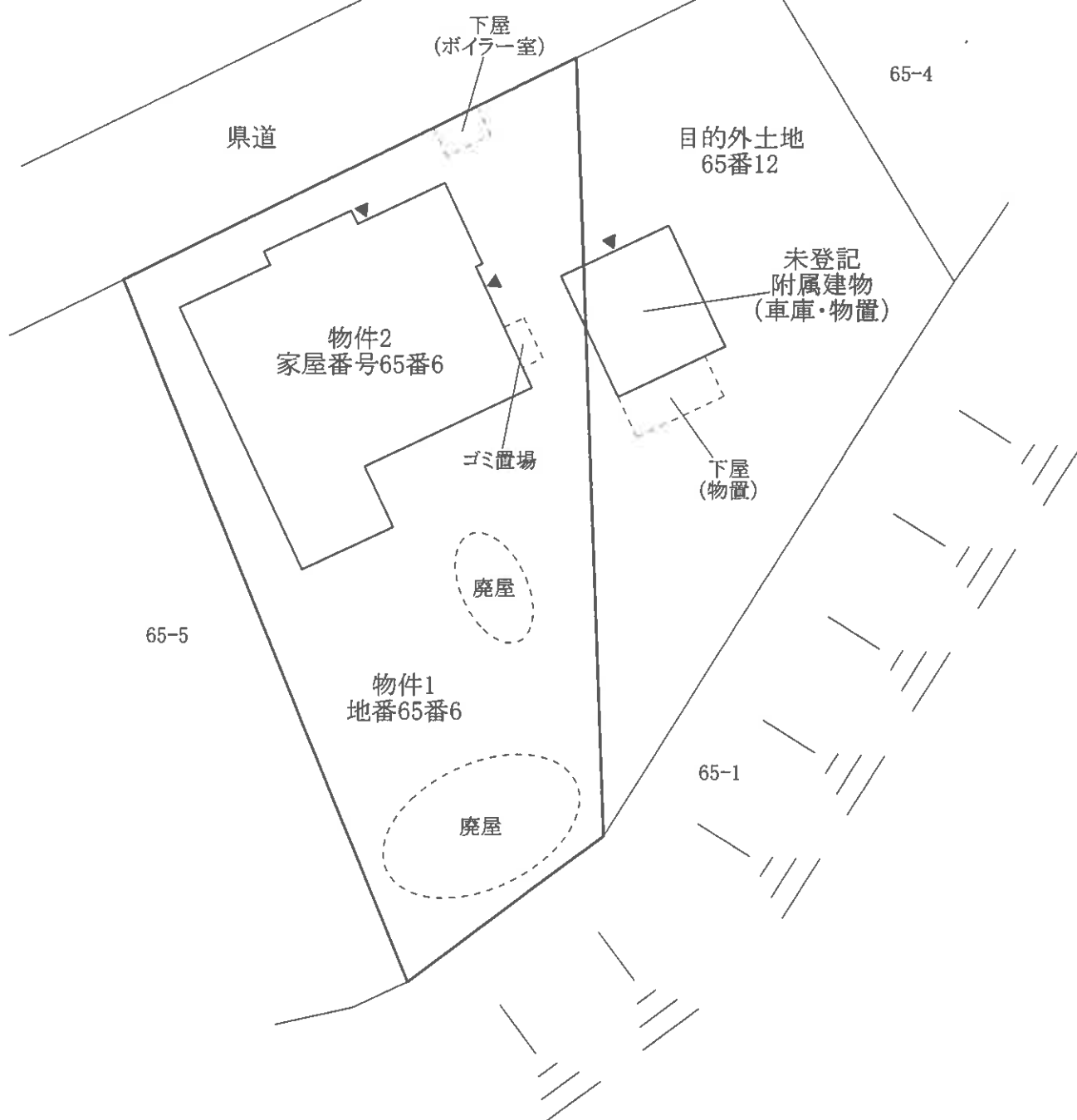
縮尺 1/500

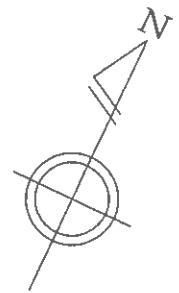
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

令和8年(ヌ)第2号
由利本荘市館
建物配置図



(縮尺 1/250)





(縮尺 1/100)

物件2

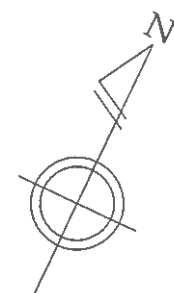
1階



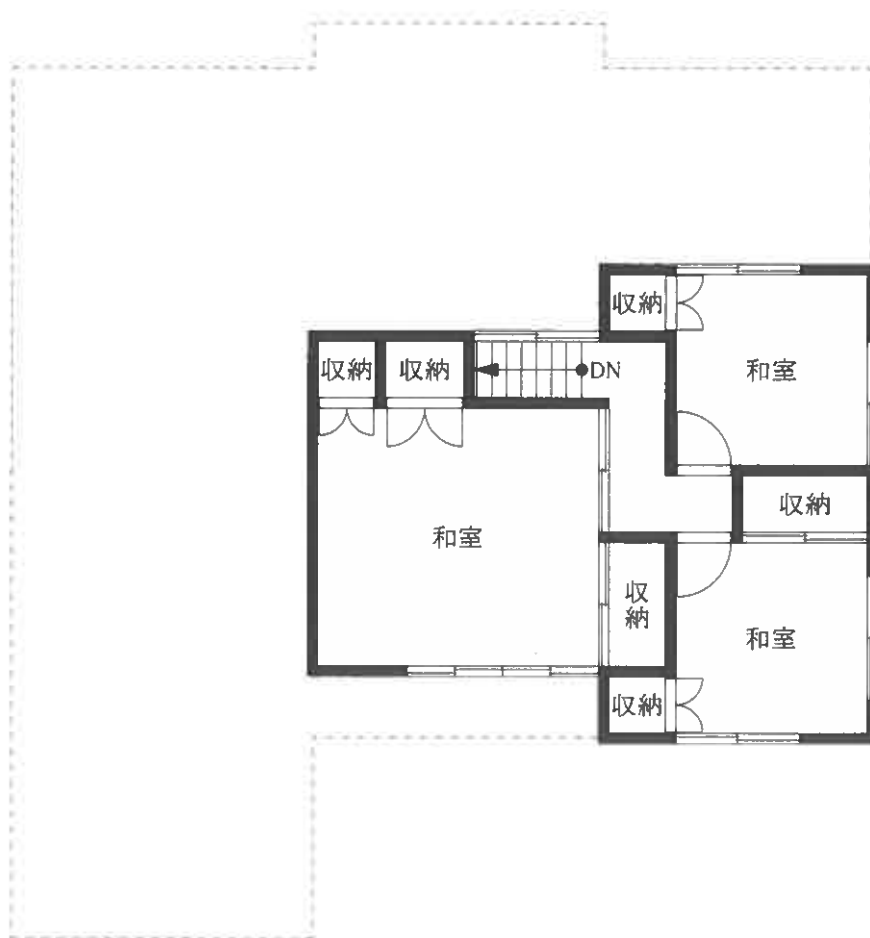
令和8年(又)第2号
由利本荘市館
建物間取図

物件2

2階



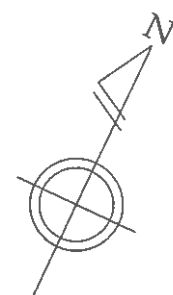
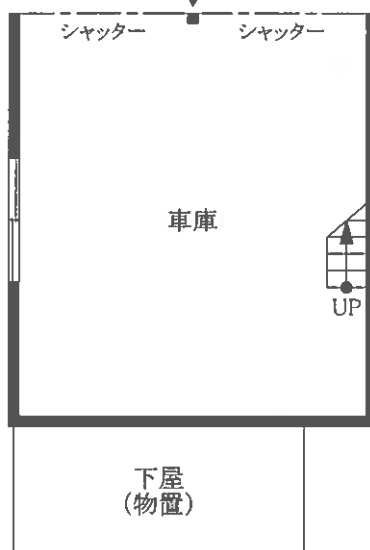
(縮尺 1/100)



未登記附属建物
(車庫・物置)

1階

出入口



(縮尺 1/100)

2階

