

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）
2	2,509,000 2,007,200		501,800	92,167	0
	</				

物 件 目 録

2 所 在 由利本荘市中俣字十二ノ下 46番地

家屋 番号 46番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 184.62平方メートル
2階 74.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約185.2平方メートル
2階 約88.3平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・車庫

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約78.2平方メートル
2階 約28.3平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約39.7平方メートル
2階 約29.8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約23.2平方メートル
2階 約22.4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 7 月 15 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 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 4 6 番）につき、本件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 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

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登載されています。)

物 件 目 録

2 所 在 由利本荘市中俣字十二ノ下 46番地

家屋 番号 46番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 184.62平方メートル
2階 74.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約185.2平方メートル
2階 約88.3平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・車庫

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約78.2平方メートル
2階 約28.3平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約39.7平方メートル
2階 約29.8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約23.2平方メートル
2階 約22.4平方メートル

令和 8年(ヌ)第 9号
令和 8年 4月 9日受理
令和 8年 5月 20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 | 由利本荘市中俣字十二ノ下 |
| | 地 番 | 4 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 3. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市中俣字十二ノ下 4 6 番地 |
| | 家屋番号 | 4 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 4. 6 2 平方メートル
2 階 7 4. 5 2 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185.2平方メートル、2階約88.3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 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
(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

物件目録にない附属建物

- ① 種 類 物置・車庫
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 約78.2平方メートル
2階 約28.3平方メートル
- ② 種 類 作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 約39.7平方メートル
2階 約29.8平方メートル
- ③ 種 類 物置・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 約23.2平方メートル
2階 約22.4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
■ 債務者	1 この土地・建物で第三者に貸しているところはありません。 2 敷地内に未登記の建物が3棟ありますが、いずれも私が所有するものです。母屋の東側にある建物（未登記附属建物①）は約60年前、母屋の西側にある2棟の建物（未登記附属建物②、③）はどちらも約50年前に建てたものだと思います。 3 母屋の外壁は二度塗装しています。 4 玄関の軒が腐食しています。これは雨水によるもので、補修には多額の費用がかかることからそのままにしています。 5 作業場の建物（未登記附属建物②）には、以前、稲の乾燥機がありました。2階に上るためには梯子を使わなければなりません。 6 物置・車庫の建物（未登記附属建物③）には農業用の資材を置いています。この建物も2階に上がるためには梯子を使う必要があります。 7 ここは豪雪地帯で背後はご覧のとおり急斜面になっているため、建物の裏側（北側）は2階まで雪が積もります。 8 以前、井戸水を使用していたため建物の裏手（北側）に井戸が残っています。 9 2階の軒に大きなハチの巣がありますがそのままにしています。

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

執行官の意見

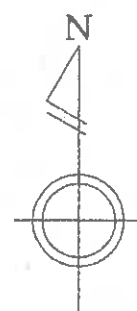
- 1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1の土地は、物件2及び3枚目に記載した3棟の未登記建物の敷地として利用されている。
- 3 上記3棟の未登記建物につき、その利用状況、固定資産税名寄帳の記載内容及び債務者の陳述によりいずれも物件2の附属建物と認定した。なお固定資産税名寄帳によると、未登記附属建物②は昭和50年新築、同③は昭和48年新築であるが、同①は名寄帳に載っていない。
- 4 物件1上にAが所有する以下の建物の登記が存在する。ただし、不動産登記簿の甲区欄の記載がないためAの住所は不明である。物件1の土地上に以下の建物の存在を確認することができないため、同建物は滅失登記がなされていないものと思われる。

所 在	由利本荘市中俣字十二ノ下46番地
家屋番号	46番の2
種 類	居宅
構 造	木造杉皮葺平家建
床面積	61.65平方メートル
- 5 本件不動産の北側は山林で急斜面になっている(写真③)。
- 6 物件2の建物の玄関の軒裏が腐食している(写真④)。本件債務者は、修繕には多額の費用がかかることから修繕していない旨を述べた。
- 7 物件2の建物の2階部分、未登記附属建物①には多数の動産類が未整理のまま置かれた状態になっている。
- 8 物件2の建物の2階軒にスズメバチのものと思われる大型のハチの巣がある(写真⑤)。

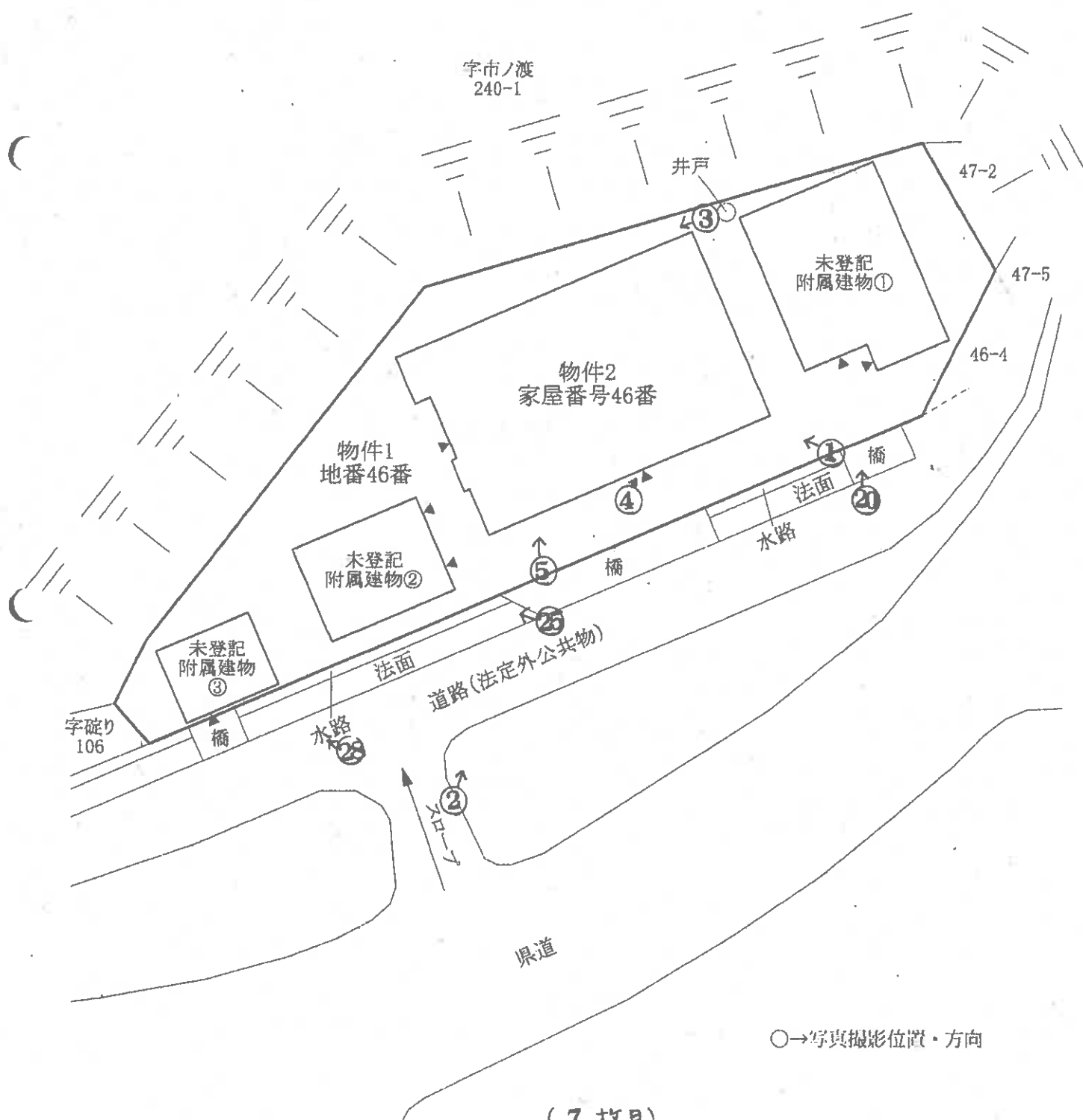
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月16日 (木)	当庁 (郵送)	由利本荘市に対し、固定資産税名寄帳を公用で申請 (4月24日回答)
8年 4月17日 (金) 15:00 - 15:10	秋田地方法務局	・近隣土地の登記事項要約書を公用で取得 ・物件1上の物件2以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物が1棟ある。)
8年 4月23日 (木) 13:45 - 13:50	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 5月11日 (月) 9:45 - 11:45	物件所在地	立入調査、債務者から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
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
(6 枚目)

令和8年(又)第9号
由利本荘市中俣
建物配置図

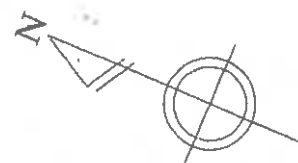


(縮尺 1/300)

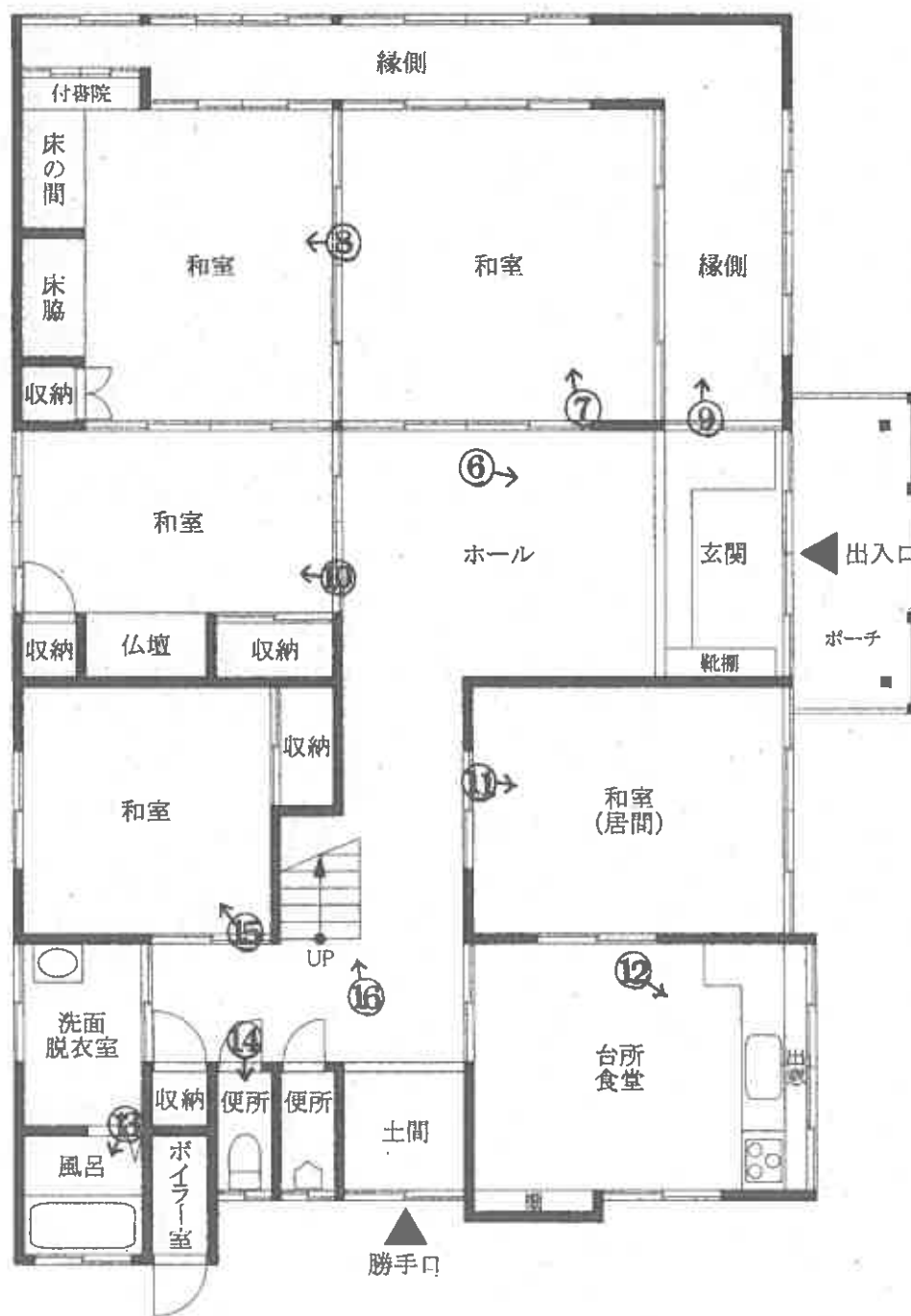


物件2

1階



(縮尺 1/100)



○→写真撮影位置・方向

物件2

2階



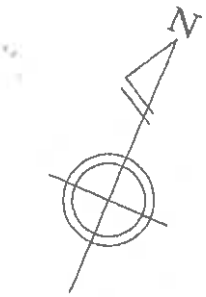
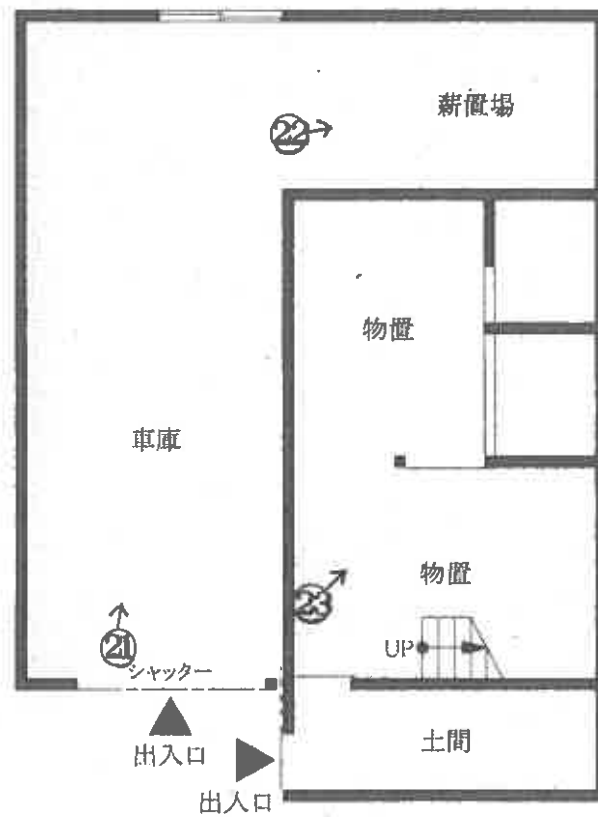
(縮尺 1/100)



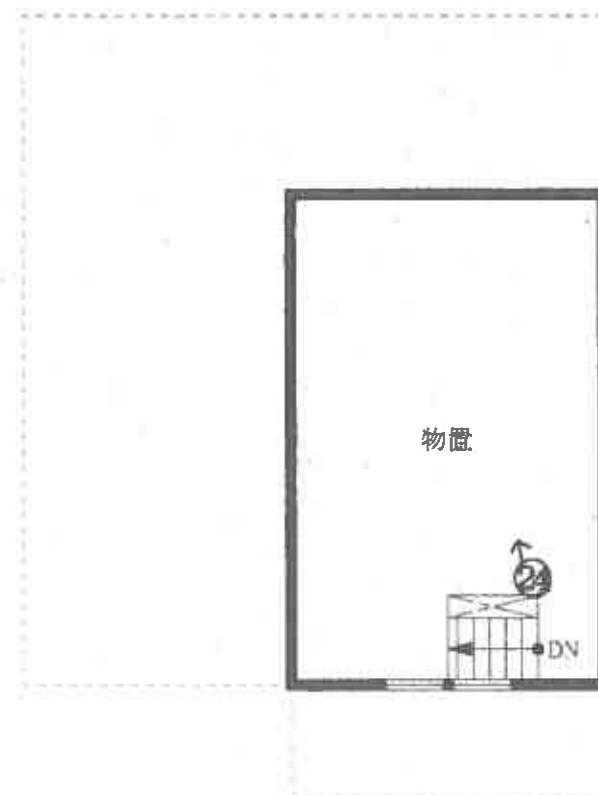
○→写真撮影位置・方向

未登記附属建物①
(物置・車庫)

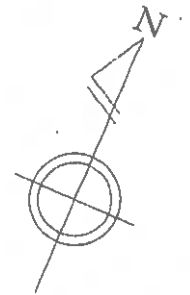
令和8年(又)第9号
由利本荘市中俣
建物間取図



(縮尺 1/100)

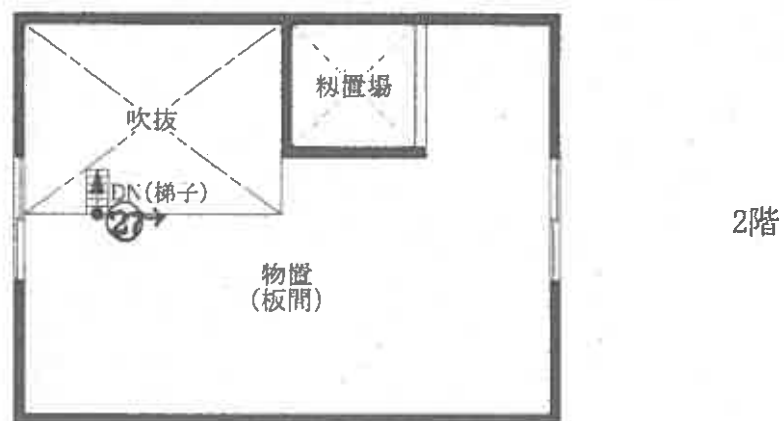
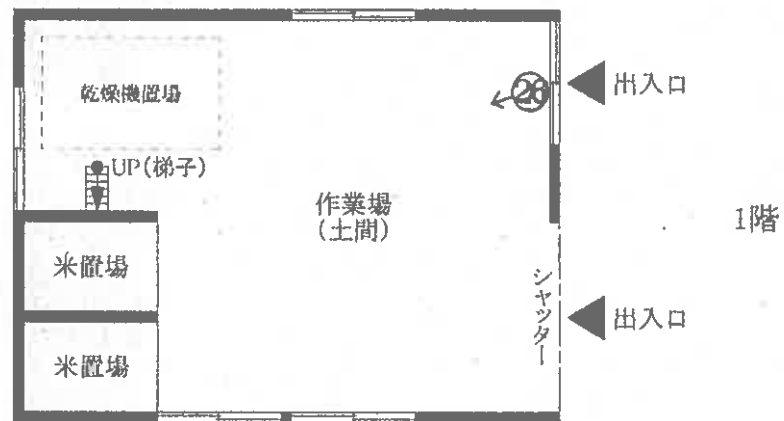


○→写真撮影位置・方向

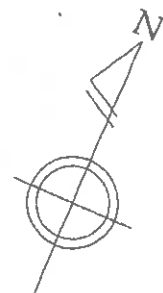


(縮尺 1/100)

未登記附属建物②
(作業場)

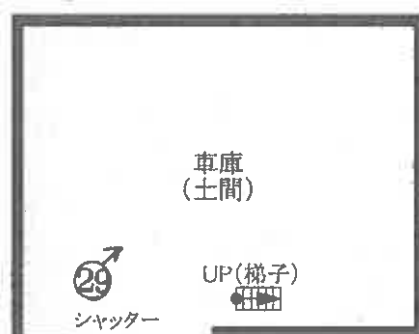


○→写真撮影位置・方向



(縮尺 1/100)

未登記附属建物③
(物置・車庫)



1階



2階

○→写真撮影位置・方向

①



物件2

物件1

②



③



軒裏の腐食

④



ハチの巣

⑤



物件2の1階内部(写真⑥～⑯)

⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑫



物件2の2階内部(写真⑬～⑮)

⑬



⑭



①⑨



未登記附属建物①

②⑩



物件1

未登記附属建物①の内部(写真②⑪～②⑭)

②⑪



㉗



㉘



㉙



25



未登記附属建物②の内部(写真②⑥、②⑦)

26



27



未登記附属建物③

28



未登記附属建物③の内部

29



令和8年(ヌ)第9号

令和8年5月11日

令和8年5月19日

現地調査
評価

秋田地方裁判所民事第2部 御中



~~副本受領済 / 分~~

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 4,708,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 525,000 円
物件2（建物）	金 4,183,000 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	由利本荘市中俣字十二ノ下	同左
	地 番	46番	
	地 目	宅地	
	地 積	673.66㎡	
2	所 在	由利本荘市中俣字十二ノ下46番地	
	家屋番号	46番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 184.62㎡	1階 約185.2㎡
		2階 74.52㎡	2階 約88.3㎡
		延 259.14㎡	延 約273.5㎡
2 未登記 附属 建物 ①	種 類		物置・車庫
	構 造		木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	床 面 積		1階 約78.2㎡
			2階 約28.3㎡
			延 約106.5㎡
2 未登記 附属 建物 ②	種 類		作業場
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	床 面 積		1階 約39.7㎡
			2階 約29.8㎡
			延 約69.5㎡
2 未登記 附属 建物 ③	種 類		物置・車庫
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	床 面 積		1階 約23.2㎡
			2階 約22.4㎡
			延 約45.6㎡

番号	特 記 事 項
1、2	①物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ②物件1土地には物件2建物（主である建物）のほか3棟の未登記附属建物が存する（別添、建物配置図、建物間取図参照。）。 ③登記上、次の目的外建物が存在するが、現存しない。 ＜目的外建物46番の2＞ 所在：由利本荘市中俣字十二ノ下46番地 家屋番号：46番の2 種類：居宅 構造：木造杉皮葺平家建 床面積：61.65㎡ ④物件1土地につき、物件2建物のために法定地上権が成立する。 ⑤未登記附属建物①の北西端付近に井戸がある（別添、建物配置図参照。）。 ⑥物件2建物の床面積について、1階の食堂台所にある棚の部分、及び2階の東西の小 屋裏収納の部分が建物図面・各階平面図に記載の形状と現況とが異なっており、1、2 階とも登記床面積と現況床面積はやや異なる（別添、建物図面・各階平面図写、建物 間取図参照。）。

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「羽後岩谷」駅から北東方へ約13km（道路距離、以下同じ）、最寄の由利本荘市が運行するコミュニティバス「碓」バス停から東方へ約200m。大内小学校へ約5.5km、商業施設「Aコープおうち店」へ約11km。	
付近の状況	受命物件の属する中俣集落は、旧大内町の中心部（羽後岩谷駅周辺）より北東方へ車で約15分（50km/h換算）に位置する県道沿いの農家集落であり、受命物件周辺では農地や山林が広がる中に農家住宅が見られる。近くに商業施設等は見られず、生活利便性は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	673.66㎡
	形状	不整形
	間口	約50m
	奥行	約16m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・南東側：幅員約4m舗装道路（秋田県所管の法定外公共物、県道の道路区域に含まれる可能性あり、下記特記事項①参照） 上記道路との間に水路及び法面が介在しており（別添、建物配置図参照）、物件1土地の地盤面は当該道路面より約0.5m高い。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地は、上記のとおり南東側は水路及び法地を介し道路、それ以外の北東～北～北西側は物件1土地を取り囲むように山林となっている。南東側の道路との間には水路等が介在しており、水路等の上に架けられた橋が3ヶ所ある（別添、建物配置図参照。）。北東～北～北西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（供給エリア外、LPG使用）
	下水道	なし（処理区域外、浄化槽使用）
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	①物件1土地は南東側で公図上「道」に接面しており、由利地域振興局建設部用地課への照会によれば、当該「道」は秋田県所管の法定外公共物であるとの回答であった。当該「道」の現況は幅員約4mのアスファルト舗装された道路になっており、その南東側は幅員約9mの舗装県道（秋田雄和本荘線）となっている（別添、周辺案内図、公図写、建物配置図参照。）。 また、同課への照会によれば、当該道路は上記県道の幅員には含まれないが、県道の道路区域に含まれる可能性があり、道路区域に含まれるか否かについては調査が必要との回答であった。 ②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。 ③インターネット上の秋田県土砂災害危険箇所マップによれば、受命物件は雪崩危険箇所の範囲に含まれる。
-------------	---

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62年11月1日 新築						
	経過年数 約 39 年						
	経済的残存耐用年数 約 5 年						
仕 様	構 造 ; 木造						
	屋 根 ; 瓦葺						
	外 壁 ; 下見板張り、漆喰等						
	内 壁 ; 漆喰、ビニルクロス等						
	天 井 ; 木目合板、化粧石膏ボード等						
	床 ; 縁甲板、畳、クッションフロア等						
	設 備 ; 電気設備、給排水設備						
	そ の 他 ; 石油ボイラー等						
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185.2㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>約88.3㎡</td></tr> <tr> <td>延</td><td>約273.5㎡</td></tr> </table> （1、2階とも登記床面積とやや異なる）	1階	約185.2㎡	2階	約88.3㎡	延	約273.5㎡
1階	約185.2㎡						
2階	約88.3㎡						
延	約273.5㎡						
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 ; 優る						
	使用資材 ; 優る						
	施工状況 ; 優る						
保守管理の状態	新築後約39年経過した建物で、建物外観は経過年数に比して新しい印象があり、近年に塗装などの補修を行ったものと推定される。なお、玄関付近の軒裏の一部には雨水によると思われる腐食が見られるほか、2階軒にスズメバチのものとと思われる大型のハチの巣がある。建物内部では障子の破れ、建具ガラスの破損、襖紙の破損等が数カ所で見られる。1階の和室（居間）では薪ストーブを使用しており、天井や壁紙が煤により黒ずんでいる。1階は概ね整理整頓がなされているが、2階は比較的多くの動産類が置かれており雑然としている。全体的に見て概ね経年相応の劣化と判断し、保守管理の状態は普通と判断した。						
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	物件2建物は純和風の建物であり、柱・梁に秋田杉を使用し、玄関ホールの格天井、船底天井、欄間の透かし彫り、付書院の格子細工など各所で意匠的な工夫が見られ、建物の品等は優ると判断した。						

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①						
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 昭和41年頃 新築（推定）						
	経過年数 約 60 年						
	経済的残存耐用年数 約 1 年						
仕 様	構 造 ； 木造						
	屋 根 ； 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺						
	外 壁 ； 板張、亜鉛メッキ鋼板（カラートタン）						
	内 壁 ； アラワシ						
	天 井 ； アラワシ						
	床 ； 土間コンクリート（車庫）、板張（物置）						
	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78.2㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>約28.3㎡</td></tr> <tr> <td>延</td><td>約106.5㎡</td></tr> </table>	1階	約78.2㎡	2階	約28.3㎡	延	約106.5㎡
1階	約78.2㎡						
2階	約28.3㎡						
延	約106.5㎡						
現 況 用 途 等	階 層 ； 2階建						
	現況用途 ； 物置・車庫						
	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	新築年不明の建物で、外壁の板の劣化、カラートタンのサビの状態から見て、相当の年数が経過したものと推定される。当該建物は大きく分けて物置部分と車庫部分から構成される。物置部分には1、2階とも大量の動産類が放置されており、車庫部分は日常的に使用されている様子で、整理整頓がなされている印象を受ける。全体的に見て、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物置・車庫として使用し、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、当該建物は登載されておらず新築年不明であるが、立会人の陳述によれば約60年前に新築されたとのことであるので、昭和41年頃に新築されたものと推定した。						

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②						
建築時期及び 経済的残存耐 用 年 数	建築年月日 昭和50年頃 新築（推定）						
	経過年数 約 51 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 ； －						
	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39.7㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>約29.8㎡</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>約69.5㎡</td> </tr> </table>	1階	約39.7㎡	2階	約29.8㎡	延	約69.5㎡
1階	約39.7㎡						
2階	約29.8㎡						
延	約69.5㎡						
現 況 用 途 等	階 層 ； 2階建						
	現況用途 ； 作業場						
	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50年経過したと推定される建物で、靱摺りなどの作業に使用される建物と推定される。建物外部では外壁のカラータンやシャッターのサビが目立ち、一部で外壁の破損、補修跡が見られる。建物内部には農作業用の動産類が置かれており、整理整頓が適切に行われている印象を受ける。全体的に見て経年相応の劣化と認め、保守管理の状態は普通と判断した。						
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作業場として使用し、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50」建築との記載があり、昭和50年頃に新築されたものと推定した。 ②内装仕上のない簡易な造りの作業場であり、階段はなく、2階へは梯子を使う造りになっている。						

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③						
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 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23.2㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>約22.4㎡</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>約45.6㎡</td> </tr> </table>	1階	約23.2㎡	2階	約22.4㎡	延	約45.6㎡
1階	約23.2㎡						
2階	約22.4㎡						
延	約45.6㎡						
現 況 用 途 等	階 層 ; 2階建						
	現況用途 ; 物置・車庫						
	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カラータンのサビが目立ち、一部で外壁の損傷（歪み）が見られる。建物内部には農作業用の動産類が置かれており、整理整頓が適切に行われている印象を受ける。全体的に見て経年相応の劣化と認め、保守管理の状態は普通と判断した。						
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物置・車庫として使用し、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。 ②内装仕上のない簡易な造りの作業場であり、階段はなく、2階へは梯子を使う造りになっている。						

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）

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	1,870	$\frac{98}{100}$	673.66	0.9	1,111,000

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400㎡程度の長方形地

基準地番号 由利本荘（県）-6

公示価格等 2,980円/㎡ × 時点修正 98.9/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/153 ⇨ 標準画地価格 1,870円/㎡

◇時点修正： 0.989 （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： 1.03 （方位+3%）

◇地域格差

街路条件 : 1.03 （幅員+3%）
 交通・接近条件 : 0.99 （駅距離-1%）
 環境条件 : 1.50 （住環境+50%）
 行政的条件 : 1.00
 上記の相乗積 : 1.03 × 0.99 × 1.50 × 1.00 ⇨ 1.53

イ 個別格差

画地条件 : 1.03 （方位+3%）
 // : 0.95 （形状-5%）
 上記の相乗積 : 1.03 × 0.95 ⇨ 0.98

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、建物の経済的残存耐用年数経過時点における解体撤去費用の現在価値の更地価格に対する割合等を考慮した。

(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	300,000	273.50	0.070	5,744,000
2未登記 附属①	70,000	106.50	0.037	276,000
2未登記 附属②	60,000	69.50	0.053	221,000
2未登記 附属③	50,000	45.60	0.053	121,000
合計				6,362,000

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	0.070	×	1.00	=	0.070
2未登記 附属①	0.053	×	0.70	=	0.037
2未登記 附属②	0.053	×	1.00	=	0.053
2未登記 附属③	0.053	×	1.00	=	0.053

項 目	2	2未登記 附属①	2未登記 附属②	2未登記 附属③
R : 残価率	5%	5%	5%	5%
N : 経済的全耐用年数	約44年	約61年	約52年	約54年
n : 経過年数	約39年	約60年	約51年	約53年
経済的残存耐用年数	約5年	約1年	約1年	約1年
q : 観察減価法による補正率	±0%	-30%	±0%	±0%

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,111,000	0.25	法定地上権	278,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の物件1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	1,111,000	－ 278,000		0.90	0.70	525,000
2	6,362,000	＋ 278,000	1.00	0.90	0.70	4,183,000
一括価格（合計）						4,708,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 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）-6

所 在：由利本荘市中田代字板井沢243番1

住 居 表 示：－

価 格：2,980円/㎡

位 置：JR羽越本線「羽後岩谷」駅から道路距離で約15kmに位置。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：263㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 道 路：北側幅員7m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：中規模一般住宅が多い旧国道沿いの既成住宅地域

第7 付属資料の表示

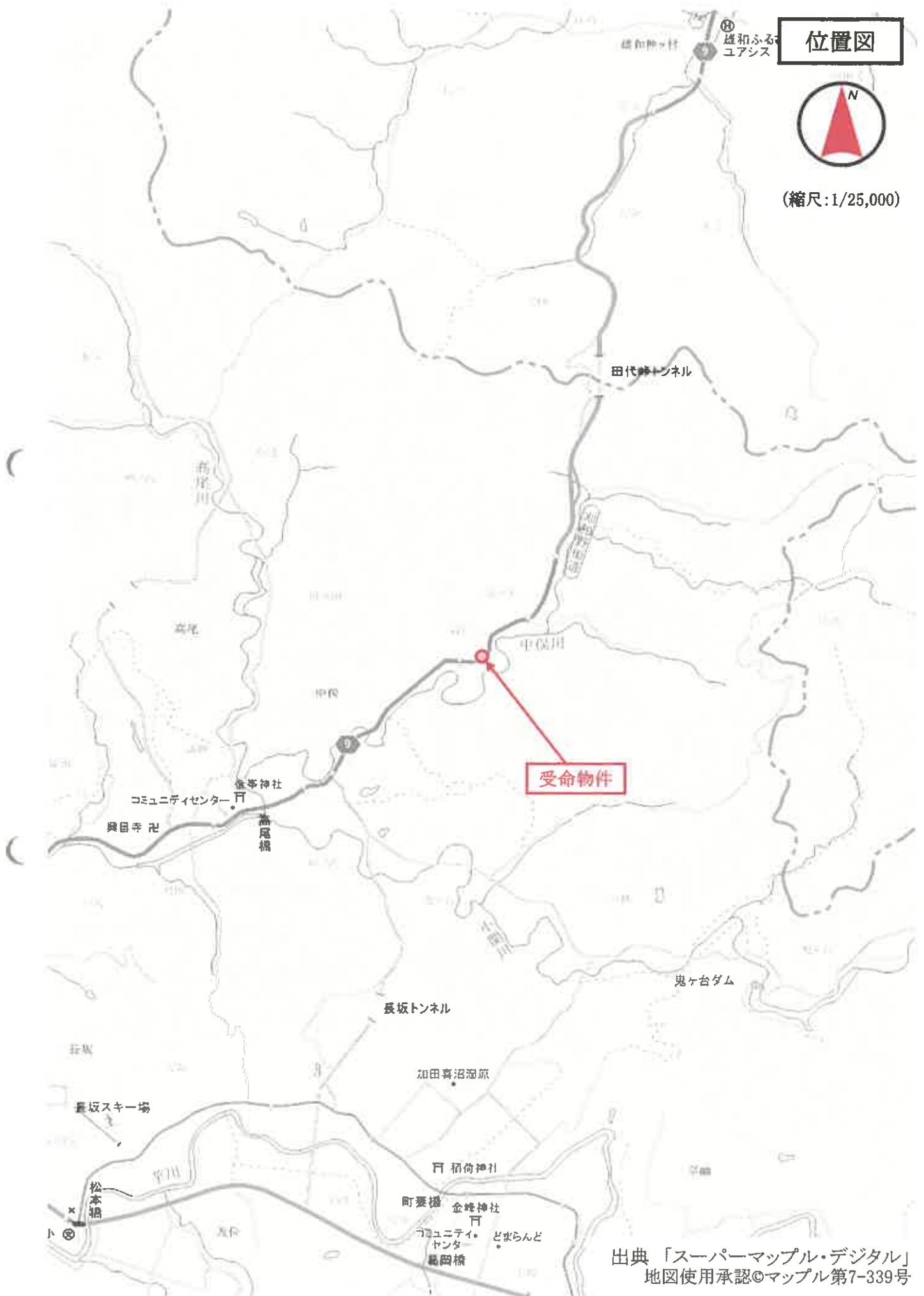
- 1 位 置 図
- 2 周 辺 案 内 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

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7-339号

位置図



(縮尺: 1/25,000)

鬼ヶ台ダム

ンネル

加田沼沼原

稲荷神社

金峰神社

どまらんど
センター

記

早坂トンネル

大沢川橋

デイサービスセンター
さつき苑

さつき
栽培センター

八幡神社

新地建設

アルファ
エレクトロニクス

基準地
由利本荘(県)-6

見崎橋

新見崎橋

同山村広場

・集会施設

戸栗橋

岩野目沢橋

岩野目武

広瀬橋

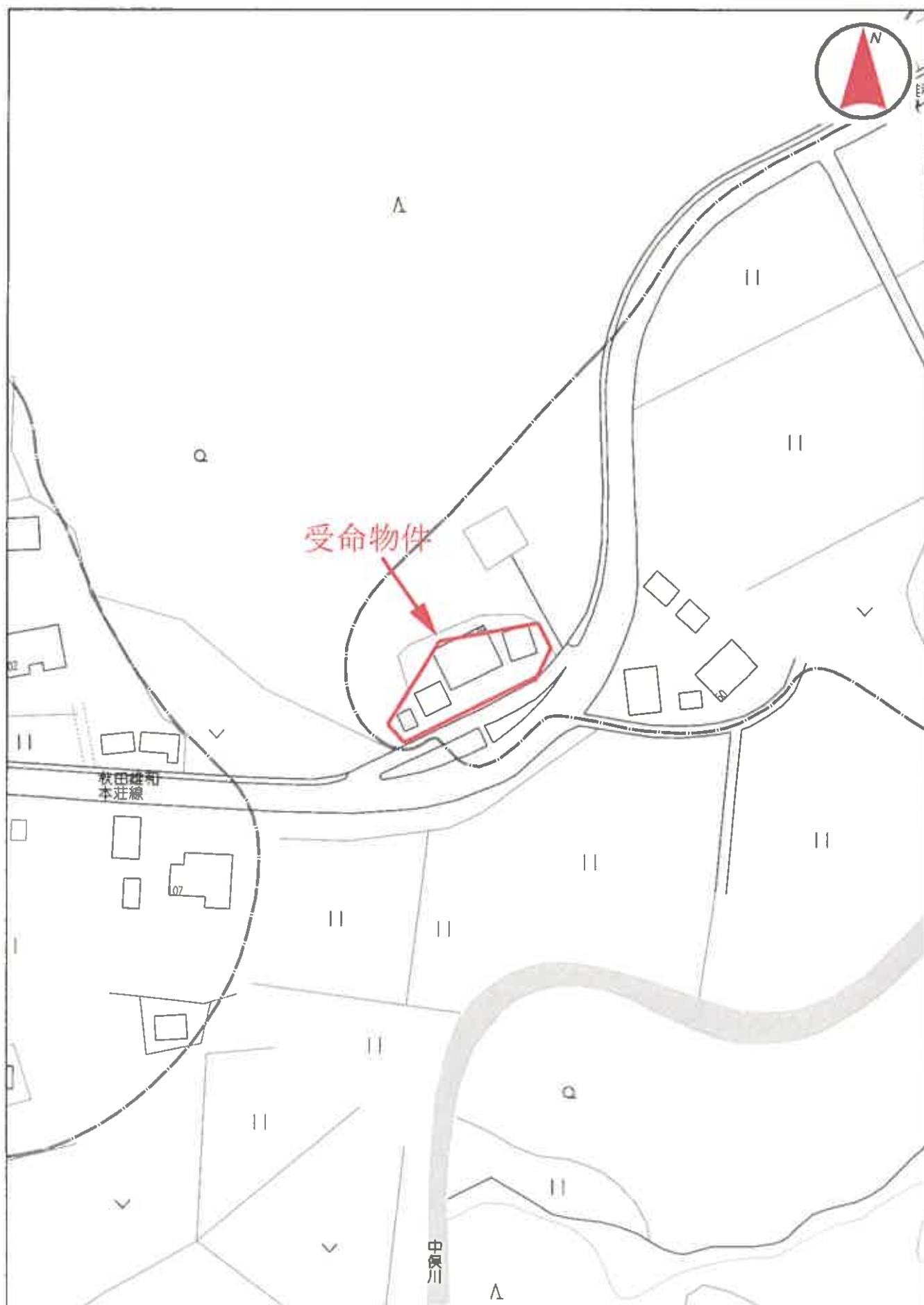
新広瀬橋

花植野寺

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7-339号

周辺案内図

秋田県由利本荘市中俣十二ノ下46付近

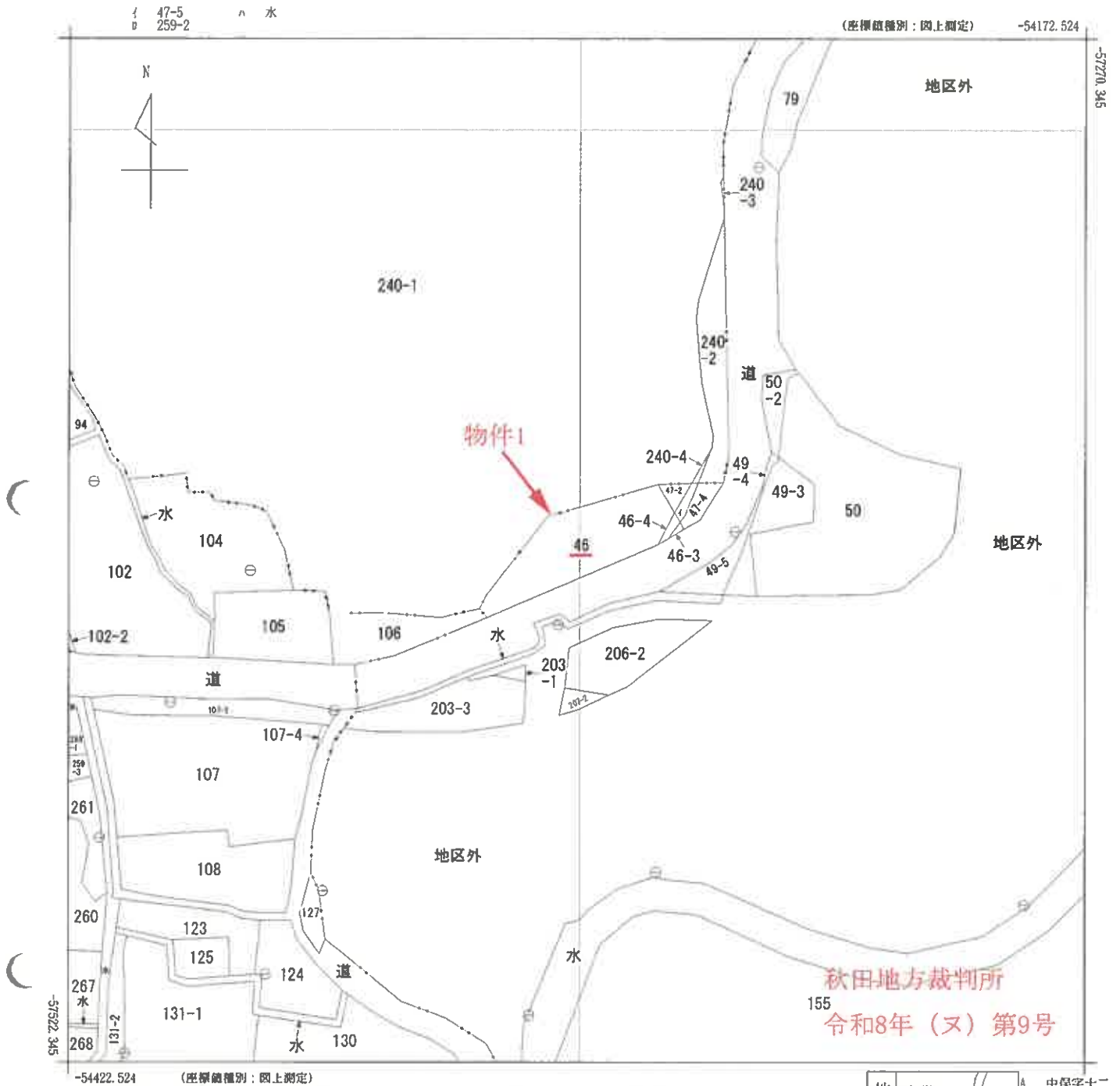


60m

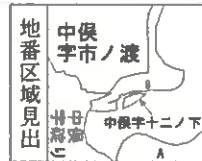
1:1500

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
藤田不動産鑑定事務所
Z22151993-20260516083211
©2026 ZENRIN CO., LTD. (Z26AH第195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(touhokutaijheiyouki2011.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(iwatamiyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



A 中俣市十二ノ下
B 中俣市十二ノ下

請求部	所在	由利本荘市中俣字十二ノ下				地番	46番			
出力縮尺	1/1000	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	昭和56年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

446031

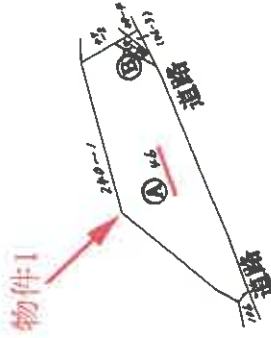
④ 46

土地測量図
土地所在図

地番	46 46-4
土地の所在	由利本荘市 由利郡大内町中俣字サニノ下

全体説明図

L35
(M3)



56' 1' 8

秋田地方裁判所
令和8年(ヌ)第9号

作製者	昭和 年 月 日 作製	申請人	尺	1 / 1,000
-----	-------------	-----	---	-----------

④ 4-6

土地測量図

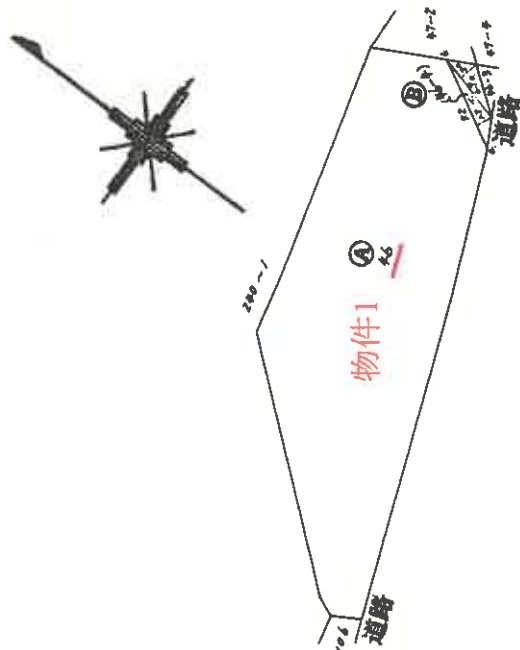
地	番	46 46 ~ 4,
---	---	---------------

土地の所在	市利本利 由利郡大内所中保字十二ノ下
-------	-----------------------

地界標の種類	境界(測点番号)
コンクリート杭	2 6

[illegible]

元春地積 $688.38 - 14.72 = 673.66$



秋田地方裁判所
令和8年(又)第9号

50' - '00

作製者		(昭和59年12月21日作製)		申請人		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。」

261705 各 階 平 面 図

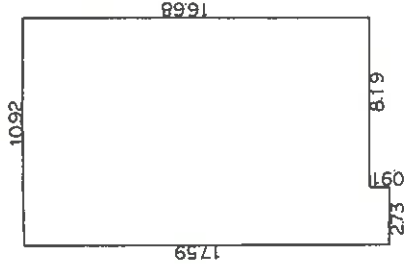
建物図面
各階平面図

家屋番号 46

建物の所在 由利郡大内町中俣字十二ノ下46番地

由利本荘市

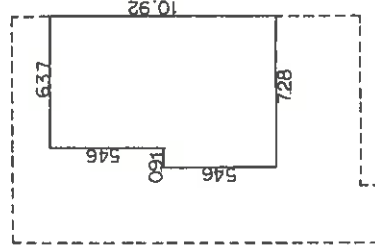
1 階



床面積計算表

$$\begin{array}{r} 16.68 \times 10.92 = 182.1456 \\ 0.91 \times 2.73 = 2.4843 \\ \hline 184.6299 \end{array}$$

2 階



床面積計算表

$$\begin{array}{r} 5.46 \times 6.37 = 34.7802 \\ 5.46 \times 7.28 = 39.7488 \\ \hline 74.5290 \end{array}$$



字市ノ渡
240-1

物件2

46

字碓り

106

秋田地方裁判所
令和8年（ヌ）第9号

作製者

申請人

縮尺 1/250

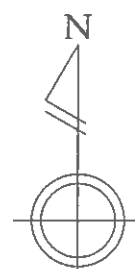
縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

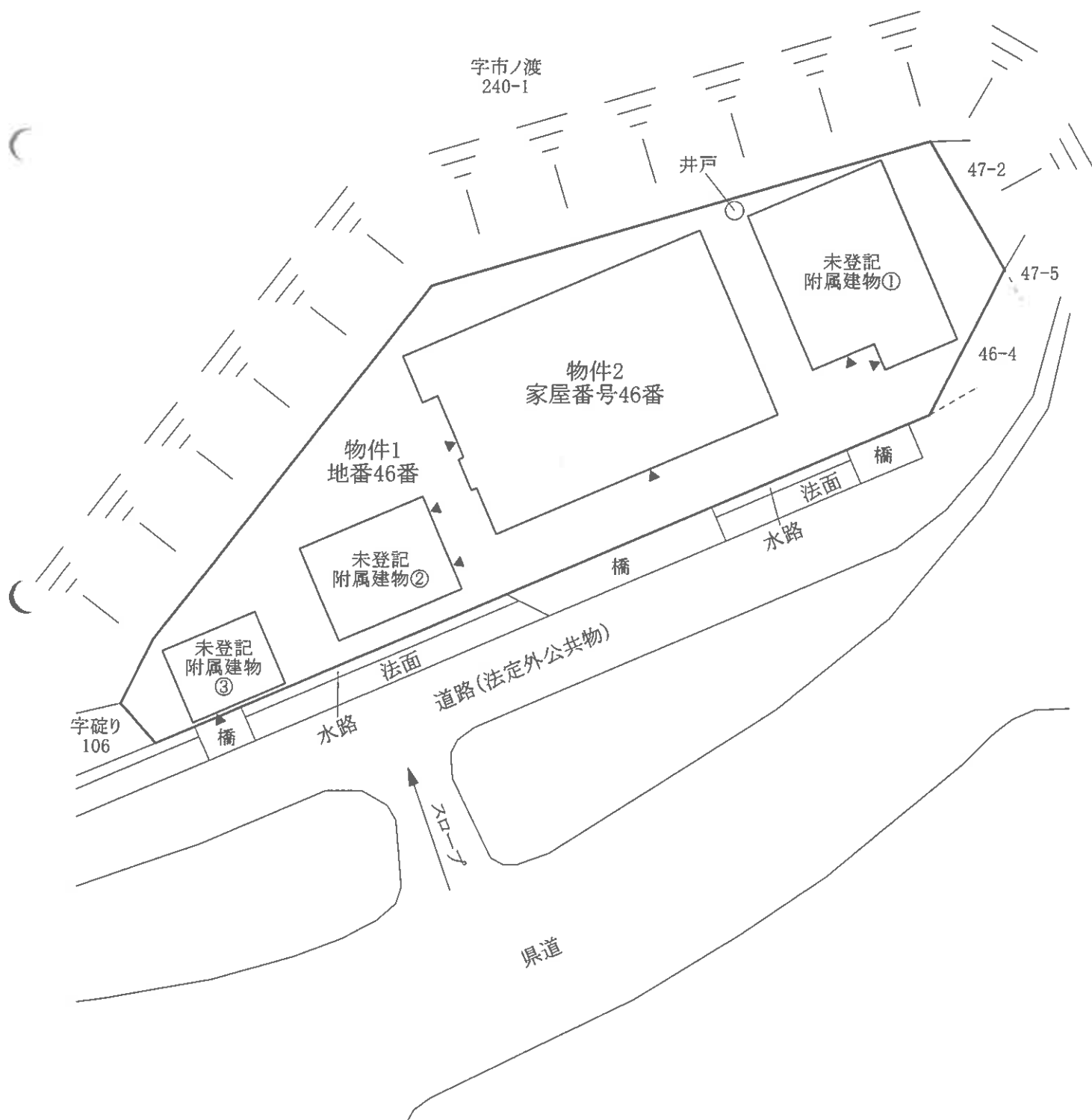
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

63、7、26、

令和8年(又)第9号
由利本荘市中俣
建物配置図

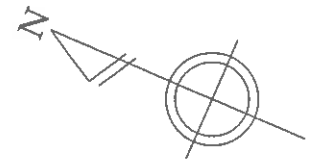


(縮尺 1/300)

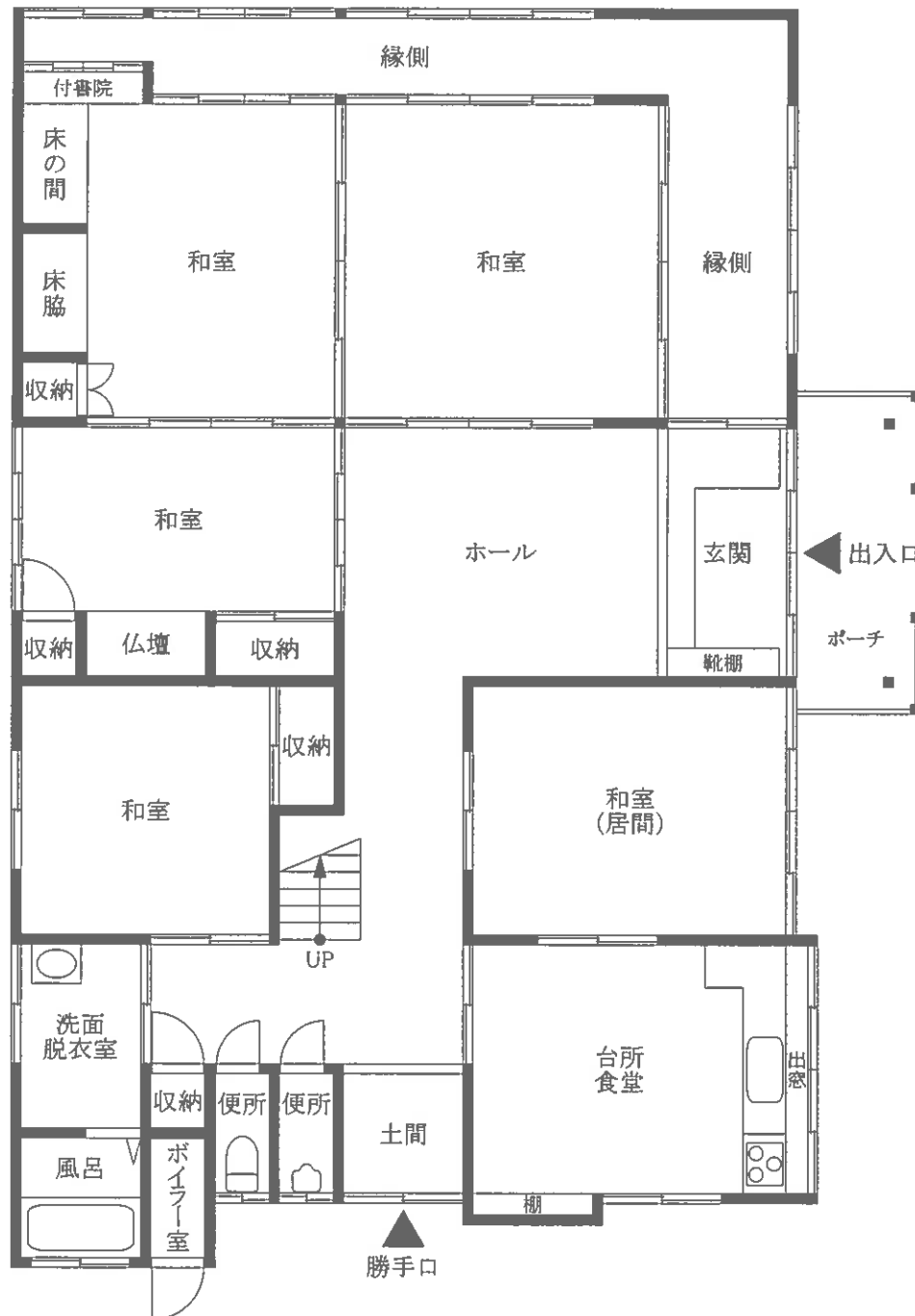


物件2

1階

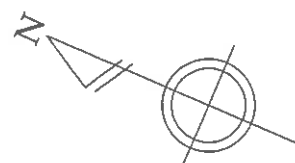


(縮尺 1/100)



物件2

2階

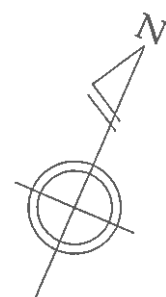
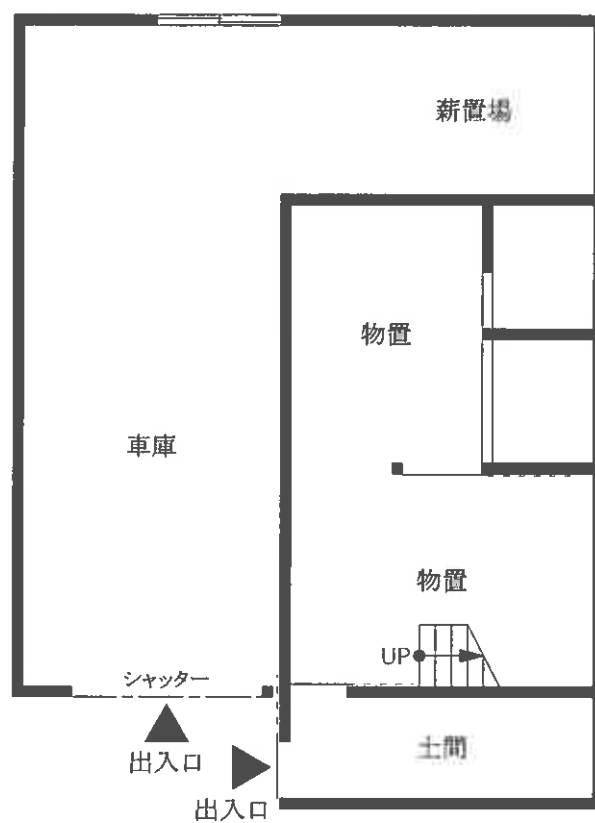


(縮尺 1/100)



未登記附属建物①
(物置・車庫)

令和8年(又)第9号
由利本荘市中俣
建物間取図



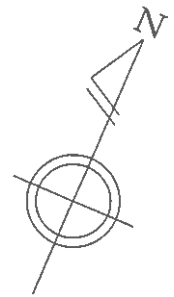
(縮尺 1/100)

1階



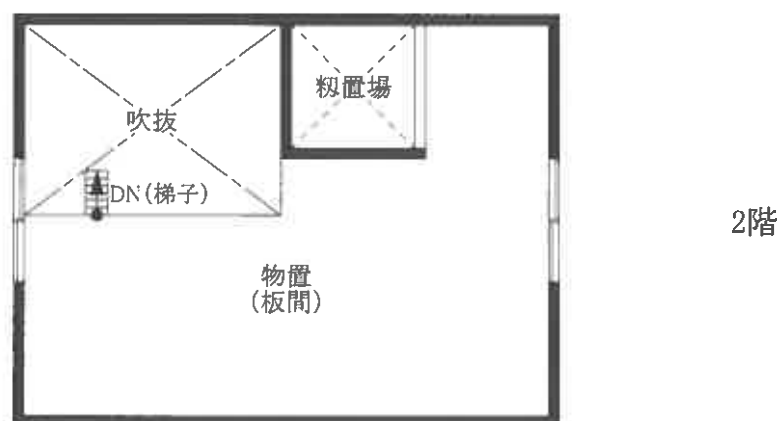
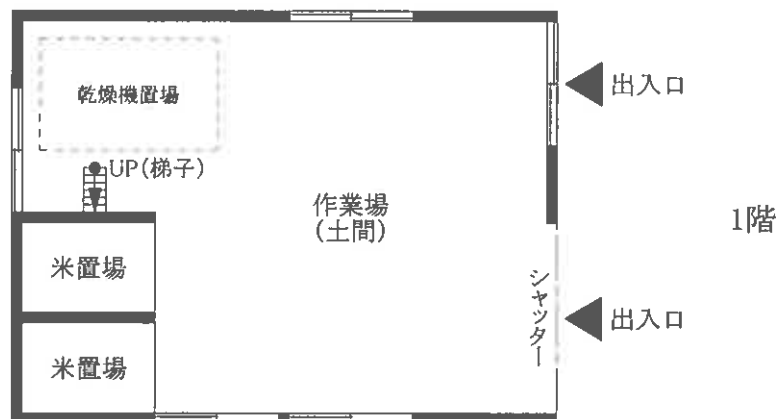
2階

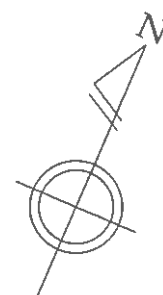
令和8年(又)第9号
由利本荘市中俣
建物間取図



(縮尺 1/100)

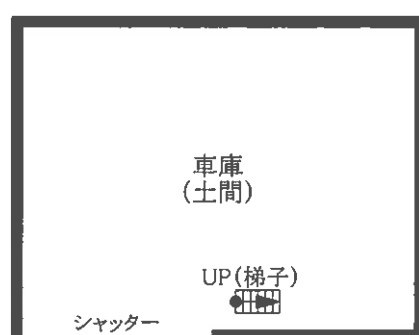
未登記附属建物②
(作業場)





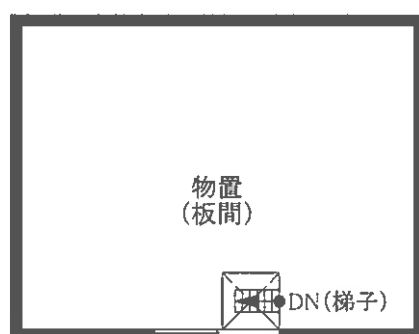
(縮尺 1/100)

未登記附属建物③
(物置・車庫)



出入口
▲

1階



2階

令和8年(ヌ)第9号
令和8年7月9日

意 見

秋田地方裁判所民事第2部 御中



意 見 書

個別売却を前提とした場合について意見いたします。

評価人 不動産鑑定士

藤田 雅彦 印

第1 評価額

物件1（土地）	金 525,000 円
物件2（建物）	金 4,183,000 円
合計	金 4,708,000 円

- 1 物件1、2の各不動産について、個別売却を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 合計価格は、各物件の単純の合計である。
- 3 物件1の価格は、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、前回の評価額をもとに、個別売却を行うことを前提としており、該当箇所のみを記載する。
- 2 個別売却を前提とした場合の価格

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	1,111,000	－ 278,000		0.90	0.70	525,000
2	6,362,000	＋ 278,000	1.00	0.90	0.70	4,183,000
合計						4,708,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 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。

以 上