

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月21日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 三 浦 恵

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12月 5日から 令和 7年12月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 1月 6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 7年12月18日 午前 8時30分から 令和 7年12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 7年11月21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	1,432,000 1,145,600	一括	286,400	60,065	非課税
1	736,000				
2	696,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 にかほ市象潟町大須郷字林ノ下
地 番 83番
地 目 宅地
地 積 666.35平方メートル
- 2 所 在 にかほ市象潟町大須郷字林ノ下 83番地
家屋 番号 83番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 146.75平方メートル
2階 49.68平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫・物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約49.68平方メートル

持分2分の1

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 7年10月20日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 大 高 広 子

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】

売却対象外の共有持分を有するB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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、BIT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 にかほ市象潟町大須郷字林ノ下
地 番 83番
地 目 宅地
地 積 666.35平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 にかほ市象潟町大須郷字林ノ下 83番地
家屋 番号 83番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 146.75平方メートル
2階 49.68平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫・物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約49.68平方メートル
共有者 A 持分2分の1

令和 7年(ヌ)第 8号
令和 7年 7月25日受理
令和 7年 9月 5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 にかほ市象潟町大須郷字林ノ下
地 番 83番
地 目 宅地
地 積 666.35平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 にかほ市象潟町大須郷字林ノ下 83番地
家屋番号 83番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 146.75平方メートル
2階 49.68平方メートル
共有者 A 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B氏) 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:												
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">種類: 車庫・物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="padding-left: 10px;">構造: 木造瓦葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="padding-left: 10px;">床面積: 約49.68平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類: 車庫・物置	}	構造: 木造瓦葺平家建	}	床面積: 約49.68平方メートル				
{	種類: 車庫・物置												
}	構造: 木造瓦葺平家建												
}	床面積: 約49.68平方メートル												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 B氏 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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につき、本件強制競売手続による売却の対象は、共有者A氏の持分2分の1のみである。												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">[保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年()第	号	[保管開始日	令和	年	月	日
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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(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	<p>1 私は、仕事のため秋田市内に住んでおり、この家には私の家族が住んでいます。</p> <p>2 母屋の南側にある車庫・物置は、母屋を建てたところに新築したと思います。</p> <p>3 玄関先の廊下が広範囲にわたって変色していますが、原因は分かりません。この他に、床のあちらこちらが経年によって変色しています。</p> <p>4 ここは季節風が強く吹くところで、その影響でサッシの隙間から雨水が入り込んで出窓の床板が傷んでいます。</p> <p>5 敷地内にお稲荷さんがいます。以前は、近所の方がお参りしていました。</p>

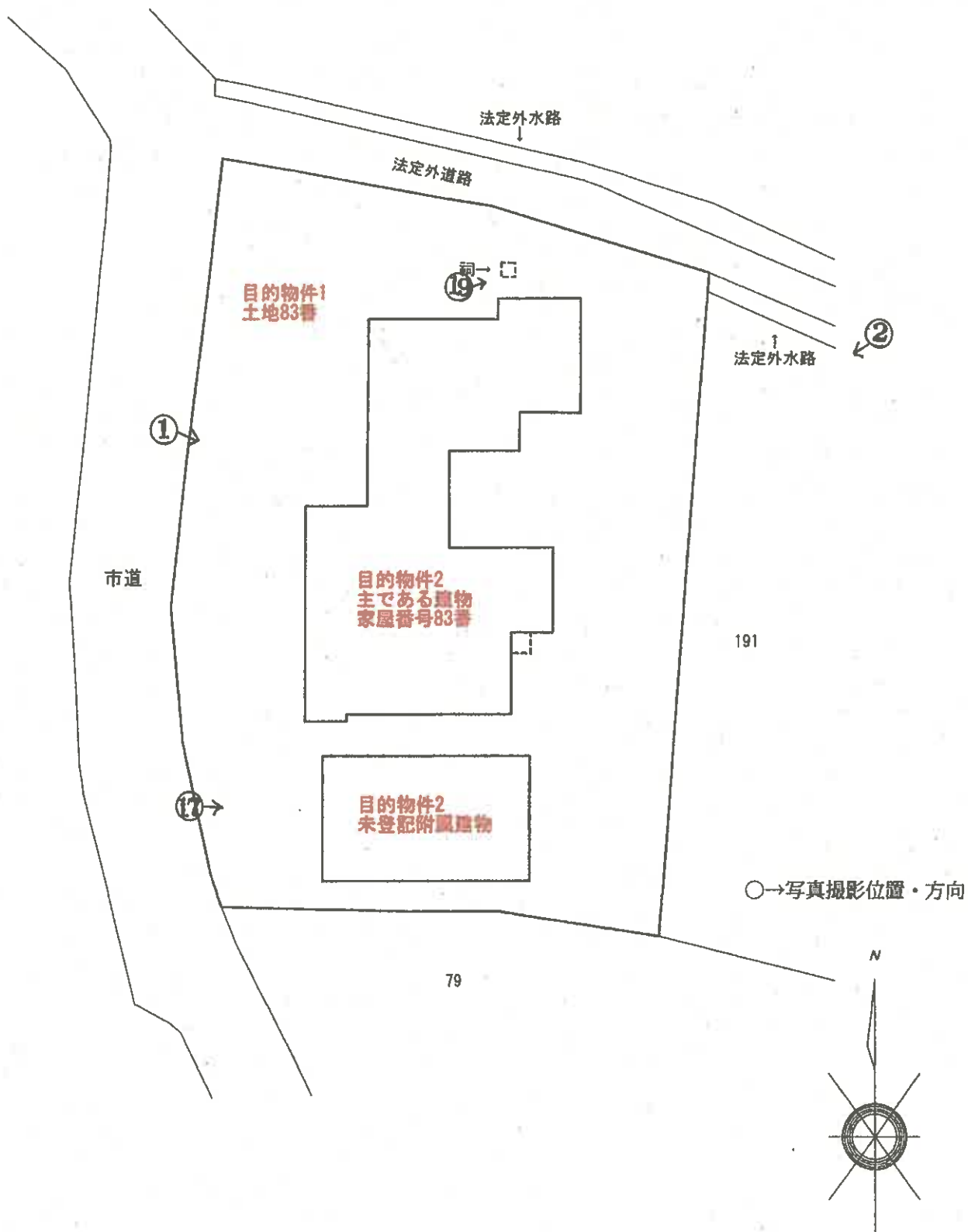
(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>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。</p> <p>2 物件2の建物は新築後30年以上が経過し、外壁の一部に塗装の剥離、1階廊下の床の変色(写真⑨)、2階出窓の床板の損傷(写真⑭)が認められる。</p> <p>3 物件2の南側にある未登記の建物(車庫・物置)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、物件2の附属建物と認定した(固定資産税名寄帳では平成7年建築となっている)。</p> <p>4 敷地内(北側)に^{ほころ}祠が存在する(写真⑰)。</p>

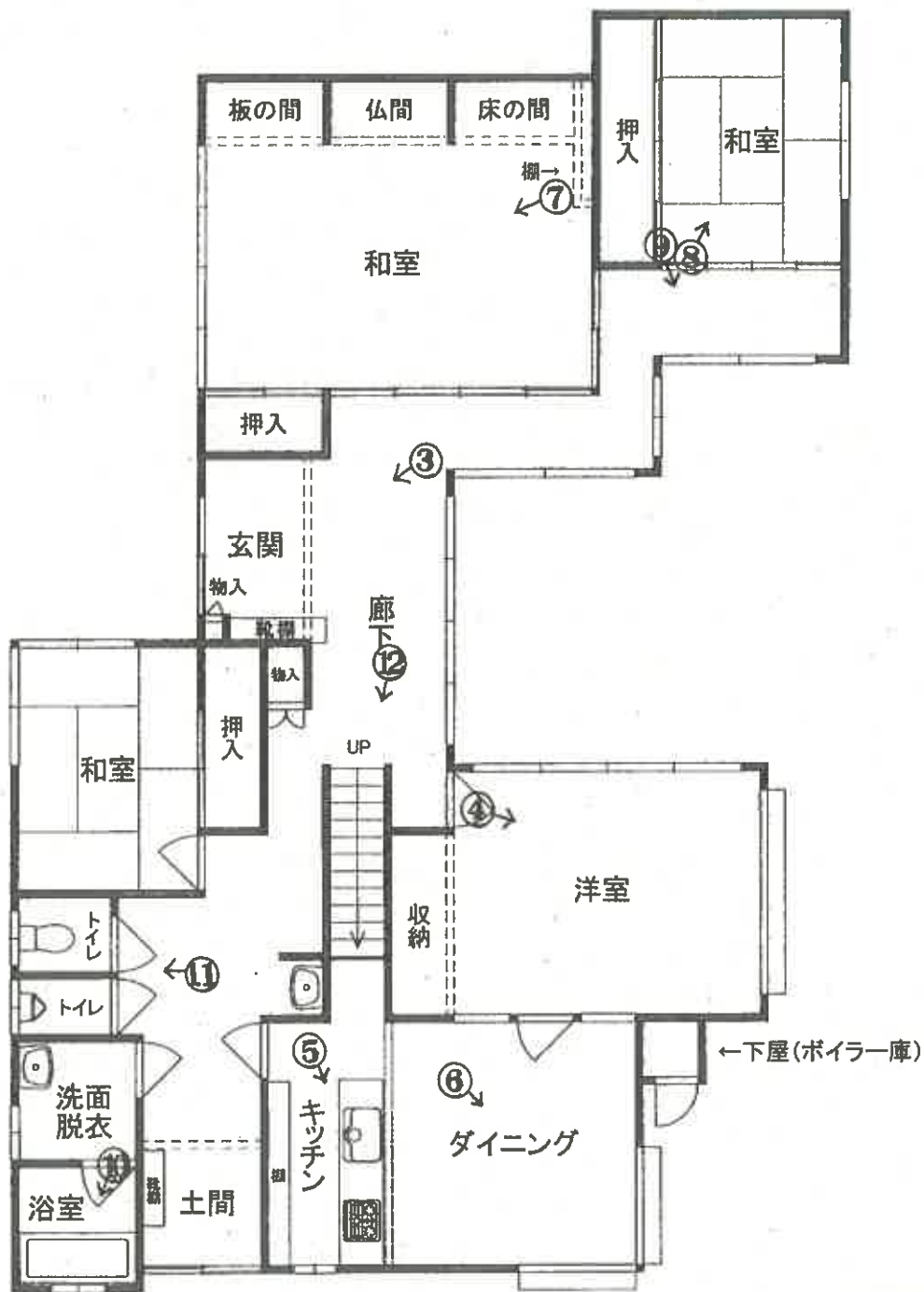
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月28日 (月)	当庁 (郵送)	にかほ市あて固定資産税名寄帳を公用で申請 (8月4日回答)
7年 8月 6日 (水) 11:10 - 11:20	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 ・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)
7年 8月 6日 (水) 12:05 - 12:15	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 8月21日 (木) 13:15 - 14:20	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 () : - :		
<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 type="checkbox"/> 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
(4 枚目)



目的物件2
主である建物
1階

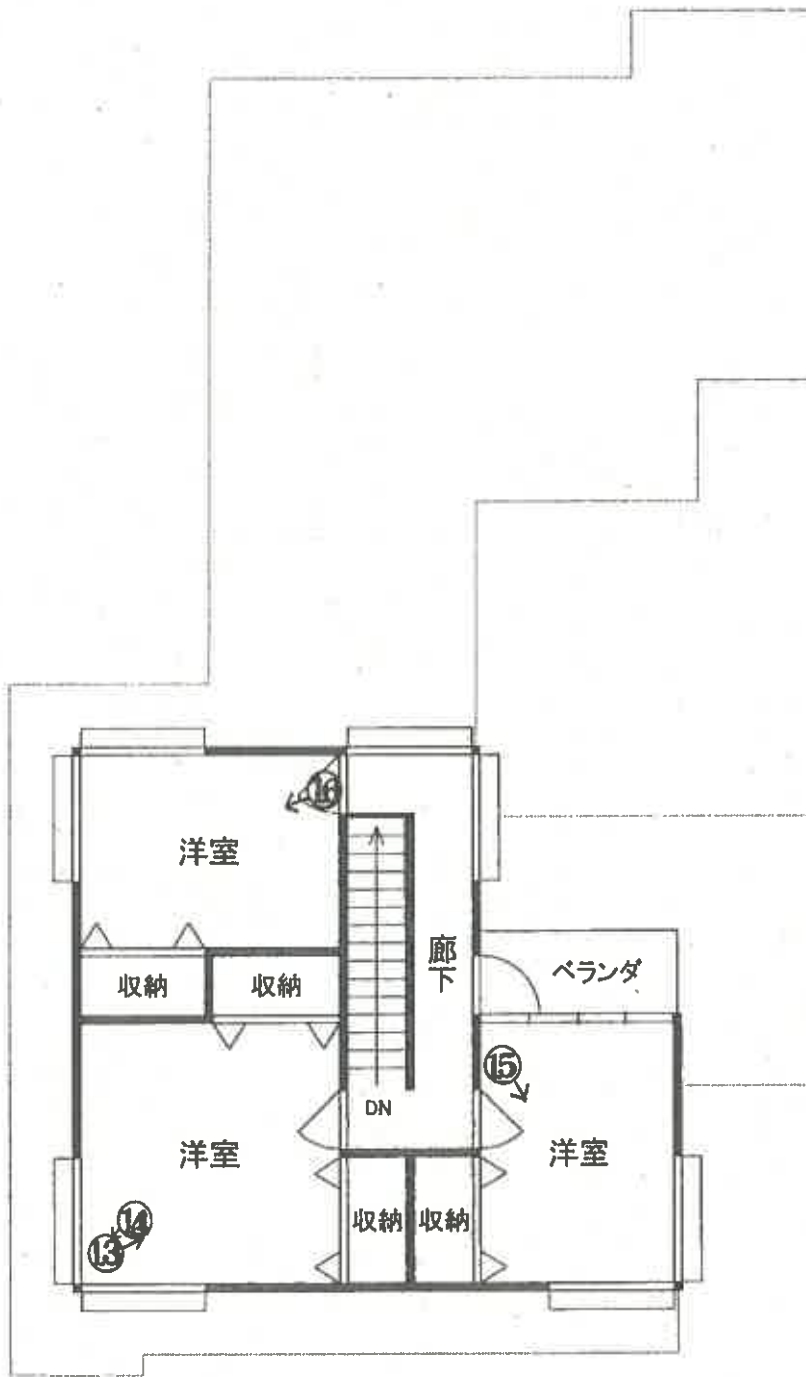


○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:100

目的物件2
主である建物
2階



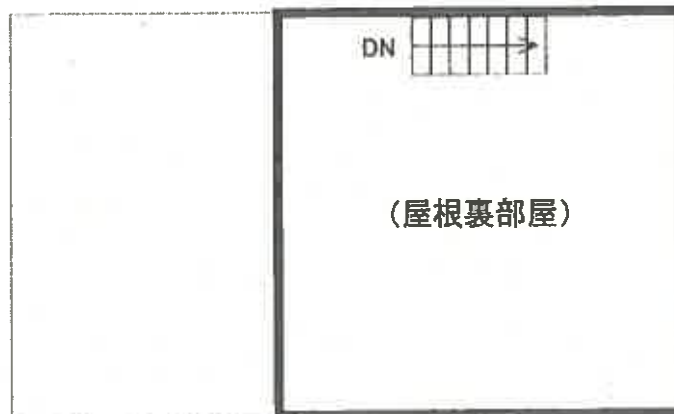
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:100

(7枚目)

目的物件2未登記附属建物



種類:車庫・物置
構造:木造瓦葺平家建
床面積:約49.68㎡

○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:100

①



物件1

物件2

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



床の変色

(11 枚目)

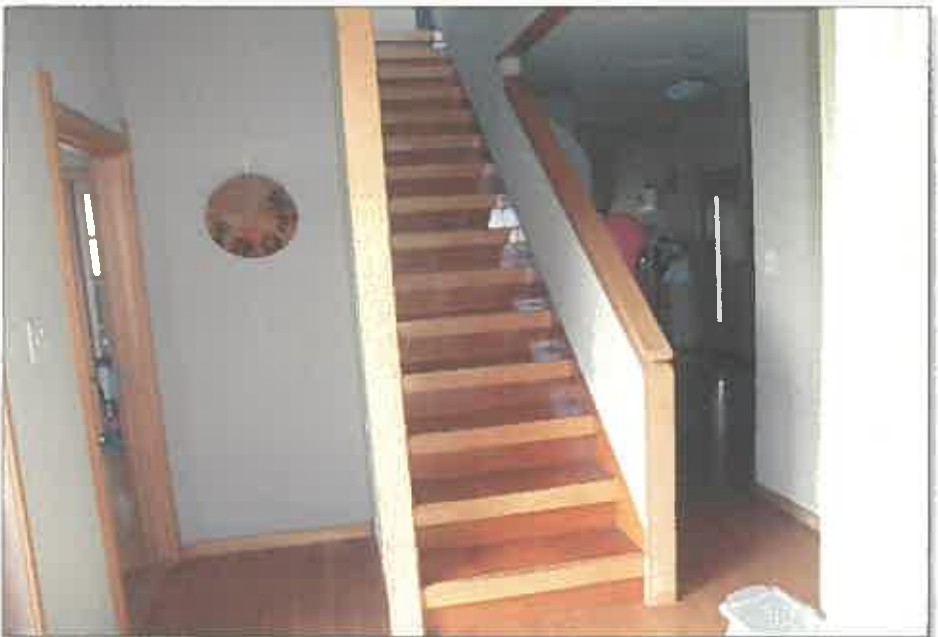
10



11



12



(12 枚目)

⑬



⑭



出窓の床板の損傷

⑮



(13 枚目)

16



17



物件1

未登記附属建物

18





物件1

ほくら
祠

令和 7年 (又) 第 8 号
令和 7年 8月 21日 現地調査
令和 7年 9月 4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

田 仲 博 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 3 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7 3 6, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 6 9 6, 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

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 地番 地目 地積	にかほ市象潟町大須郷字林ノ下 83番 宅地 666.35 m ²	ほぼ同左
2 主である 建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	にかほ市象潟町大須郷字林ノ下83番地 83番 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 146.75m ² 2階： 49.68m ²	
未登記 附属建物	—	未登記	所在：にかほ市象潟町大須郷 字林ノ下83番地 種類：車庫・物置 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約49.68m ²
番号	特記事項		
2	物件2は2名の共有であるが、債務者の共有持分（2分の1）のみが対象である。		

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)

<p>位置・交通 (道路距離)</p>	<p>J R羽越本線「小砂川」駅の北東方約1.8km バス停「大須郷」の南東方約130m 象潟小学校の南西方約7.5km 象潟中学校の南西方約7.1km マックスバリュ武道島店の南西方約7.3km にかほ市役所象潟庁舎の南西方約6.9km</p>	
<p>付近の状況</p>	<p>にかほ市象潟地域の中心部より南方郊外、国道7号の東側背後に位置し、農家住宅が点在する住宅地域を形成している。道路は幅員約4.5～5mの舗装市道が標準である。人口減少、過疎化の進行に加えて、小・中学校や商業施設等にも遠いことから、需要は少なく、当地域の地価は下落傾向で推移するものと予測する。</p>	
<p>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)</p>	<p>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</p>	<p>都市計画区域外 — — — — 特になし</p>
<p>画地条件</p>	<p>西側を間口とし約33.2m、奥行約22.0mのほぼ長方形地。規模は666.35㎡(登記地積)。地勢はほぼ平坦である。</p>	
<p>接面道路の状況</p>	<p>西側が有効幅員約4.6～4.7m舗装市道(大須郷林の下線)、北側が有効幅員約2.5m未舗装道路(法定外道路)にほぼ等高から約0.5m高く接面する角地。都市計画区域外であることから、いずれの道路も建築基準法上の道路に該当しない。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件2建物の敷地として利用されている。 当該建物について物件1に法定地上権が成立し、建物の配置、規模、利用状況等から、その全部に及ぶと判断した。 隣接不動産は、東側及び南側が休耕畑、西側が道路・水路を介して田、北側が道路・水路を介して休耕田である。</p>	
<p>供給処理施設 (宅地内引込)</p>	<p>上水道：あり(西側道路公設管より引込) ガス配管：なし(接面道路公設管なし、LPガス使用) 下水道：あり(建物への接続あり)</p>	
<p>特記事項</p>	<p>○物件上の北側に祠がある。 ○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、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ものと判断した。また、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	物件2 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）：平成5年12月13日新築 経過年数：約32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：吹付ボード 内壁：ビニールクロス貼り、塗り壁ほか 天井：合板、ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	1階：146.75㎡ 2階：49.68㎡ 延床面積：196.43㎡ （登記と同じ） なお、1階の下屋（ボイラー庫）及び2階のベランダは床面積に算入しない。
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	経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、外壁や出窓の複数箇所に潮風が原因と考えられる汚れや損傷があり、また、1階廊下の複数箇所に湿気が原因と考えられる変色が見られること等から、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	共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。

区 分	物件2 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 : 平成7年 (固定資産税名寄帳記載) 経 過 年 数 : 約 31 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : 外壁下地あらわし 天 井 : 屋根裏下地あらわし 床 : 土間コンクリート 設 備 : 電気設備 その他 : 特になし
床面積 (現況)	延床面積 : 約 49.68 m ² なお、屋根裏部分は床面積に算入しない。
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 車庫・物置 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・老朽化が認められるほか、多数の動産類等が雑然と置かれていることから、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	共有者が車庫・物置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。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	3,760	1.00	666.35	0.80	2,004,000

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4.7m舗装市道に西側で接面する地積約600㎡の長方形地

地価公示標準地 : にかほ-5 (8頁参照)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 158 & \cong & 3,760\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 0.989 (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 : 1.00 (方位: 基準方位西方、二方路0%)

◇地域格差

街路条件 : 1.00 (特になし)
 交通接近条件 : 1.04 (地域中心部接近性+4%)
 環境条件 : 1.50 (居住環境+50%)
 行政的条件 : 1.01 (都市計画区域+1%)
 その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.04 \times 1.50 \times 1.01 \times \underline{1.00} \cong \underline{1.58}$$

イ 個別格差

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 : 1.00 (方位0%)
 ※角地による効用増は認められないと判断した。
 行政的条件 : 1.00 (特になし)
 その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times \underline{1.00} \times \underline{1.00} = \underline{1.00}$$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 0.80 (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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2 主である建物	190,000	196.43	0.056	2,090,000
未登記 附属建物	90,000	49.68	0.056	250,000
(合計)				2,340,000

ウ 現価率

(主である建物)

- ・ 経過年数約32年、経済的残存耐用年数約5年、残価率5%とした定率法 (現価率0.070) と観察減価法 (保守管理の状態等を考慮した補正を-20%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.070 \times (1 - 0.20) = 0.056$$

(未登記附属建物)

- ・ 経過年数約31年、経済的残存耐用年数約3年、残価率5%とした定率法 (現価率0.070) と観察減価法 (保守管理の状態等を考慮した補正を-20%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.070 \times (1 - 0.20) = 0.056$$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ
1	2,004,000	0.25	法定地上権	501,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その建付地価格に対する割合を25%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	共有持 分割合 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (千円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ × エ × オ × カ
1	2,004,000	-501,000	/	/	0.70	0.70	736,000
2	2,340,000	+501,000	1.00	1/2	0.70	0.70	696,000
一括価格 (合計)							1,432,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 共有持分割合 : 物件2 ; 2分の1

オ 市場性修正 : 一部は共有持分のみが対象で需要者が限定されること、地縁性を有する者による取引が中心で圏域外からの需要が少ないこと等を考慮した。

カ 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 [にかほ-5]

所 在 : にかほ市黒川字三嶽前82番

価 格 : 6,000円/m²

位 置 : JR羽越本線「金浦」駅の北東方道路距離で約2.8km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 686 m²

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 道 路 : 西側幅員5m舗装市道、背面道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定無

(指定建蔽率70%、指定容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

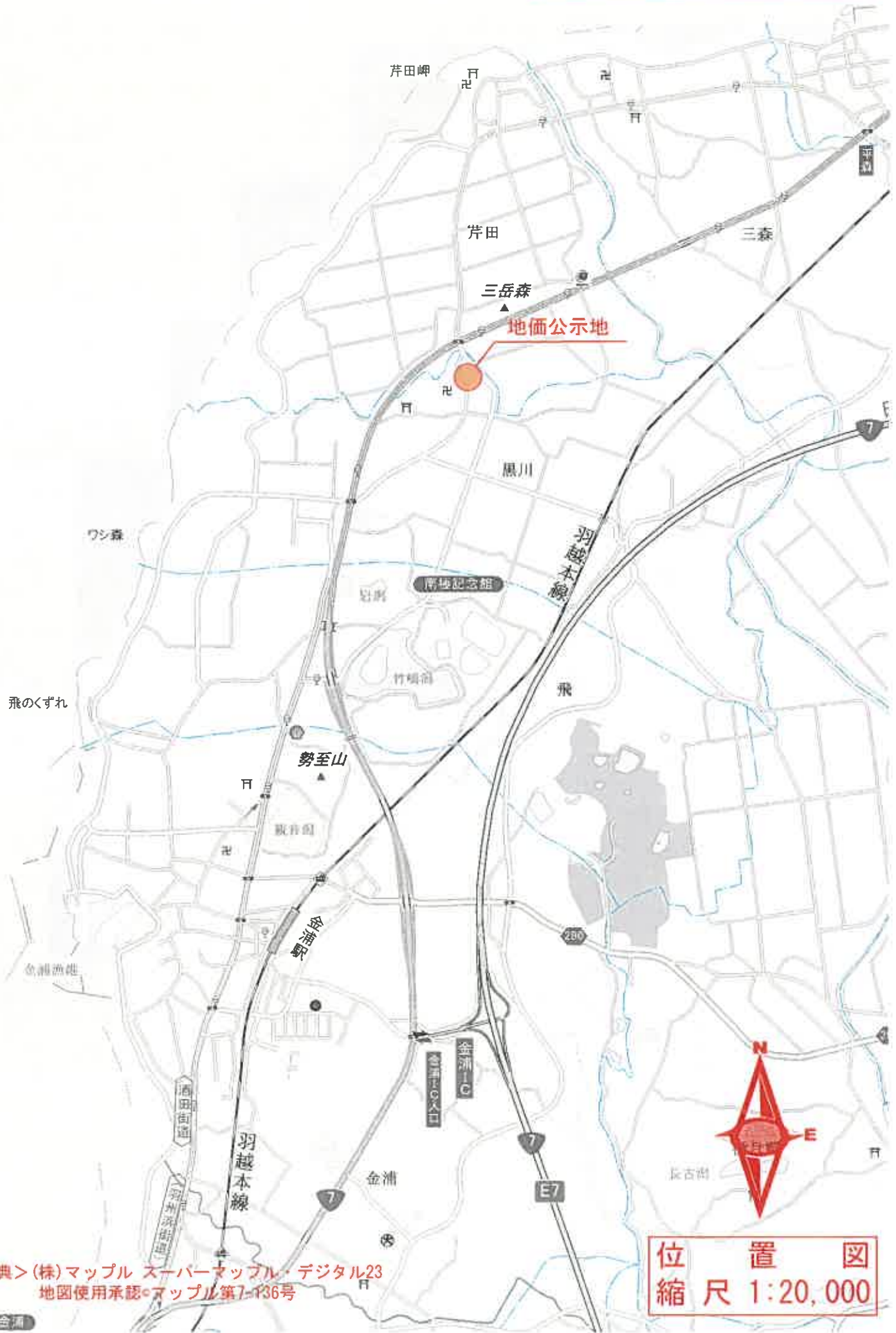
- 1 受命物件の位置図 (㈱マップル スーパーマップル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 法第14条第1項地図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上



<出典> (株)マッフル スーパーマッフル・デジタル23
地図使用承認マッフル第7-136号

位置図
縮尺 1:20,000



<出典> (株)マッフル スーパーマッフル・デジタル23
地図使用承認。マッフル第7-136号

位置図
縮尺 1:20,000



-81383.797 (座標値種別: 図上測定)

(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。

地番区域見出
象潟町大須郷
字林ノ下

請求部	所在	にかほ市象潟町大須郷字林ノ下				地番	83番		
出力縮尺	1/500	精度分	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	昭和52年12月			備付年月日(原図)		補事項			

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

177106

各階平面図

建物図面

家屋番号 83

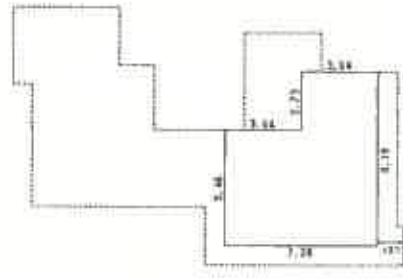
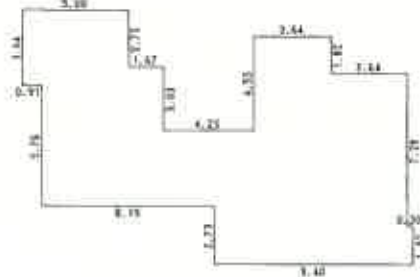
建物の所在 利根郡象潟町大須郷字林ノ下83

にかほ市

〔1階〕

〔2階〕

目的物件2



作製者

申請人

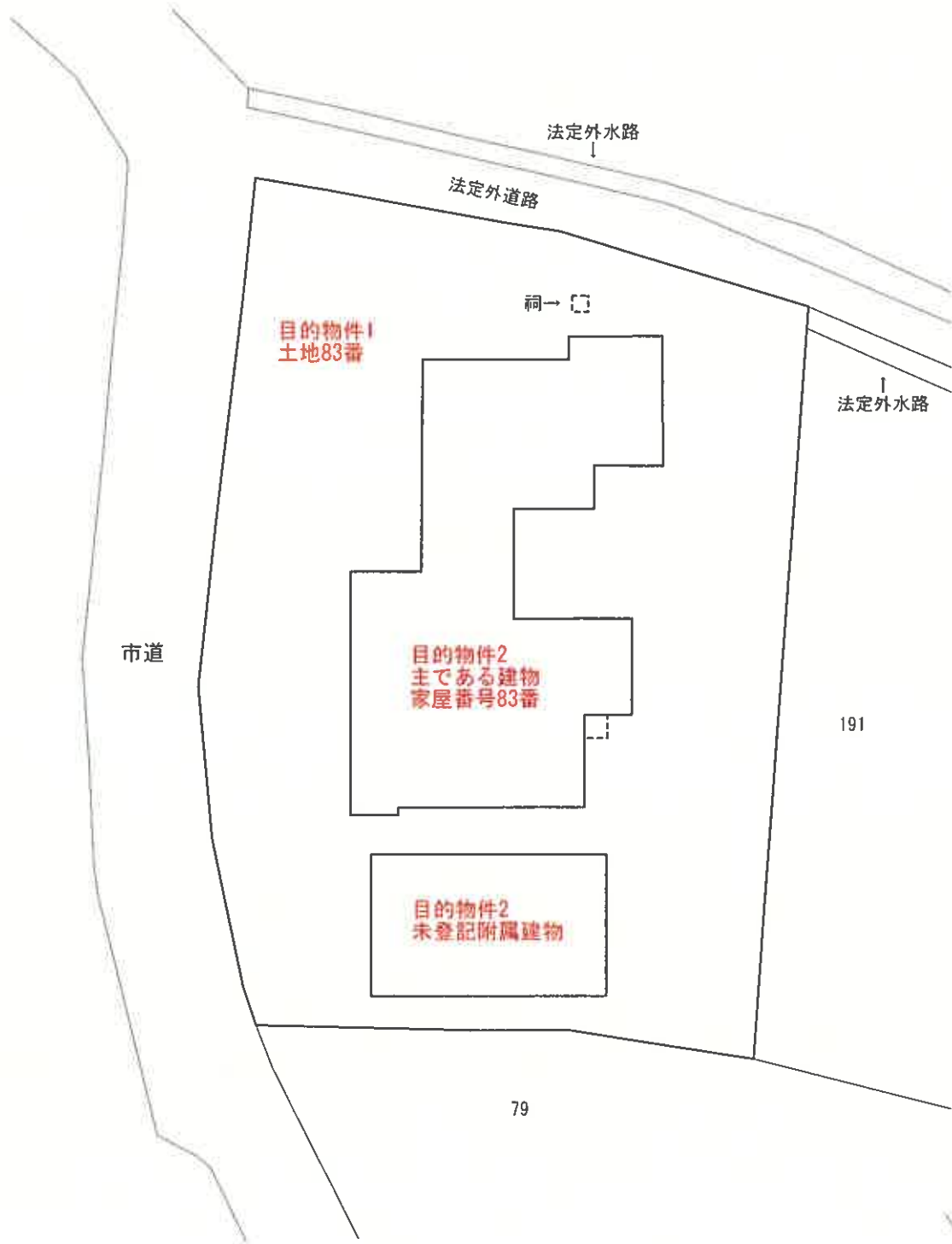
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

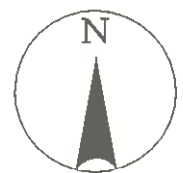
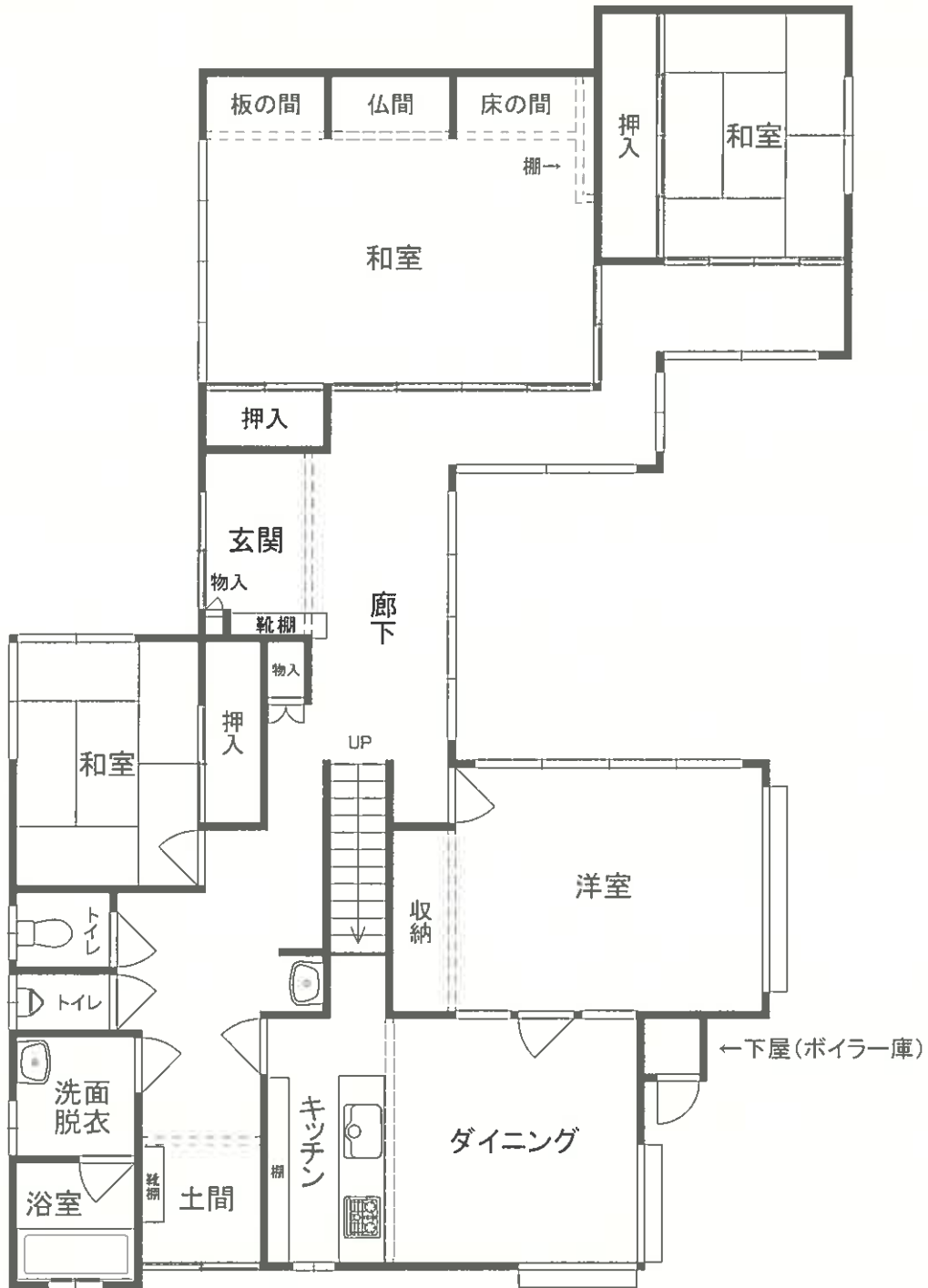
本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

5 . 12 . 16



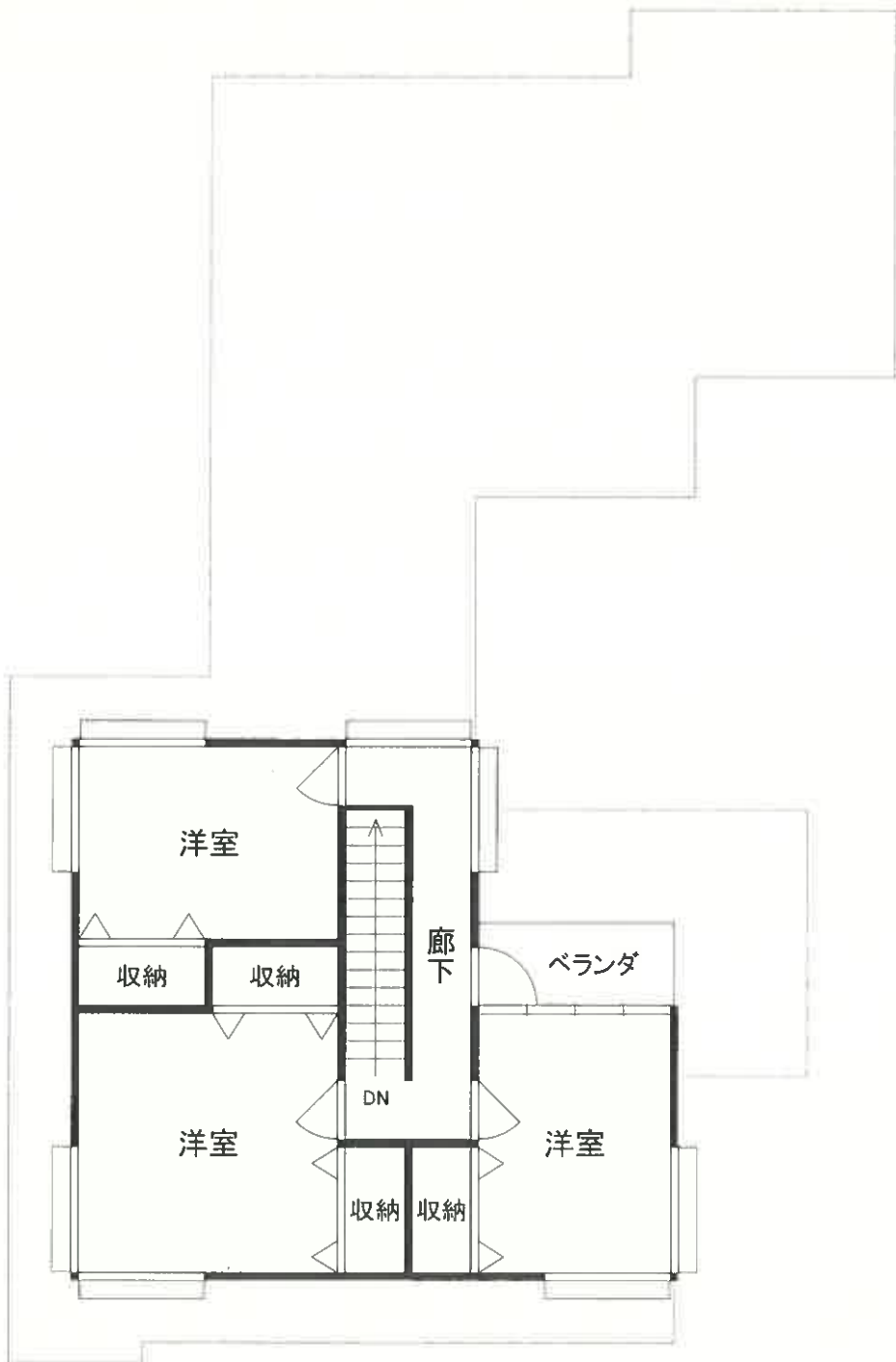
建物配置図
縮尺1:250

目的物件2
主である建物
1階



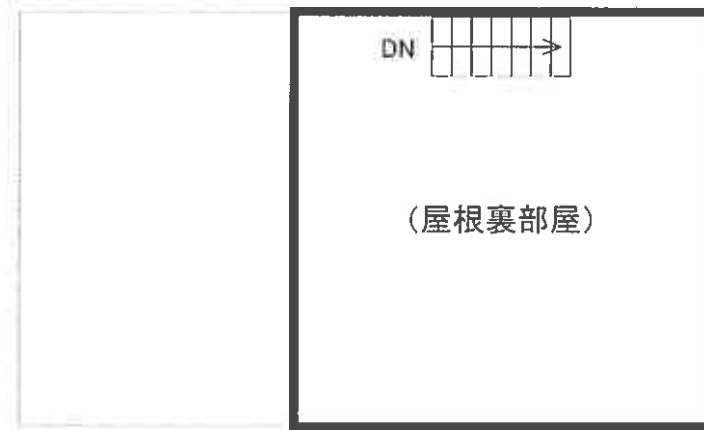
建物間取図
縮尺1:100

目的物件2
主である建物
2階

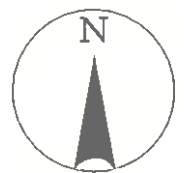


建物間取図
縮尺1:100

目的物件2未登記附属建物



種類:車庫・物置
構造:木造瓦葺平家建
床面積:約49.68m²



建物間取図
縮尺1:100