

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 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 8 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 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）
1～6	6,516,000 5,212,800	一括	1,303,200	94,601	非課税
1	294,000				
2	180,000				
3	318,000				
4	528,000				
5	162,000				
6	5,034,000				
</					

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | 所 在 | 秋田市雄和相川字高野 |
| | 地 番 | 240 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 404.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市雄和相川字高野 |
| | 地 番 | 240 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.87 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市雄和相川字高野 |
| | 地 番 | 241 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 399.87 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秋田市雄和相川字高野 240 番地 2、240 番地 1、
241 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 240 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 175.19 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
2 階 16.56 平方メートル

(現況)

構 造 木造一部鉄骨亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
符 号 2

種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9.93 平方メートル

5 所 在 秋田市雄和相川字高野
地 番 239 番
地 目 宅地
地 積 186.00 平方メートル

6 所 在 秋田市雄和相川字高野 239 番地、241 番地 1
家屋 番号 239 番
種 類 倉庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 121.73 平方メートル
2 階 111.79 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所

令和 8 年（ヌ）第 1 号
令和 8 年（ケ）第 25 号

物 件 目 録

構 造 木造一部鉄骨合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

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16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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

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

1 所 在 秋田市雄和相川字高野
地 番 240番1
地 目 宅地
地 積 404.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 秋田市雄和相川字高野
地 番 240番2
地 目 宅地
地 積 246.87平方メートル

所有者 A

3 所 在 秋田市雄和相川字高野
地 番 241番1
地 目 宅地
地 積 399.87平方メートル

所有者 A

4 所 在 秋田市雄和相川字高野 240番地2、240番地1、
241番地1
家屋 番号 240番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 175.19平方メートル

物 件 目 録

2 階 37.26 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
2 階 16.56 平方メートル

(現況)

構 造 木造一部鉄骨亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
符 号 2
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9.93 平方メートル

所有者 A

5 所 在 秋田市雄和相川字高野
地 番 239 番
地 目 宅地
地 積 186.00 平方メートル

所有者 A

6 所 在 秋田市雄和相川字高野 239 番地、241 番地 1
家屋 番号 239 番

令和 8年(ヌ) 第 1号
令和 8年(ケ) 第 25号

物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 121.73平方メートル
2階 111.79平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所

構 造 木造一部鉄骨合金メッキ鋼板ぶき2階建

所有者 B

令和 8 年(ヌ)第 1 号
令和 8 年(ケ)第 25 号
令和 8 年 5 月 20 日受理
令和 8 年 6 月 22 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 秋田市雄和相川字高野
地 番 240 番 1
地 目 宅地
地 積 404.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 秋田市雄和相川字高野
地 番 240 番 2
地 目 宅地
地 積 246.87 平方メートル

所有者 A

3 所 在 秋田市雄和相川字高野
地 番 241 番 1
地 目 宅地
地 積 399.87 平方メートル

所有者 A

4 所 在 秋田市雄和相川字高野 240 番地 2、240 番地 1、
241 番地 1
家屋番号 240 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 175.19 平方メートル
(1 枚目)

物 件 目 録

2 階 37.26 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 46.37 平方メートル 2 階 16.56 平方メートル
符 号	2
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建
床 面 積	9.93 平方メートル

所有者 A

5 所 在	秋田市雄和相川字高野
地 番	239 番
地 目	宅地
地 積	186.00 平方メートル

所有者 A

6 所 在	秋田市雄和相川字高野 239 番地、241 番地 1
家屋番号	239 番
種 類	倉庫
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 1 2 1 . 7 3平方メートル
 2階 1 1 1 . 7 9平方メートル

所有者 B

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1～3、5		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3、5) ☐ 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4		
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(符号1)) ☐ 種類: ☒ 構造:木造一部鉄骨垂鉛メッキ鋼板ぶき2階建 ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
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

(4 枚目)

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~~		
~~現況地目~~	~~☐宅地(物件) ☐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 ☐~~		
~~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~~	<del></del>		
建物	物件6		
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: 倉庫・事務所 ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
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 倉庫・事務所 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
(5 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3、5関係)			
占有範囲		■全部 (物件5) ■東側の一部約3.3パーセント (物件3)	
占有者		■債務者 (所有者B) □	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■A) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成30年 7月 2日 (物件6の新築日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間	
契約等		□期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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
(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者 A	1 この家には、私と息子（B）が住んでいます。 2 私が所有する土地（物件3の一部及び物件5）に息子が所有する建物（物件6）があります。親子なので、私が所有する土地に建物を建てることについて、契約関係は何もありません。 3 息子が所有する建物に「株式会社イノベストリー」の表示があります。その会社は息子が経営し、建設関係の仕事を請け負っていましたが、現在は建設関係の仕事はしておらず、会社は名前だけ残っている状態です。 4 自宅の建物（物件4）では雨漏りが発生しています。 5 自宅の建物から息子が所有する建物に水道を引いており、2棟の建物の水道料金は私が支払っています。 6 自宅で猫を1匹飼っています。

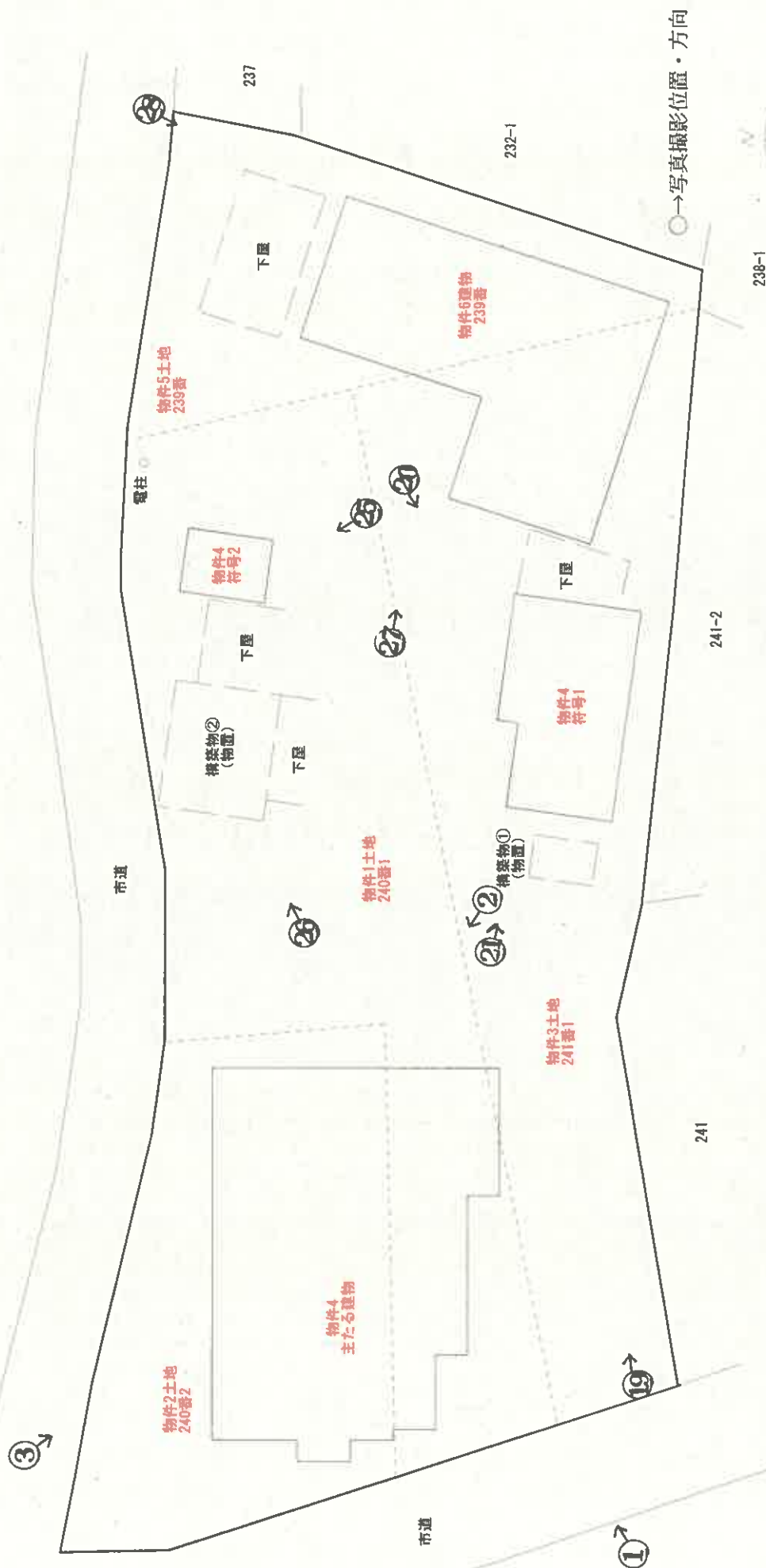
執行官の意見
1 本件各物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 物件1～3及び物件5の土地が一体になり、物件4及び物件6の建物の敷地として利用されている。 3 物件4の建物につき、床の沈み込みが多数発生し、天井には雨漏りの跡がある（写真⑪）。 4 物件4の建物内で猫を1匹飼育している。 5 物件6の建物内部に、売却対象外の農業用大型乾燥機がある（写真⑫）。 6 各物件の位置関係及び利用状況等により、物件1～6を一括売却に付するのが相当である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 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 5月29日 (金) 10:35 - 10:40	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
8年 6月 4日 (木) 10:40 - 10:50	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 6月11日 (木) 13:10 - 13:50	物件所在地	立入調査、所有者Aから聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
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。 ☐		

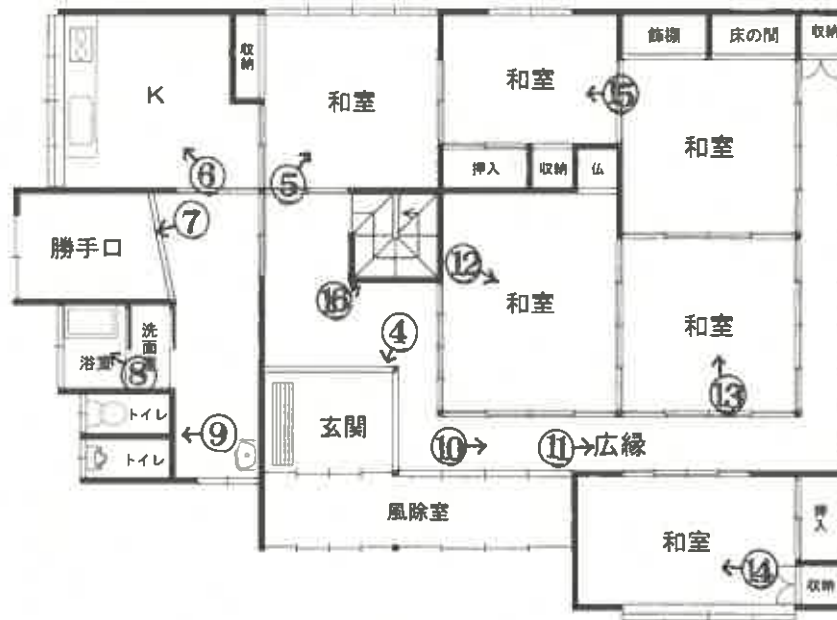
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

令和8年(ヌ)第1号
令和8年(ケ)第25号



＜物件4 主たる建物＞

(1 階)



(2 階)



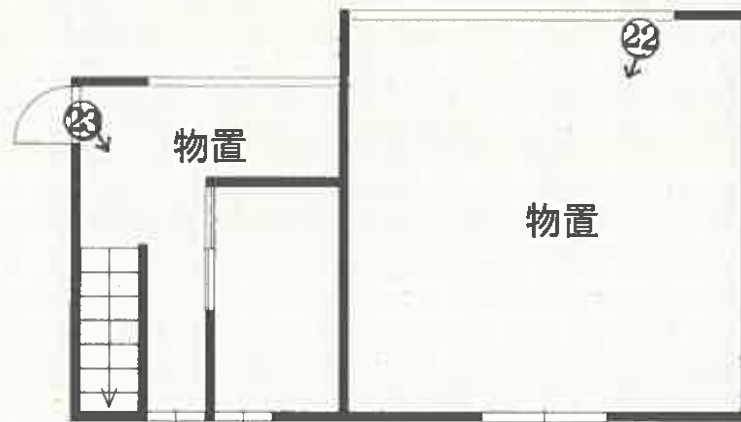
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:150

<物件4 符号1>

(1 階)



(2 階)



<物件4 符号2>



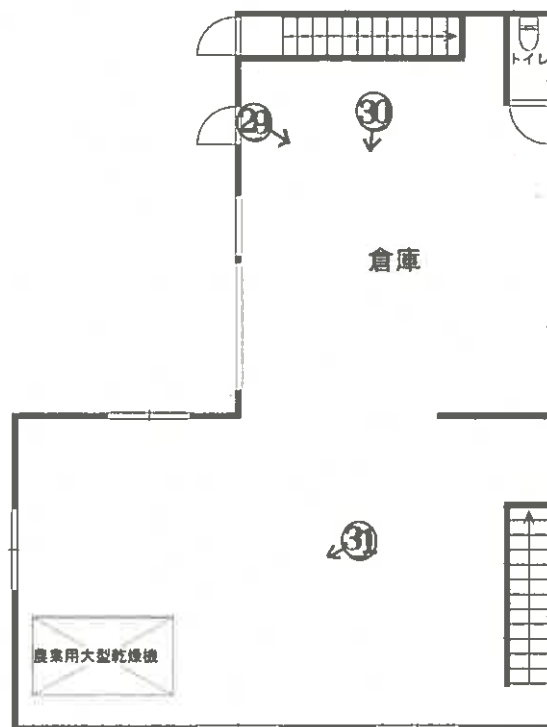
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:100

<物件 6>

(1 階)



(2 階)



○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:150

①



物件4

物件1

物件3

②



物件2

物件1

物件4

③



物件4の1階内部(写真④～⑬)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



広範囲に雨漏りの跡がある。

⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑫



物件4の2階内部(写真⑬、⑭)

⑬



⑭



⑪



⑫



⑬



物件4の附属建物符号1の内部(写真㉒～㉔)

㉒



㉓



㉔



25



物件1
26

下屋

構築物②

物件4の附属建物符号2



下屋

27



物件5

物件3

物件6

(21 枚目)

28



物件6

下屋

物件6の1階内部(写真29~31)

物件5

29



30



③①



物件6の2階内部(写真③②～③⑤)

農業用大型乾燥機(売却対象外)

③②



③③



34



35



令和 8 年 (ヌ) 第 1 号
令和 8 年 (ケ) 第 25 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 6 月 24 日 評 価



秋田地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小陰 遼河

第1 評価額

一括価格		
金 10,860,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	490,000 円
物件2（土地）	金	300,000 円
物件3（土地）	金	530,000 円
物件4（建物）	金	880,000 円
物件5（土地）	金	270,000 円
物件6（建物）	金	8,390,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6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ないし3及び5の土地の内訳価格は物件4及び6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及び6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の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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市雄和相川字高野 240番1 宅地 404.00 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市雄和相川字高野 240番2 宅地 246.87 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市雄和相川字高野 241番1 宅地 399.87 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市雄和相川字高野240番地2、 240番地1、241番地1 240番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 : 175.19m ² 2階 : 37.26m ² 延 : 212.45m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	符号1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 : 46.37m ² 2階 : 16.56m ² 延 : 62.93m ²	木造一部鉄骨亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	符号2 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階 : 9.93m ²	

番 号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市雄和相川字高野 239番 宅地 186.00 m ²	
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市雄和相川字高野239番地、241番地1 239番 倉庫 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 : 121.73m ² 2階 : 111.79m ² 延 : 233.52m ²	倉庫・事務所 木造一部鉄骨合金メッキ鋼板ぶき2階建
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件6単独では上下水道引込の申請はない。利用しているとすれば、物件4からの延長で配管されていると思われる（秋田市下水道局聴取）。 北側市道に下水道公設管は敷設されていない。 ○ 物件4符号1西側に構築物①、物件4符号2西側に構築物②が存する。 構築物① 木造平家建 物置 約5m² 構築物② 木造平家建 物置 約25m²		

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

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R奥羽本線「四ツ小屋駅」駅南方・道路距離約10.9km バス停「相川中丁」南西方・約200m (徒歩約3分)					
付 近 の 状 況	当該地域は、秋田市雄和地域中心部から雄物川を介し、一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域を形成している。 地域内の主たる需要者は、当該地域に地縁性を有する者に限定的で、圏域外からの宅地需要はほとんど見受けられない。秋田市内市街地においては地価上昇が見られるも、外縁部においては人口及び世帯数の減少が著しく、地価は下落を維持し、二極化が見られる。 最寄公共施設： 市立雄和小学校より約2,900m 最寄商業施設： イオンモール秋田店より約11.0km					
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	－				
画 地 条 件	建 ぺ い 率	－％				
	容 積 率	－％				
	防 火 規 制	－				
	立地適正化計画	無 ()				
	その他の規制	特になし				
接 面 道 路 の 状 況	接道方位	幅員	道路の種類		舗装	接道状況
			建築基準法上	道路法上		
	西	約 4.5 m	建築基準法上の	市道	舗装	角地
	北	約3.7m	道路扱い無し	市道	舗装	
道路位置指定：なし						
土地の利用状況等	物件4及び物件6の建物の敷地として利用されている。 物件4のために物件1、2及び3の一部に法定地上権が成立する。 物件6のために物件3の一部及び物件5に法定地上権は成立せず、使用権原は使用借権である。					
供給処理施設 (宅地内引込)	上 水 道： 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： あり)					

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

ハザードマップの有無		
洪水	☐ 無 ☒ 有	(区域外)
雨水出水 (内水)	☒ 無 ☐ 有	()
高潮	☒ 無 ☐ 有	()
その他	特になし	
土砂災害警戒区域等 指定の有無		☒ 無 ☐ 土砂災害警戒区域内 ☐ 土砂災害特別警戒区域内
土壌汚染の有無		土壌汚染の有無は専門調査機関による調査を経なければ確定できないが、現地調査、登記、地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いと判断した。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定		☒ 無 ☐ 有 ()
特記事項		特になし

* 各種ハザードマップ等に記載されている内容については今後変更される場合があります。

最新の情報は (ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>) でご確認ください。

2 建物の概況及び利用状況

区 分	(物件4) 主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和42年月日不詳新築 経 過 年 数 : 約 59 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年
仕 様	構 造 : 木造 基 礎 : コンクリート基礎 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング他 内 壁 : 布壁他 天 井 : 杉合板、石膏ボード他 床 : 畳他 設 備 : 電気設備等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階:約175.19㎡、2階:約37.26㎡ 延:約 212.45 ㎡
現況用途等	階 層 : 2階建 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	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	築後約59年を超過しており、経年相応の摩滅・老朽化のほか、雨漏り及び床の沈み込み等が認められ、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者により居宅として利用され、占有されている。
アスベスト使用	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	物件内において猫を1匹飼育している。

2 建物の概況及び利用状況

区 分		(物件4) 符号1	(物件4) 符号2
建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		平成17年月日不詳新築 約 21 年 約 5 年	平成27年月日不詳新築 約 11 年 －
仕 様			
	構 造	木造一部鉄骨	木造
	基 礎	コンクリート基礎	コンクリート基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング	波板トタン
	内 壁	アラワシ	アラワシ
	天 井	アラワシ	アラワシ
	床	コンクリートタタキ	コンクリートタタキ
	設 備	電気設備	特になし
	そ の 他	特になし	特になし
床 面 積 (現 況)		1階46.37㎡ 2階16.56㎡ 延 62.93 ㎡	1階9.93㎡
現 況 用 途 等			
	階 層	2階建	平家建
	現 況 用 途	物置	車庫
	間 取 り	添付資料の建物間取図のとおり	添付資料の建物間取図のとおり
品 等		周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は相当劣る判断した。
保 守 管 理 の 状 態		経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は概ね普通と判断した。	保守管理の状態は劣ると判断した。
建 物 の 利 用 状 況		所有者により物置として利用、占有されている。	所有者により車庫として利用、占有されている。
特 記 事 項		特になし	南側はシャッター等はなく開放されている。

2 建物の概況及び利用状況

区 分	(物件6) 主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成30年7月2日 経 過 年 数 : 約 8 年 経済的残存耐用年数 : 約 22 年
仕 様	構 造 : 木造一部鉄骨 基 礎 : コンクリート基礎 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング他 内 壁 : クロス他 天 井 : 石膏ボード他 床 : フローリング、アラワシ他 設 備 : 電気設備等 その他 : 農業用大型乾燥機等
床面積(現況)	1階:約121.73㎡、2階:約111.79㎡ 延:約 233.52 ㎡
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 倉庫・事務所 間 取 り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建物の利用状況	所有者Bにより倉庫、事務所として利用され、占有されている。
アスベスト使用	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	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	3,600	0.93	404.00	1.00	1,350,000
2	3,600	0.93	246.87	1.00	830,000
3	3,600	0.93	399.87	1.00	1,340,000
5	3,600	0.93	186.00	1.00	620,000
計					4,140,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地 からの規準)

標準画地は幅員約4.5m舗装市道に接面する地積約400㎡の整形地

地価公示標準地 : 秋田-52

公示地価格 3,770円/㎡ × 時点修正 99.6 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 100 = 標準画地価格 3,600円/㎡

◇ 時点修正 0.996 (公示地価格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 1.03 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 1.00 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.03 : 幅員+3%
(交 通 接 近 条 件) 0.99 : 中心部接近性▲1%
(環 境 条 件) 1.00 : 特になし
(行 政 的 条 件) 0.98 : 用途地域▲2%
(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街 路 ・ 交 通 接 近 ・ 環 境 ・ 行 政 的 ・ そ の 他 条 件 は 各 項 目 の 総 和)

イ 個別格差 0.93 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.00 : 特になし
(交 通 接 近 条 件) 1.00 : 特になし
(環 境 条 件) 1.00 : 特になし
(画 地 条 件) 0.93 : 方位+1%、角地+2%、規模大▲10%
(行 政 的 条 件) 1.00 : 特になし
(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街 路 ・ 交 通 接 近 ・ 環 境 ・ 行 政 的 ・ そ の 他 条 件 は 各 項 目 の 総 和 、 画 地 条 件 は 各 項 目 の 相 乗 積)

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 1.00 (一体としての減価で査定のためここでは不要)

(2) 建物価格

目的物件（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並びに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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4 (主)	202,000	212.45	0.015	640,000
4 (符号1)	130,000	62.93	0.047	380,000
4 (符号2)	60,000	9.93	0.010	10,000
計				1,030,000

ウ 現価率

(物件4主たる建物)

- ・ 経過年数約59年、経済的残存耐用年数約1年、残価率2%とした定率法（現価率0.021）と観察減価法(保守管理の状態等から査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.021 \times (1 - 0.3) \div 0.015$$

(物件4符号1)

- ・ 経過年数約21年、経済的残存耐用年数約5年、残価率3%とした定率法（現価率0.059）と観察減価法(保守管理の状態等から査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.059 \times (1 - 0.2) \div 0.047$$

(物件4符号2)

- ・ 築後11年程度であるが仕様のほか維持管理の状態が劣ることから、現地確認による観察減価法を重視し、現価率を1%と査定した。

(物件 6)

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
6	180,000	233.52	0.405	17,020,000
計				17,020,000

ウ 現価率

(物件6主たる建物)

- ・ 経過年数約8年、経済的残存耐用年数約22年、残価率5%とした定率法（現価率0.450）と観察減価法(保守管理の状態等から査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.450 \times (1 - 0.1) \div 0.405$$

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	土地利用権等の及ぶ対象及び範囲 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ	
1	1,350,000	物件4	1.00	0.25	法定地上権	340,000	340,000
		物件6	—	—	—	—	
2	830,000	物件4	1.00	0.25	法定地上権	210,000	210,000
		物件6	—	—	—	—	
3	1,340,000	物件4	0.67	0.25	法定地上権	220,000	260,000
		物件6	0.33	0.10	使用借権	40,000	
5	620,000	物件4	—	—	—	—	60,000
		物件6	1.00	0.10	使用借権	60,000	
計						870,000	
(内訳小計)						(物件4)	770,000
						(物件6)	100,000

イ 土地利用権等の及ぶ対象及び範囲 : 物件4及び物件6建物の物件1、2及び5に対する土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり査定した。また物件3については、物件6の立地及び接道状況等を現地にて確認の上、法令上の規制等を考慮の上査定した。

ウ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の構造等、地上権としての特性等を勘案して判定。
使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の構造等を総合的に勘案して判定した。

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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ ± カ
1	1,350,000	-340,000	-	0.70	0.70	0	490,000
2	830,000	-210,000	-	0.70	0.70	0	300,000
3	1,340,000	-260,000	-	0.70	0.70	0	530,000
4	1,030,000	+770,000	1.00	0.70	0.70	0	880,000
5	620,000	-60,000	-	0.70	0.70	0	270,000
6	17,020,000	+100,000	1.00	0.70	0.70	0	8,390,000
一括売却 (合計)							10,860,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 地域内の不動産取引が極めて少ないことに加え、建物の老朽化及び複数建物の存する利用状況等から市場競争力は劣り、市場滞留期間が長期化すると判断されるため、市場性修正を行った。

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ上記のとおり査定。

第6 参考価格資料

○ 地価公示標準地 秋田－52

所 在 : 秋田市雄和種沢字潜龍寺前130番
価 格 : 3,770円/㎡
位 置 : J R 奥羽本線「四ツ小屋」駅道路距離で約14kmに位置
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 466 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済
接 面 道 路 : 南側幅員6.5m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 用途指定無
(指定建ぺい率 70% 指定容積率 200%)
防 火 規 制 : 指定無
地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

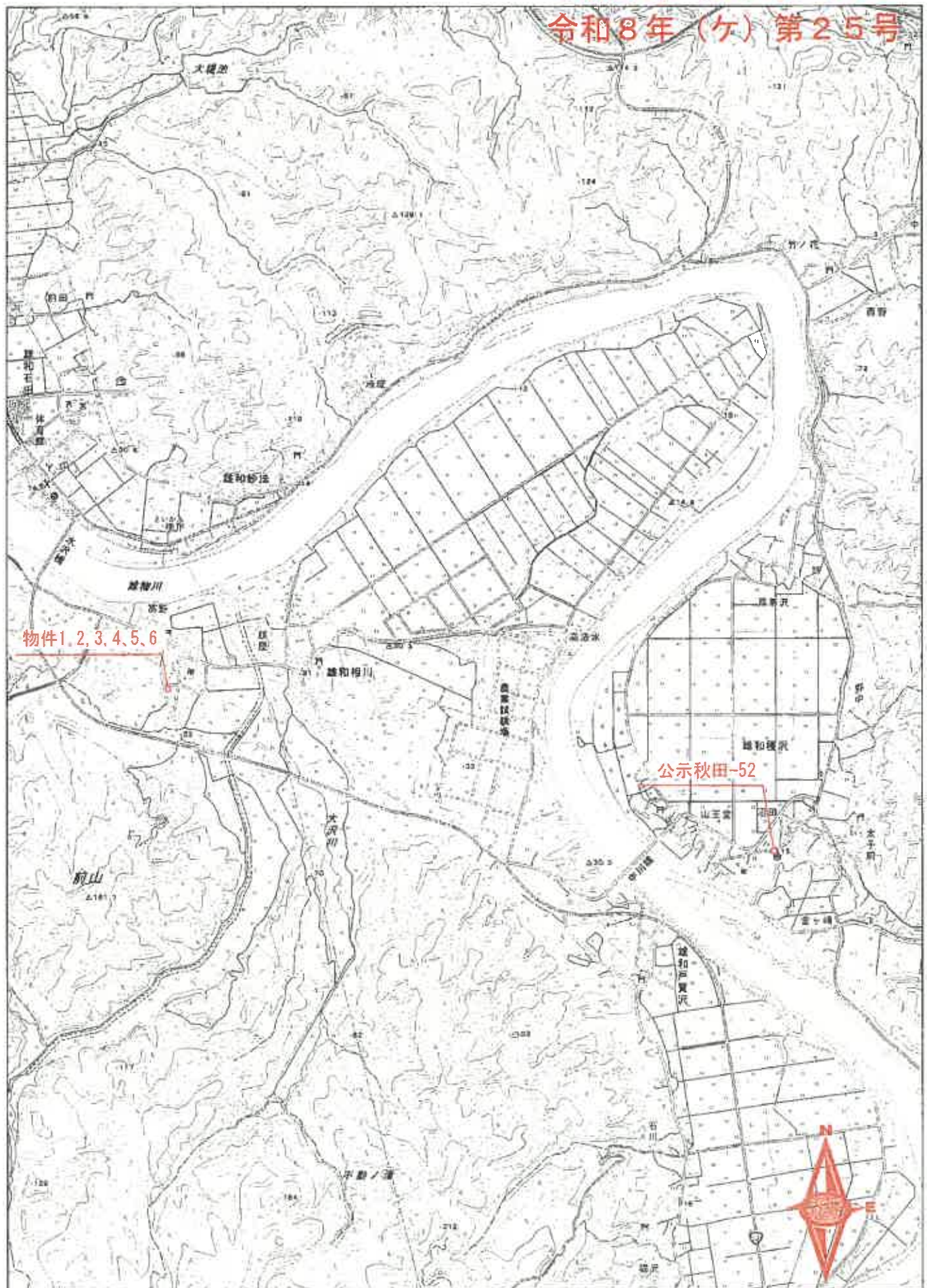
第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 法14条地図写
- 4 建 物 図 面
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上

令和8年(又)第1号

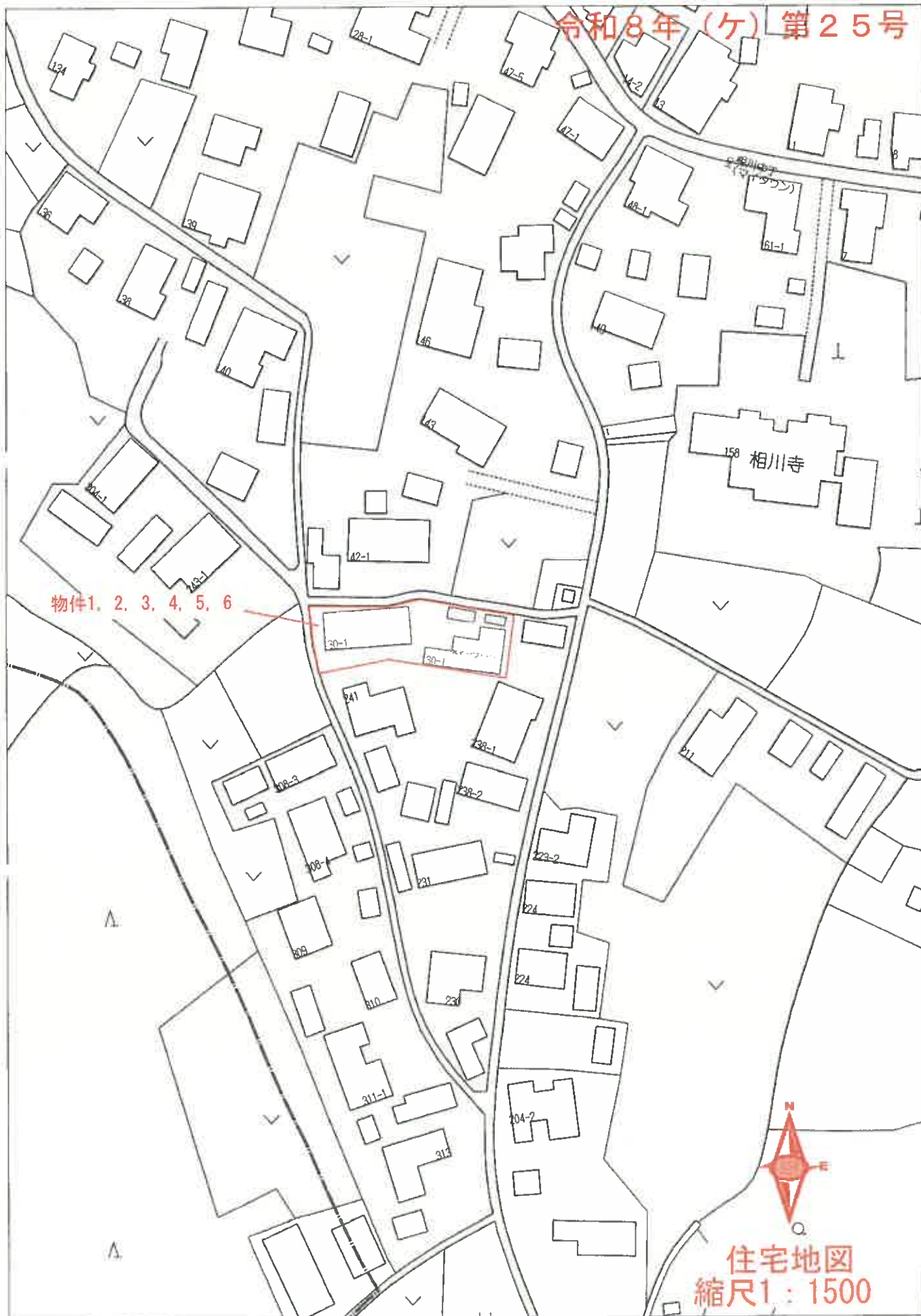
令和8年(ケ)第25号



〈出典〉 国土地理院：基盤地図情報
国土地理院：地理院タイル
国土交通省：国土数値情報

位置図

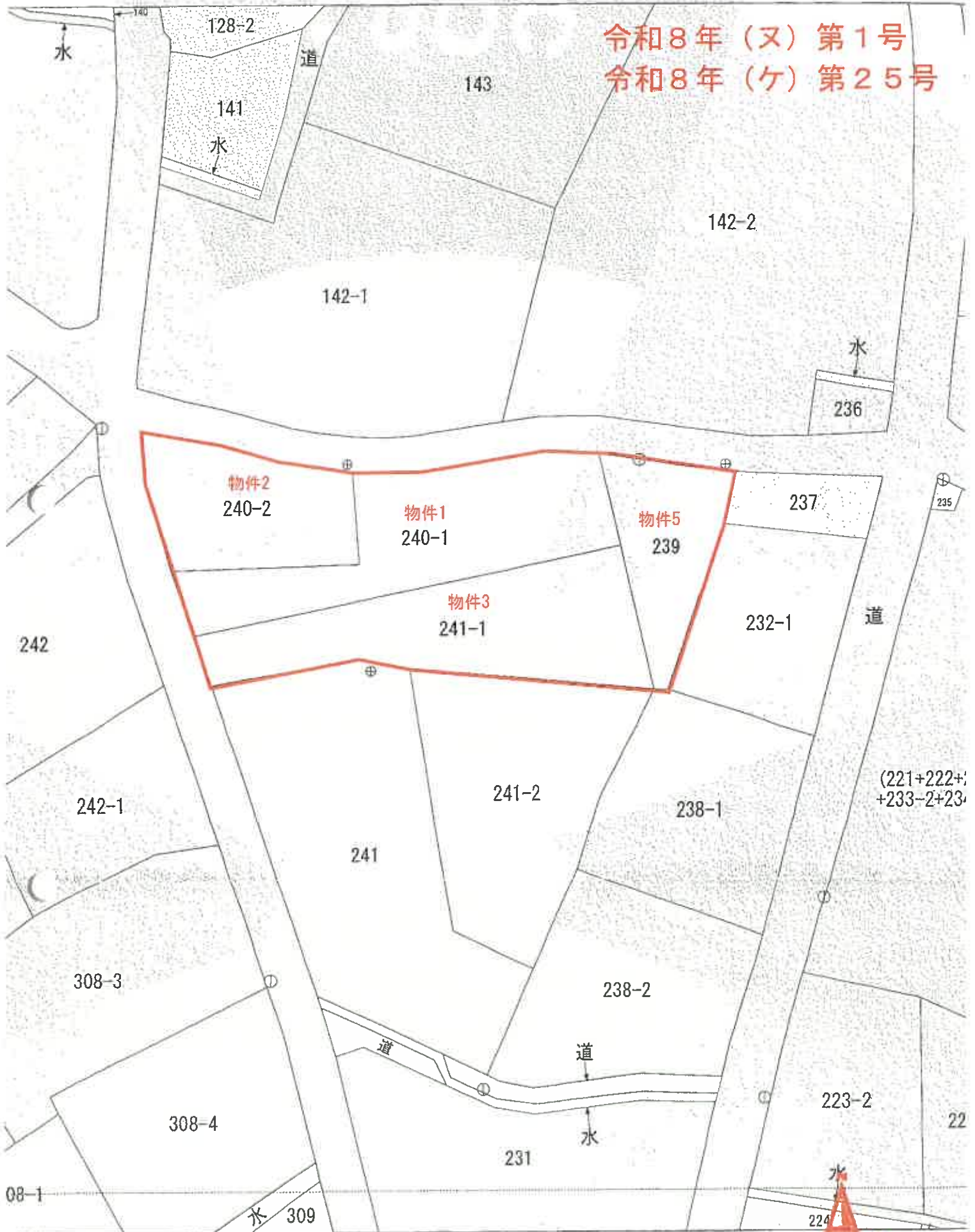
縮尺 1:25,000



60m

1:1500

令和8年(又)第1号
令和8年(ケ)第25号



種別：図上測定

と表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区

雄和相川字高野

法14条地図写
縮尺 1 : 500

登記年月日：平成30年2月22日

各階平面図

家屋番号	240番2
建物の所在	秋田市雄和堀川字高野240番地2、240番地1、241番地1

2/2



単位：m

作成者

図尺 250

申請人

図尺

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。

(秋田地方広務局管理)

令和7年12月4日

仙台法務局

登記年月日：平成30年7月24日

令和8年4月9日 秋田地方裁判所

令和8年(又)第1号
令和8年(ケ)第25号

各階平面図

家屋番号 239番

建物図面

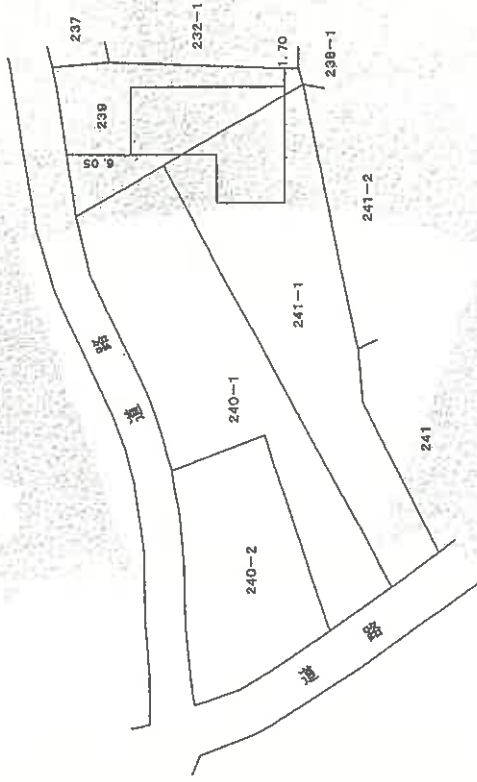
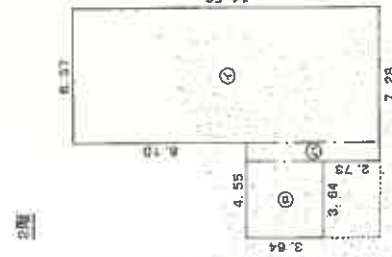
建物の所在 秋田市雄和相川字高野239番地、241番地1

<物件6>

1階
床面積
 $4.550 \times 6.370 = 28.9835000$
 $6.370 \times 14.560 = 92.7472000$
合計 121.7307000
床面積 121.73 m²



2階
床面積
 $6.370 \times 14.560 = 92.7472000$
 $3.640 \times 3.640 = 13.2489600$
 $0.910 \times 6.370 = 5.7967000$
合計 111.7935000
床面積 111.79 m²



単位：m

作成者

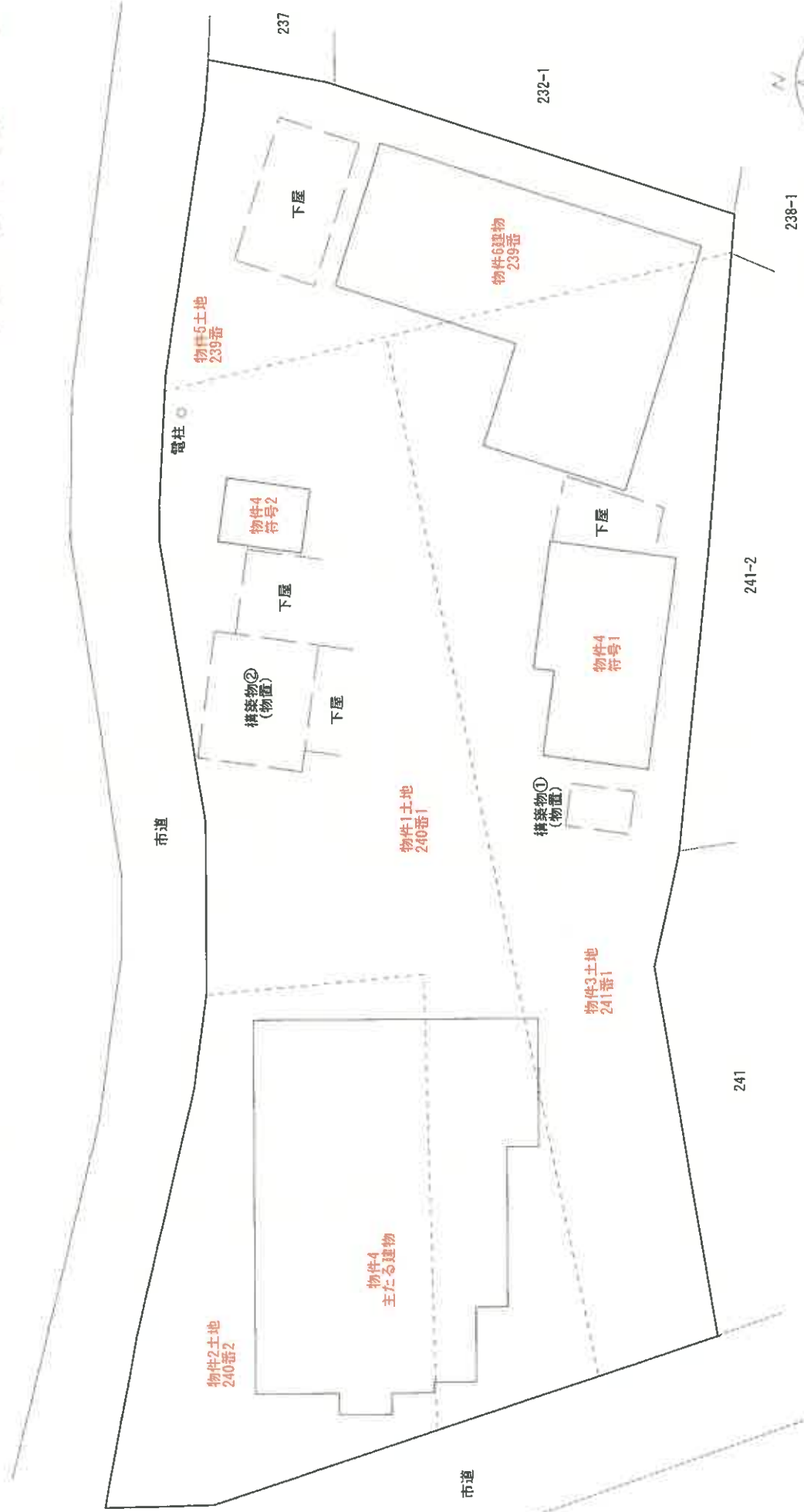
申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(平成30年7月4日作成)

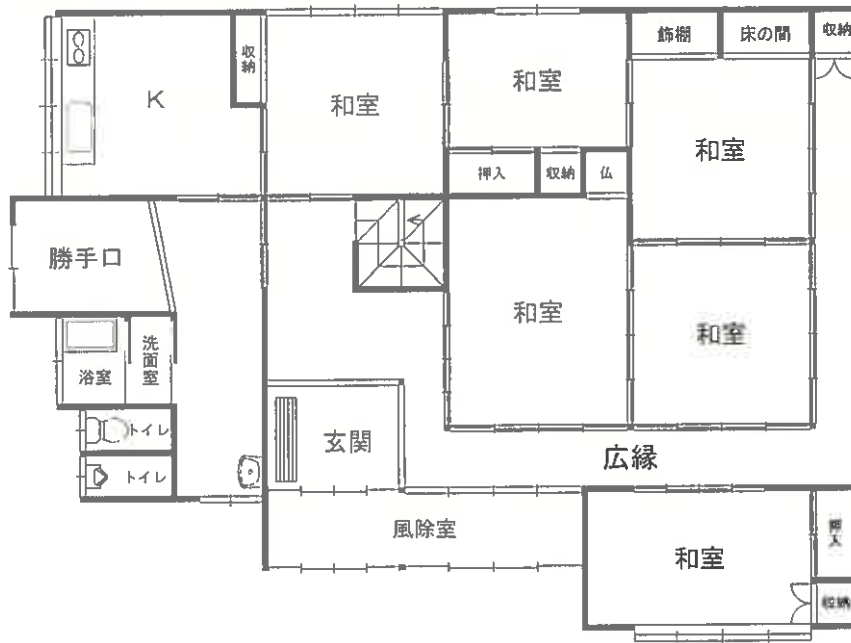
令和8年(ヌ)第1号
令和8年(ケ)第25号



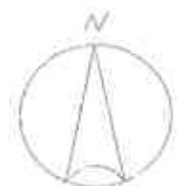
建物配置図
縮尺1:250

<物件4 主たる建物>

(1 階)

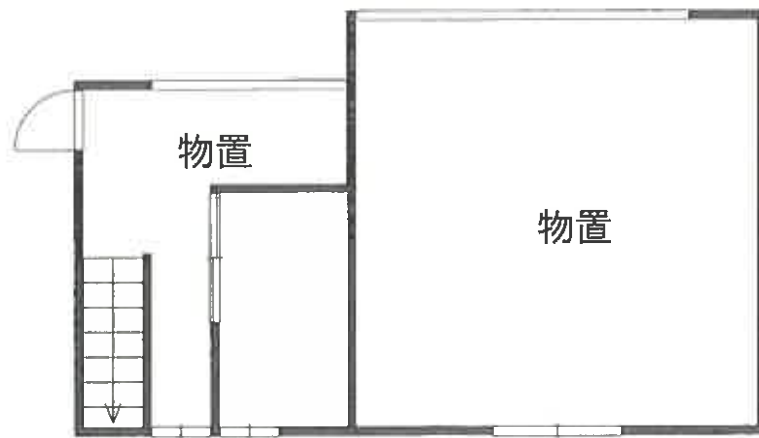


(2 階)



<物件4 符号1>

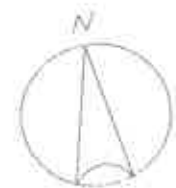
(1 階)



(2 階)



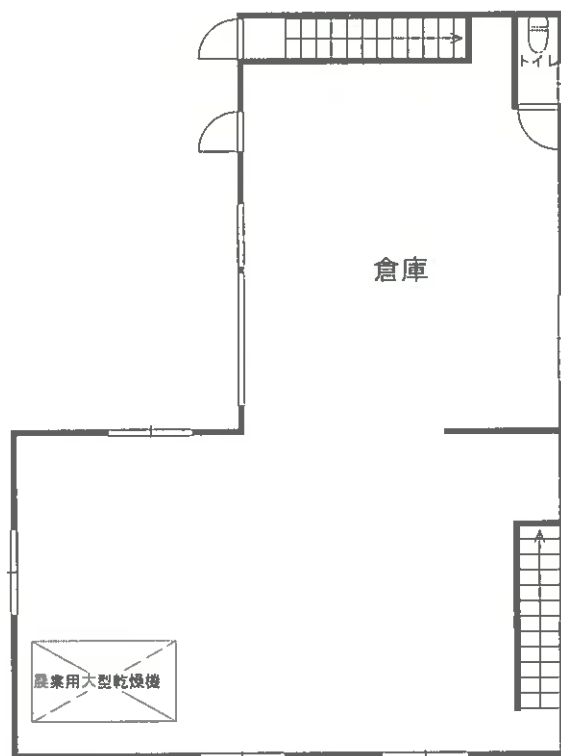
<物件4 符号2>



建物間取図
縮尺1:100

<物件 6>

(1 階)



(2 階)

