

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 菊 地 克 幸

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 7 年 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 日 午後 1 時 30 分 場 所 秋田地方裁判所横手支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 30 日 午前 10 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所横手支部
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, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 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 7 年 8 月 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,506,000 1,204,800	一括	301,200	43,914	0
1	896,000				
2	610,000				



物 件 目 録

1 所 在 雄勝郡羽後町西馬音内字橋場

地 番 2 5 番

地 目 宅地

地 積 5 4 0 . 9 5 平方メートル

2 所 在 雄勝郡羽後町西馬音内字橋場 2 5 番地

家屋 番号 2 5 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 8 . 5 4 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 4 . 8 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 9 . 8 1 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 2 階建

床 面 積 1 階 約 6 2 . 2 7 平方メートル



物 件 目 録

2 階 約 3 9 . 7 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月18日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 菊 地 克 幸

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】

本件共有者らが、主である建物、町道に最も近い未登記の車庫及び未登記の倉庫を占有している。

主である建物に最も近く、上記車庫の南側に存在する未登記の車庫につき、Cが東側部分を、本件共有者らがそれ以外の部分をそれぞれ占有している。Cの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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等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。

物 件 目 録

1 所 在 雄勝郡羽後町西馬音内字橋場

地 番 2 5 番

地 目 宅地

地 積 5 4 0 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 雄勝郡羽後町西馬音内字橋場 2 5 番地

家屋 番号 2 5 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 8 . 5 4 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 4 . 8 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 9 . 8 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約62.27平方メートル
2階 約39.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和 6年(ケ)第 4号
令和 6年 7月16日受理
令和 6年 8月28日提出

現況調査報告書

秋田地方裁判所横手支部

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 雄勝郡羽後町西馬音内字橋場

地 番 2 5 番

地 目 宅地

地 積 5 4 0 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 雄勝郡羽後町西馬音内字橋場 2 5 番地

家屋番号 2 5 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 8 . 5 4 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 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: } 4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(C氏) 上記の者が本建物を 住居 として使用している。 上記の者(C氏)が未登記附属建物2の一部を車庫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			
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)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (未登記附属建物2の東側部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ C氏	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 車庫	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ A氏(建物共有者))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		令和 3年秋ごろ	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	令和 3年秋ごろから ☐ 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	☒ 共有者 ☐ 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		毎月金5,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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
(3 枚目)

その他の事項

物件目録にない附属建物

① 未登記附属建物 1

種 類：車庫

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 24.84 平方メートル

② 未登記附属建物 2

種 類：車庫

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 29.81 平方メートル

③ 未登記附属建物 3

種 類：倉庫

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床面積：1 階約 62.27 平方メートル

2 階約 39.75 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
■ 共有者 A	1 この家には、私、母（共有者B）、私の家族が住んでいます。 2 居宅のすぐ北側にある車庫（未登記附属建物2）の東側部分を令和3年の秋ごろからCさんに貸していますが、Cさんはもうすぐ契約を解除する旨を述べています。契約書はありません。 3 賃料は月額5千円で、月末までに翌月分を持参払いの約束です。 4 居宅のリビングの天井から雨漏りが発生しています。一度業者にみてもらいましたが原因が分かりませんでした。風向きによっては、結構ポタポタと多量の雨水が滴り落ちることがあります。 5 5年以上前になりますが、一度だけシロアリが家の中に発生したことがあります。リビングの床や壁に腐食している部分があります。 6 居宅（物件2）を新築する前にここには古い居宅があり、その附属建物として南側の倉庫（未登記附属建物3）を利用していました。この建物内には穀物の乾燥機があり倉庫として使用していますが、2階に上がるための階段がなく、梯子を利用しなければなりません。 7 居宅の北側にある2棟の車庫（未登記附属建物1及び2）は、自宅を新築した年に建てたものです。当初から一部を他人に貸すことを目的にしています。 8 居宅は下水に接続していません。

(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の土地は、物件2及び3棟の未登記建物の敷地として利用されている。
- 3 敷地内の未登記の建物3棟について、各建物の利用状況、共有者Aの陳述及び羽後町発行の固定資産税名寄帳の内容等により、いずれも物件2の附属建物と認定した。
- 4 物件2の建物について、以下の不具合・問題点が認められ、建物の適正な管理がなされていないものと見受けられた。
 - ① 建物内でシロアリが発生したことがあり、床(写真⑦)や壁が腐食している。
 - ② リビングの天井から雨漏りが発生している(写真⑥)。業者に修繕を依頼したことがあるものの原因が分からず、雨漏りは発生したままの状態である。
 - ③ 壁クロスの剥離(写真④、⑬)、黒カビの大量発生(写真⑦、⑩、⑪、⑰)が認められる。
 - ④ 物件2及び未登記附属建物1の屋根が錆びている(写真②、⑱)。
 - ⑤ 未登記附属建物3の屋根及び外壁が錆びている(写真⑲、⑳)。
- 5 C氏が未登記附属建物2の東側部分を車庫として賃借している。当該賃借部分は壁で囲まれていて施錠できるため、独占的排他的支配が可能な構造の建物である。なお、本件賃借権は抵当権に後れるため、代金納付日から6か月間明渡が猶予される。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 7月17日 (水) 15:00 - 15:10	秋田地方法務局大曲 支局	・ 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 (該当する建物なし)
6年 7月24日 (水) 11:25 - 11:40	羽後町役場	固定資産税名寄帳を公用で取得
6年 7月31日 (水) 10:50 - 11:00	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年 8月 7日 (水) 11:00 - 12:05	物件所在地	立入調査、共有者A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
(7 枚目)



○→写真撮影位置・方向

建物配置図
S= 1/300

(1階)



(2階)

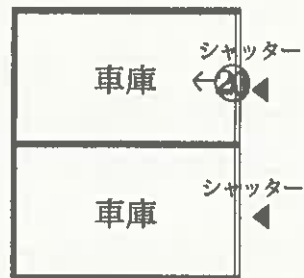


○→写真撮影位置・方向

間取図
目的物件2

(9 枚目)

未登記附属建物1

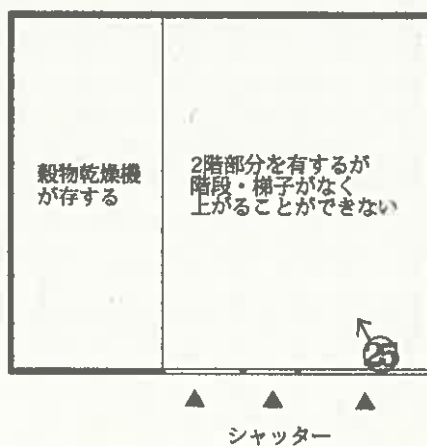


未登記附属建物2

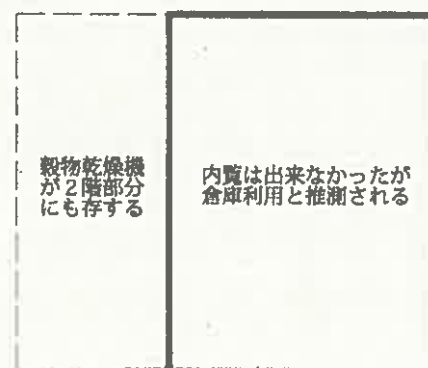


未登記附属建物3

(1階)



(2階)



○→写真撮影位置・方向

間取図
目的物件2
未登記附属建物

①



物件2
屋根の錆び

②

屋根の錆び



③



④



壁クロスの剥離

⑤



⑥



雨漏りの発生

⑦

シロアリによる
損傷



黒カビ

⑧



⑨



⑩



黒カビ

⑪



⑫



壁クロスの剥離

⑬



⑭



⑮



⑩



黒カビ

⑪



物件2 未登記附属建物2

未登記附属建物1

⑫

物件1



①9

未登記附属建物1

屋根の錆び



②0



未登記附属建物2

②1



物件1

②②



②③

屋根の錆び



外壁の錆び

未登記附属建物3

②④





令和6年(ケ)第4号
令和6年8月7日 調 査
令和6年8月22日 評 価

秋田地方裁判所 横手支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石塚 伸夫

印

第1 評価額

一 括 価 格			
金	4,183,000	円	
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,490,000	円
物件2（建物）	金	1,693,000	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）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 番 地 目 地 積	雄勝郡羽後町西馬音内字橋場 25番 宅地 540.95 m ²	(同左)
2	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	雄勝郡羽後町西馬音内字橋場25番地 25番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 延 162.30 m ² 1階 98.54 m ² 2階 63.76 m ²	(同左)
2 未登記①	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	- 未登記 - - - m ²	雄勝郡羽後町西馬音内字 橋場25番地 未登記1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平 家建 24.84m ²
2 未登記②	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	- 未登記 - - - m ²	雄勝郡羽後町西馬音内字 橋場25番地 未登記2 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平 家建 29.81m ²
2 未登記③	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	- 未登記 - - 延 - m ² 1階 - m ² 2階 - m ²	雄勝郡羽後町西馬音内字 橋場25番地 未登記3 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2 階建 延102.02m ² 1階62.27m ² 2階39.75m ²
番号	特記事項		
	・土地建物いずれも共有者A、Bが2分の1ずつ保有している。 ・床面積に算入しない風除室（概測4.35m²）が存する。 ・未登記の附属建物が3棟存する。未登記附属建物3は2階部分が存するが、梯子や階段がない状態にある。内部には穀物乾燥機が存する。		

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は物件2と一体として利用されており、位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件1	
位置・交通	JR奥羽本線「湯沢」駅の北西方・道路距離約9.8km 最寄りバス停「橋場」の西方・道路距離約100m(徒歩約2分)	
付近の状況	西馬音内街道沿いに存し、居宅の他、居宅兼店舗等複数用途が混在する地域である。西馬音内地区の住宅需要はやや弱く、需要者の中心は地縁的選好性を有する者にある程度限定される。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。 西馬音内小学校：約550m 西馬音内中学校：約800m 羽後町立羽後病院：約220m マックスバリュ西馬音内店：約800m 西馬音内郵便局：約650m 羽後町役場：約600m (いずれも道路距離) 道路は幅員6.5mの舗装町道が標準である。	
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	都市計画区域外
	用途地域	用途指定無し
	建蔽率	-
	容積率	-
	防火規制	建築基準法第22条指定区域
	その他の規制	無し
画地条件	物件1は物件2の敷地として利用されており、北側約9mが幅員約6.5mの町道に、南側約9.5mが幅員約10.0mの町道概ね等高に接面する。規模が1筆で540.95㎡、ほぼ長方形の二方路である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北側：幅員約6.5mの舗装町道 南側：幅員約10.0mの舗装町道	
土地の利用状況	目的物件1は目的物件2の居宅として利用されている。物件2につき、法定地上権が成立する。	
供給処理施設（宅地内引込）	上水道 あり （建物への接続：あり） ガス配管 なし （建物への接続：なし） 下水道 あり （建物への接続：なし）	
特記事項	・ 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。 ・ 現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ ハザードマップに依れば該当するものは特段ない。 ・ 下水道は宅地内にあるが、建物には接続していない。 ・ 居宅部分に入るまで階段があり、約0.5m程度高い。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区分	物件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)	平成2年7月17日
	経過年数	約34年
	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：サイディング他 内壁：クロスシート貼他 天井：合板、クロスシートほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、水道等 その他：特に無し	
床面積(現況)	延床	162.30 m ² (登記と同じ)
	1階	98.54 m ²
	2階	63.76 m ²
現況用途等	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	やや劣る	
保守管理の状態	経年程度の老朽化に加え、雨漏りや黒カビの発生が見られ、内壁・外壁共に損傷の程度が大きい。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として占有している。	
特記事項	・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低いものと判断した。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。 ・リビングの天井から雨漏りが発生しているが、修繕はなされていない。 ・建物内でシロアリが発生したことがある。 ・壁クロスの剥離が見られ、黒カビも大量に発生している。 ・屋根は錆の程度が大きい。	

区分	物件2 未登記建物1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成2年7月17日
	経過年数	約34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：コンクリートブロック他 内壁：アラワシ他 天井：アラワシ他 床：土間コンクリート 設備：主だった設備は確認出来ない その他：特に無し	
床面積(現況)	1階	24.84 m ² (概測)
現況用途等	現況用途：車庫 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	経年程度の老朽化に加え、屋根の錆が見られる。	
建物の利用状況	所有者が車庫として占有している。	
特記事項	・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低いものと判断した。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。 ・所有者からの聴取に依れば、物件2建物の新築時に建築されたとのことだった。 ・屋根は錆の程度が大きい。	

区分	物件2 未登記建物2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成2年7月17日
	経過年数	約34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：コンクリートブロック他 内壁：アラワシ他 天井：アラワシ他 床：土間コンクリート 設備：主だった設備は確認出来ない その他：特に無し	
床面積(現況)	1階	29.81 m ² (概測)
現況用途等	現況用途：車庫 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	経年程度の老朽化程度であり、標準的な仕様である。	
建物の利用状況	所有者が車庫として占有している。	
特記事項	・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低いものと判断した。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。 ・所有者からの聴取に依れば、物件2建物の新築時に建築されたとのことだった。 ・Cが東側を車庫として賃借している。賃料は月額5千円。Cは契約解除の旨を述べている。本件賃借権は抵当権に後れるため、代金納付日から6ヶ月間明渡が猶予される。	

区分	物件2 未登記建物3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和57年頃
	経過年数	約42年
	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：スレート他 内壁：アラワシ他 天井：アラワシ他 床：土間コンクリート 設備：電気等 その他：特に無し	
床面積(現況)	延床	102.02 m ² (概測)
	1階	62.27 m ²
	2階	39.75 m ²
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	劣る	
保守管理の状態	経年程度の老朽化に加え、外壁や屋根の損傷の程度が大きい。保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	所有者が倉庫として占有している。	
特記事項	・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。 ・目的物件2の建築時には既に存在していたとのことであり、名寄帳には昭和57年との記載がある。 ・1、2階を跨るように穀物乾燥機が残置している。	

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	標準地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	11,200	0.87	540.95	-	5,271,000

※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：幅員6.5mに接面する地積300㎡の中間画地

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
11,300 円/㎡× 97.2 / 100 × 100 / 102 × 100 / 96 ≒ 11,200 円/㎡

◇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：方位(基準方位：北)方位東+2% (100 / 102)

◇地域格差：居住環境±0%、用途多様性-5%、幅員+1% (100 / 96) ※相乗積

イ 個別格差：方位±0%、二方路+2%、規模-5%、 (87 / 100) ※相乗積
間口・奥行の関係-10%、高低差±0%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特に必要なしと判断。

(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 ア×イ×ウ
2	175,100	162.30	0.03	853,000
2未登記①	103,000	24.84	0.03	77,000
2未登記②	103,000	29.81	0.03	92,000
2未登記③	113,300	102.02	0.03	347,000
			小計	1,369,000

※千円未満四捨五入

ウ 建物番号2

・目的物件2はいずれも耐用年数が満了しているが、現況の利用状況を踏まえ、現価率を算定した。

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、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		土地利用権割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	5,271,000	1.00	-	25%	法定地上権	1,318,000

※千円未満四捨五入

ウ 土地利用権等割合：法定地上権を上記の割合と判定した。

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,271,000	-1,318,000	1.00	0.90	0.70	2,490,000
2	1,369,000	+1,318,000	1.00	0.90	0.70	1,693,000
計						4,183,000

※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：未登記附属建物が複数存する点を考慮。

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 調 査 地 点 : 羽後(県)-1

所 在 : 雄勝郡羽後町西馬音内字中野 1 9 番 2 9

価 格 : 11,300円/㎡

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 299㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東 5.8m 町道

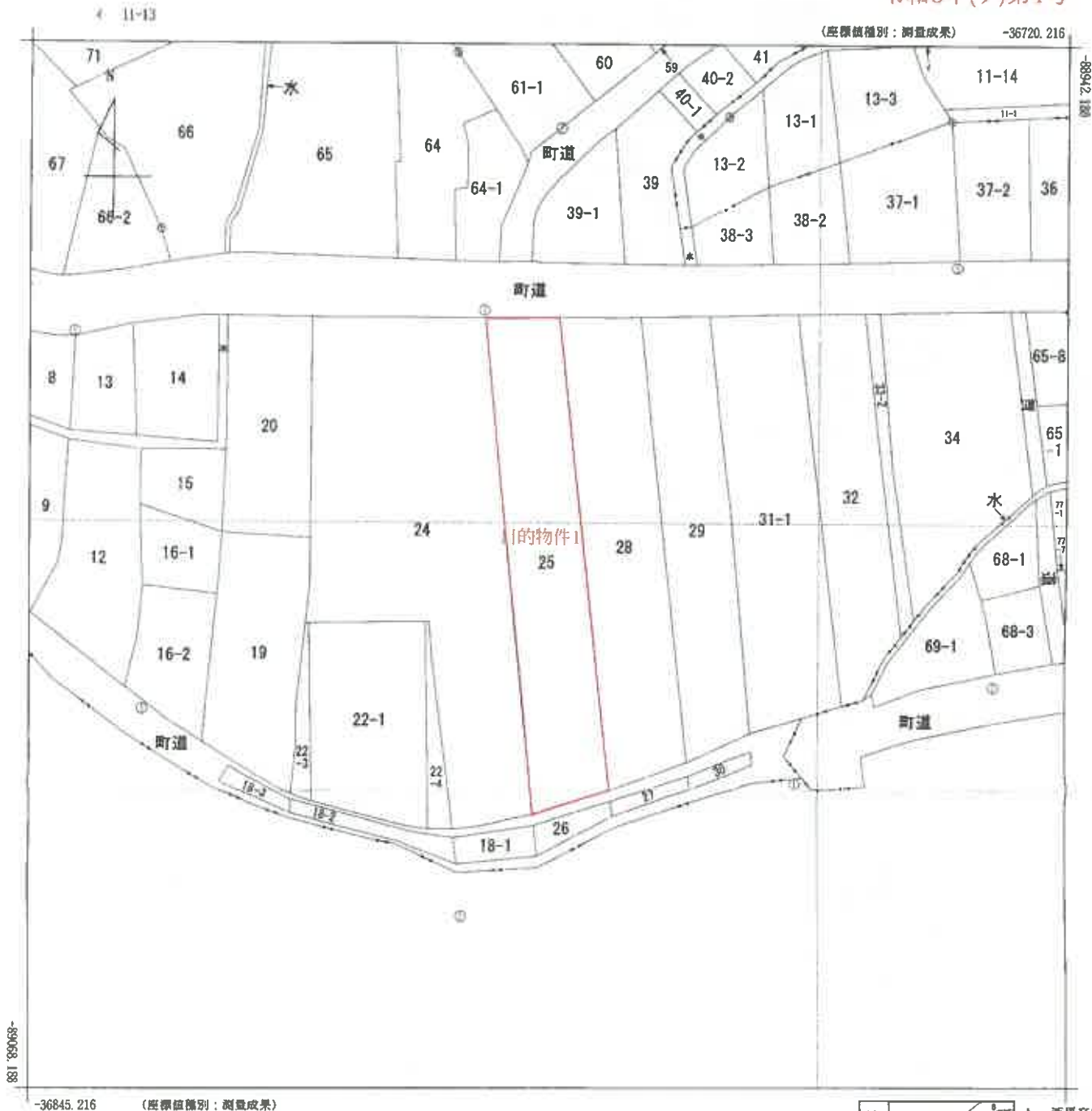
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 建蔽率 : -% 容積率 : -%

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条第1項地図 (写)
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)



請求部	所在	雄勝郡羽後町西馬音内字橋場				地番	25番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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28年11月			備付年月日(原図)	令和1年10月9日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(秋田地方法務局大曲支局管轄)

令和6年5月7日

東京法務局

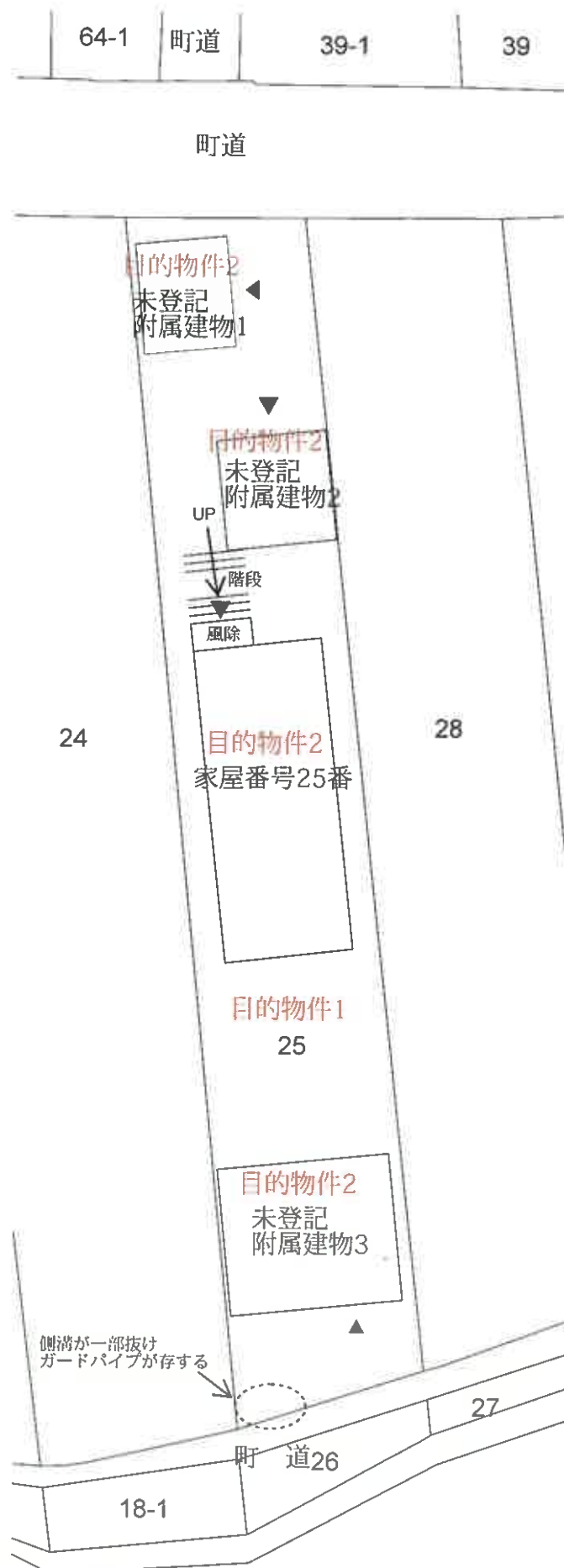
地図整理番号：M71157

登記官

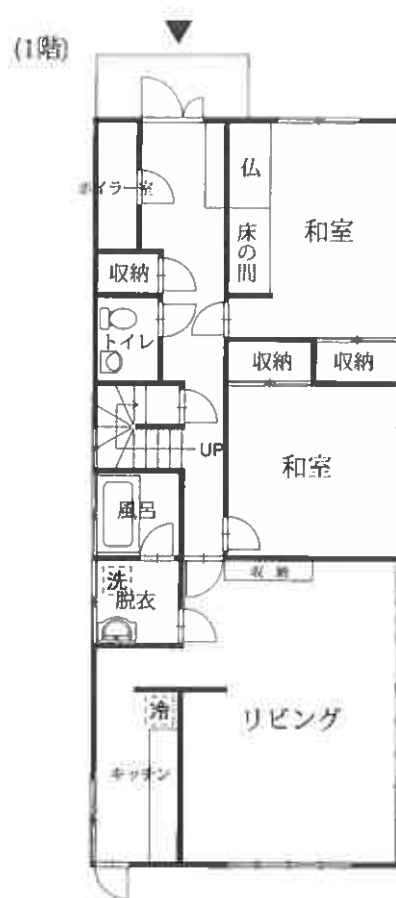
(1/1)

地図(法第14条第1項)(写)

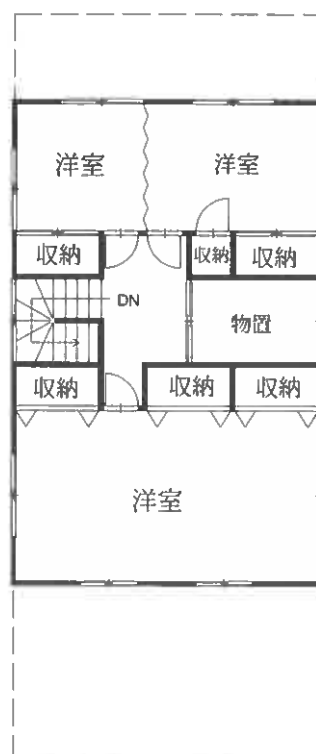
目的物件1
※A3をA4に縮小



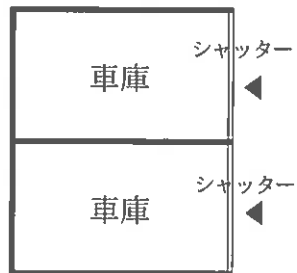
建物配置図
S≒ 1/300



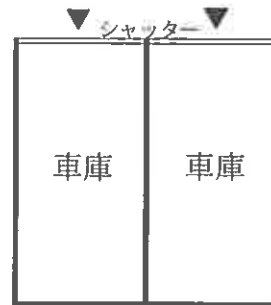
(2階)



未登記附属建物1

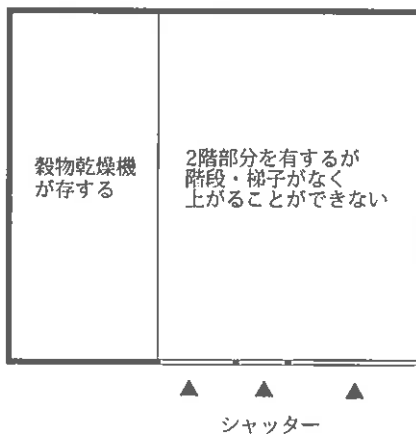


未登記附属建物2

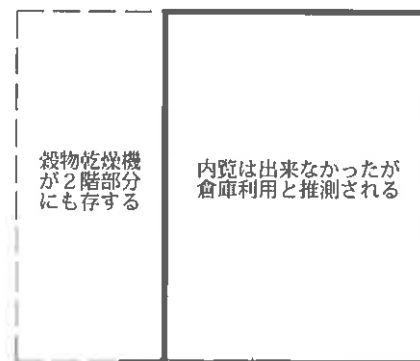


未登記附属建物3

(1階)



(2階)



建物図面
各階平面図

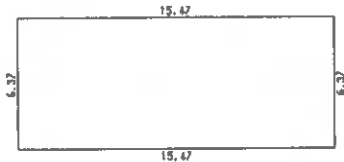
家屋番号
25番

建物の所在
雄勝郡羽後町西馬場内字橋場25番地

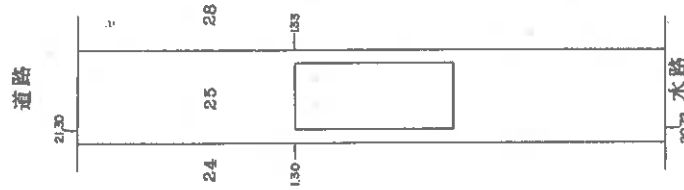
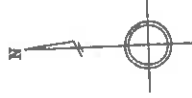
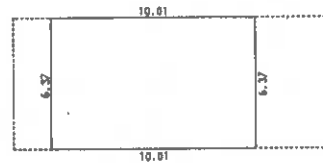
各階平面図

1400520

1階		求積表	
15.47	×	6.37	= 98.5439



2階		求積表			
10.01		×	6.37	=	63.7637
合計		63.7637			
床面積		63.76		㎡	



○単位：m

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

作製者

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H2.7.25

登記年月日：平成2年7月25日

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。

(秋田地方裁判所大曲支店管轄)

令和6年5月7日

東京法務局

登記簿

地図整理番号：M71158

建物図面・各階平面図(写)

目的物件2冊A3をA4に縮小