

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 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 9 月 4 日から 令和 8 年 9 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 9 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 16 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 8 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	210,000 168,000		42,000	31,760	0

物 件 目 録

1 所 在 由利本荘市烏川字烏川下 18 番地
由利本荘市烏川字下岩ノ沢 3 番地 2

家屋 番号 18 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 129.41 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

持分 2 分の 1

(現 況)

所 在 由利本荘市烏川字烏川下 18 番地
由利本荘市烏川字下岩ノ沢 2 番地

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 25 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件債務者及び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 1】

- ・ 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。
- ・ 本件建物のために、その敷地（地番 18 番及び地番 2 番のいずれも一部、所有者 B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 由利本荘市烏川字烏川下 18番地
由利本荘市烏川字下岩ノ沢 3番地2

家屋 番号 18番

種 類 居宅

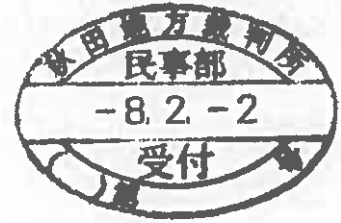
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 129.41平方メートル
2階 46.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

(現 況)
所 在 由利本荘市烏川字烏川下 18番地
由利本荘市烏川字下岩ノ沢 2番地

令和 7年(ヌ)第 21号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 2月 2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 由利本荘市烏川字烏川下 18 番地
由利本荘市烏川字下岩ノ沢 3 番地 2

家屋番号 18 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 129.41 平方メートル
2 階 46.37 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)
建物	物件1
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:
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	☒ 建物共有者 ☒ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 本件強制競売手続による売却の対象は、物件1の建物のうち共有者Aの持分2分の1のみである。 2 物件1の所在は「由利本荘市烏川字烏川下18番地、由利本荘市烏川字下岩ノ沢2番地」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]
男女地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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(その1) (物件1 関係)		
1	所 在	由利本荘市鳥川字鳥川下
	地 番	18番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	271.00平方メートル (☐ 全部 ☒ 約50パーセント)
	所 有 者	☒ 建物共有者 B ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	由利本荘市鳥川字下岩ノ沢
	地 番	2番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	302.11平方メートル (☐ 全部 ☒ 約50パーセント)
	所 有 者	☒ 建物共有者 B ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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)

目的外土地の概況(その2)(物件1関係)		
■関係人(■建物共所有者B □ ()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	平成12年 7月12日(建物共所有者Bが相続により土地の所有権を取得した日)	
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
更新の種類別	□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
契約当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者()
	借主	□建物所有者 □その他の者()
地代・支払時期等	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(令和 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 令和 年()第 号)]	
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
(4 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
■ 建物共有者 B (債務者 A の父)	(令和 7 年 1 2 月 2 5 日) 1 私は債務者の父で、建物の持ち分 2 分の 1 を共有しています。 (令和 8 年 1 月 8 日) 1 建物は、「烏川下 1 8 番と下岩ノ沢 2 番」の二つの土地にまたがっていて、いずれの土地も私が所有しています。道路沿いのほうが「下岩ノ沢 2 番地」です。 2 執行官は、登記簿では建物の所在地の一部が、私が所有している「下岩ノ沢 3 番地 2」の土地にあると記載されていると述べますが、建物の一部が存在するのは「下岩ノ沢 2 番」です。 3 建物の隣（南東側の 2 2 3 番の土地）は道路になっています。

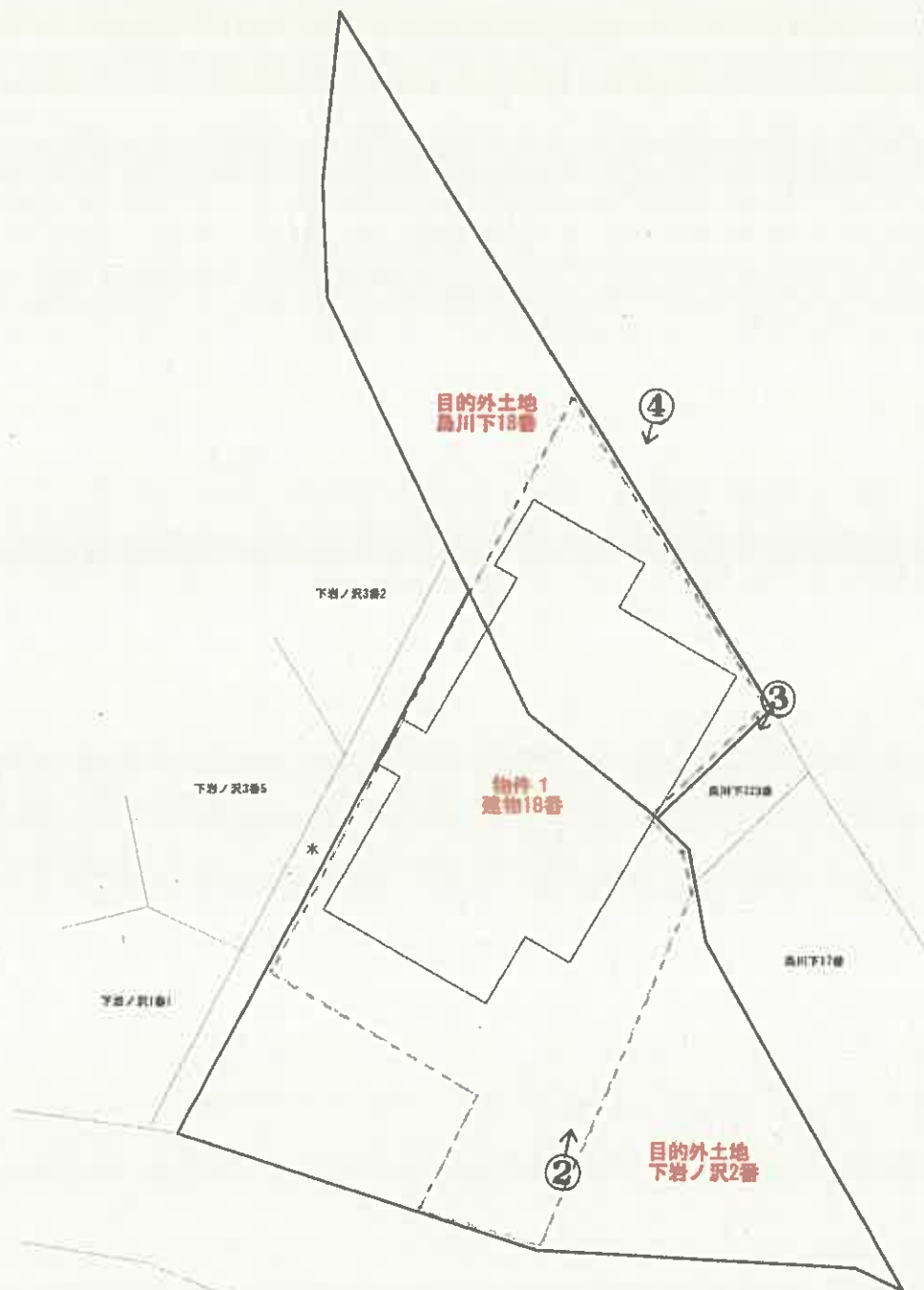
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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 公簿によると、本件建物の所在は「由利本荘市烏川字烏川下18番地、由利本荘市烏川字下岩ノ沢3番地2」となっている。ところが、法14条1項地図及び現地調査の結果、本件建物の南側は「下岩ノ沢2番」上にあるものと思われる。本件建物の共有者Bも、建物の一部は「下岩ノ沢2番」に存在すると述べている。
- 3 債務者Aと共に本件建物を共有し、目的外土地2筆の所有者となっているBは債務者Aの父親である。そのため、Aの敷地利用権原を使用借権と認定した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月25日 (木) 10:25 - 10:30	秋田地方法務局本荘支局	周辺土地の登記事項要約書を公用で取得 目的外土地2筆上の物件1以外の登記済建物の有無を調査 (対象の建物はない)
7年12月25日 (木) 12:50 - 13:20	物件所在地	占有調査、債務者(A)の父(B)から聴取、写真撮影
8年 1月 5日 (月) 14:25 - 14:50	秋田地方法務局	目的外土地周辺の公図及び全部事項証明書を公用で取得
8年 1月 8日 (木) 10:10 - 11:00	物件所在地	立入調査、債務者(A)の父(B)から聴取、写真撮影
8年 1月 8日 (木) 11:20 - 11:40	由利本荘市役所	固定資産税名寄帳を公用で取得
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

 敷地利用権の及ぶ範囲

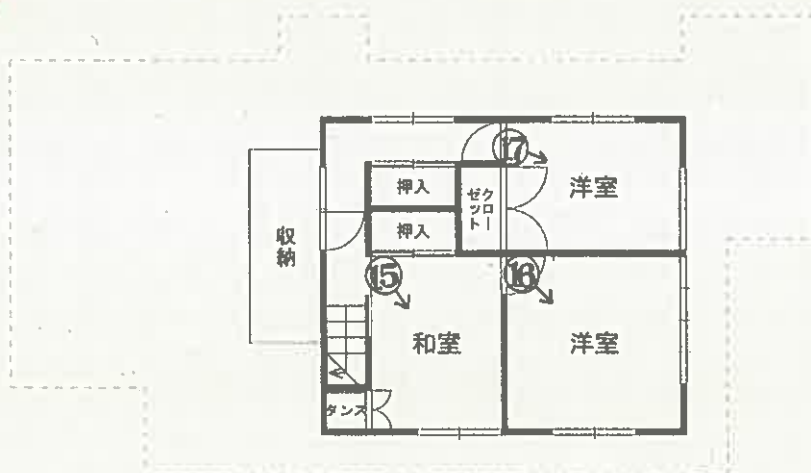


建物配置図
縮尺1:250

(1 階)



(2 階)



○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:150

①



件外土地(烏川下223番) 目的外土地(烏川下18番) 物件1

②



目的外土地(下岩ノ沢2番) 物件1

③



④



物件1

目的外土地(烏川下18番)

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



令和 7年 (ヌ) 第 21 号
令和 8年 1月 8日 現地調査
令和 8年 2月 3日 評 価



秋田地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山陰透河

第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金 350,000 円

- ① 物件1の価格は目的外土地の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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 持 分	由利本荘市烏川字烏川下18番地 由利本荘市烏川字下岩ノ沢3番地2 18番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 175.78㎡ 2分の1	同市 烏川字烏川下18番地 同市 烏川字下岩ノ沢2番地
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件1の建物全部事項証明書(令和7年11月10日取得・整理番号K13465)における建物所在欄に上記のとおり記載されているが、法務局備付の法14条第1項地図及び空中写真並びに現地調査において、「同市烏川字烏川下18番地・烏川字下岩ノ沢2番地」上に建物が所在するものと思料される。したがって、本件においては、現況を重視し、「同市烏川字烏川下18番地・烏川字下岩ノ沢2番地」上に存するものとして評価を行った。 ただし本件調査においては、上記確定が困難であることから、土地家屋調査士等専門家による調査等を要する。		

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(目的外土地)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	由利高原鉄道鳥海山ろく線「曲沢」駅北東方・道路距離約4.5km JR羽越線「羽後本荘」駅南東方・道路距離約10.5km					
付 近 の 状 況	当該地域は、由利本荘地域中心部より南東方約7.5km（直線距離）に位置し、一般住宅または農家住宅の多く存する集落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な市場性を有し、圏域外からの需要はほとんど見られない。市街地中心部においては宅地需要は安定的であるも、外縁部を形成する農家集落地域では、人口・世帯数ともに減少傾向が続いており、宅地新規需要は見られず、地価は下落傾向で推移するものと思料される。 最寄公共施設： 由利本荘市役所本庁舎より約10.5km 最寄商業施設： ナイス本荘インター店より約8.0km					
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 立地適正化計画 その他の規制	都市計画区域外 用途指定無 —% —% 指定無 無（ — ） なし				
画 地 条 件	（建物配置図における土地利用権等の及ぶ範囲をもとに記載） 間口約4.5m、奥行約30mの不整形地。 規模（字鳥川下18番及び字下岩ノ沢2番の登記面積573.11㎡）のうち約50%。 南西側市道より北東方に傾斜し、約0～4m程度低い。					
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		
	南西	約 4.5 m	建築基準法上の道路扱い無し	市道	舗装	中間画地
道路位置指定：—						
土地の利用状況等	物件1建物の敷地として利用されており、利用権原を使用借権と認定した（詳細は現況調査報告書記載のとおり）。					
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： なし（ 接面道路公設管： あり 農集排 ）					

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(目的外土地)

ハザードマップの有無		
	洪水	☐ 無 ☒ 有 (0.5~3.0m)
	雨水出水 (内水)	☒ 無 ☐ 有 ()
	高潮	☒ 無 ☐ 有 ()
	その他	
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		○2ページ特記事項参照

*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(物件1)

区 分	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4年7月17日 経 過 年 数 : 約 34 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 内 壁 : クロス他 天 井 : 杉合板、石膏ボード他 床 : 畳、フローリング他 設 備 : 電気設備等 その他 : 特になし
床面積(現況)	登記同様 延 : 175.78 m²
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	共有者及びその家族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	○ 1階北側に下屋が存する。2階南側廊下に、小屋根裏収納が存する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建物価格 (物件 1)

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
1	202,000	175.78	0.038	1,350,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数約34年、経済的残存耐用年数約1年、残価率5%とした定率法 (現価率0.054) 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。

$$\text{現価率} = 0.054 \times (1 - 0.3) \div 0.038$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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。

建付地価格は後記<目的外土地の価格査定>参照。

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
目的外土地	690,000	0.10	使用借権	70,000

イ 土地利用権等割合 : 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 評価額

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	持分 割合 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 修正率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ±カ
1	1,350,000	+70,000	1/2	0.70	0.70	1.00	350,000
評 価 額							350,000

ウ 持分割合 : 共有者の持分割合2分の1

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、周辺地域においては完全所有権の売買が慣行化しており、持分及び土地利用権付建物の売買は未成熟な状態である。また目的外土地の賃貸借に対し、買受後地主の承諾や契約交渉等、所有権取引に比し煩雑性が認められる。以上から、市場滞留期間が相当長いと判断され、上記のとおり市場性修正を施した。

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。

カ その他控除減価修正率 : 必要なし

<目的外土地の価格査定>

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地利用権等の 及ぶ割合 (%) エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
目的外 土地	3,260	0.74	573.11	0.5	1.00	690,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地 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500㎡の整形地

地価調査基準地 : 由利本荘(県) -14

基準地価格 3,320円/㎡ × 時点修正 99.1 / 100 × 標準化補正 100/ 101 × 地域格差 100/ 100 ÷ 標準画地価格 3,260円/㎡

◇ 時点修正 0.991 (基準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 1.01 (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) 1.00 : 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

(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)

イ 個 別 格 差 0.74 (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) 0.95 : 供給処理施設▲5%

(画 地 条 件) 0.78 : 形状▲5%、高低差▲20%、方位+2%

(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 土地利用権等の及ぶ割合 :

目的外土地「烏川字烏川下18番」及び「烏川字下岩ノ沢2番」に対する物件1の土地利用権等の及ぶ範囲を建物配置図の通りと判断し、机上計測により登記面積に対する割合を約50%と算出した。

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)

第6 参考価格資料

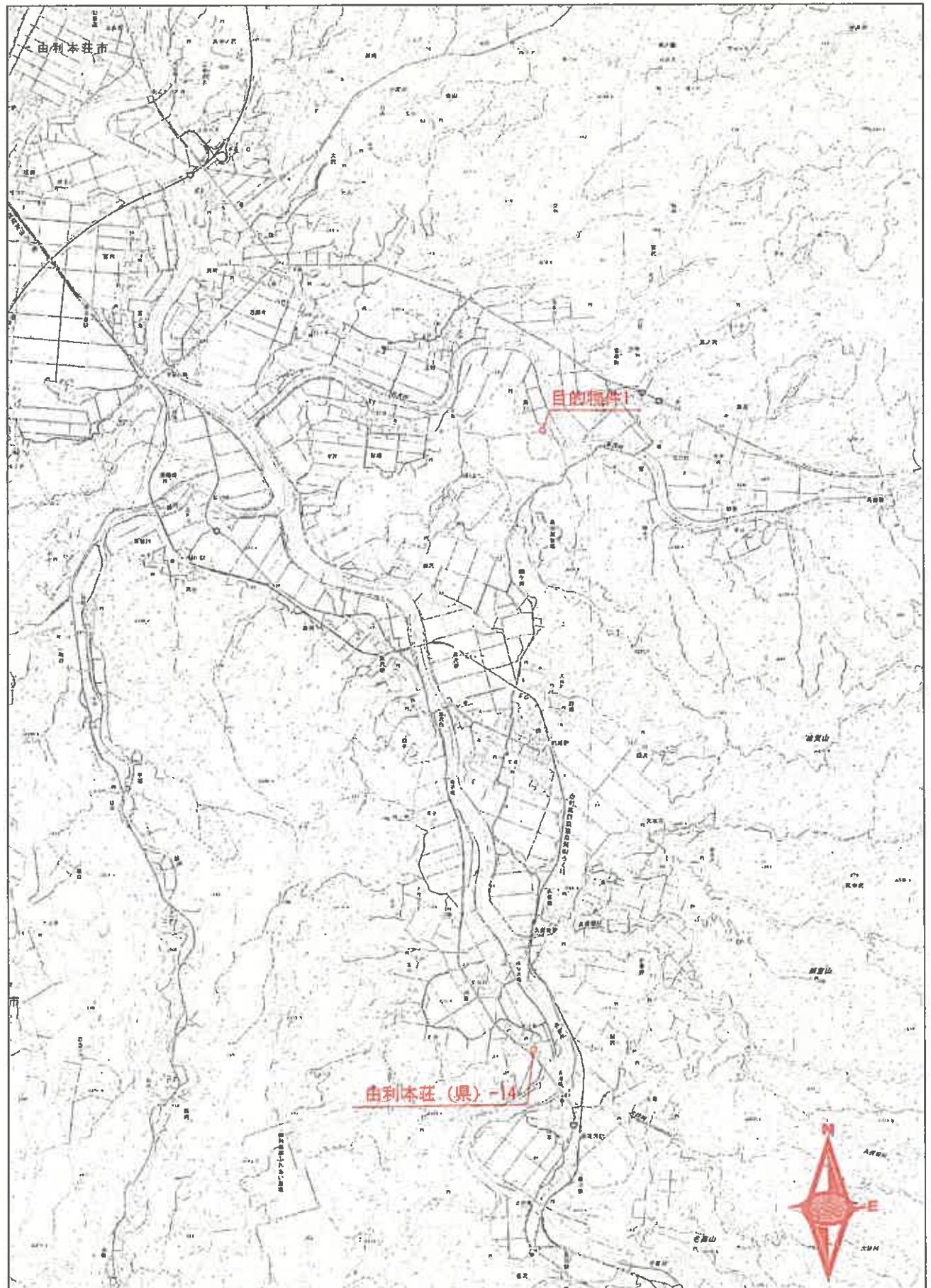
○ 地価調査基準地 由利本荘(県) -14

所 在 : 由利本荘市西川字奉行免143番
価 格 : 3,320円/㎡
位 置 : 鳥海山ろく線「西滝沢」駅道路距離で約1,100m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 整備済
接 面 道 路 : 西側幅員4m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
(指定建ぺい率 ー% 指定容積率 ー%)
防 火 規 制 : 指定無
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 附属資料の表示

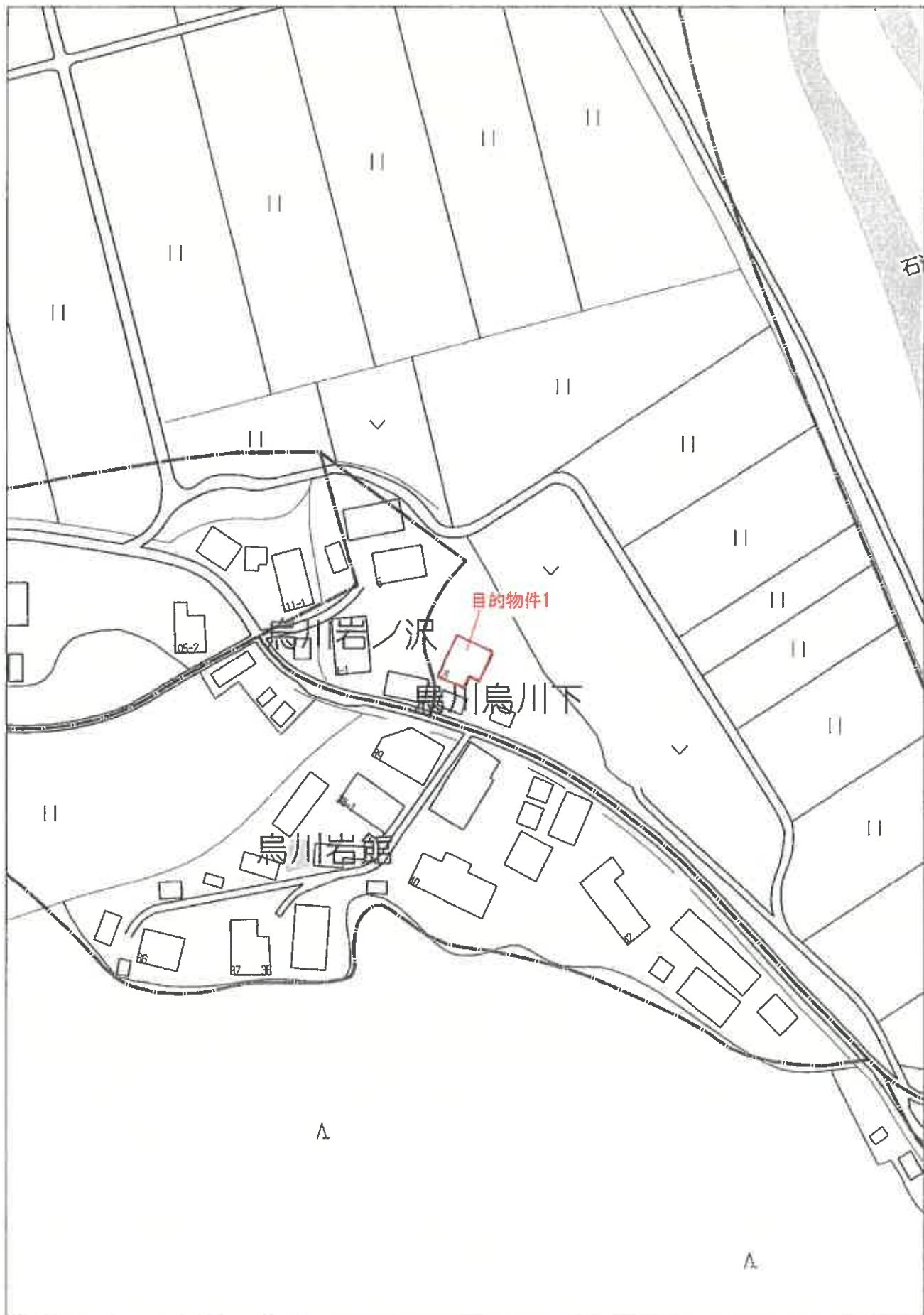
- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 (柵ゼンリン住宅地図)
- 3 法14条地図写
- 4 建 物 図 面 写
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上



〈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 1:50,000



令和7年(又)第21号

(座標値種別：図上測定)

区外

地区外

地

目的外土地
鳥川字鳥川下18番

地区外

法14条地図写
縮尺1:1000

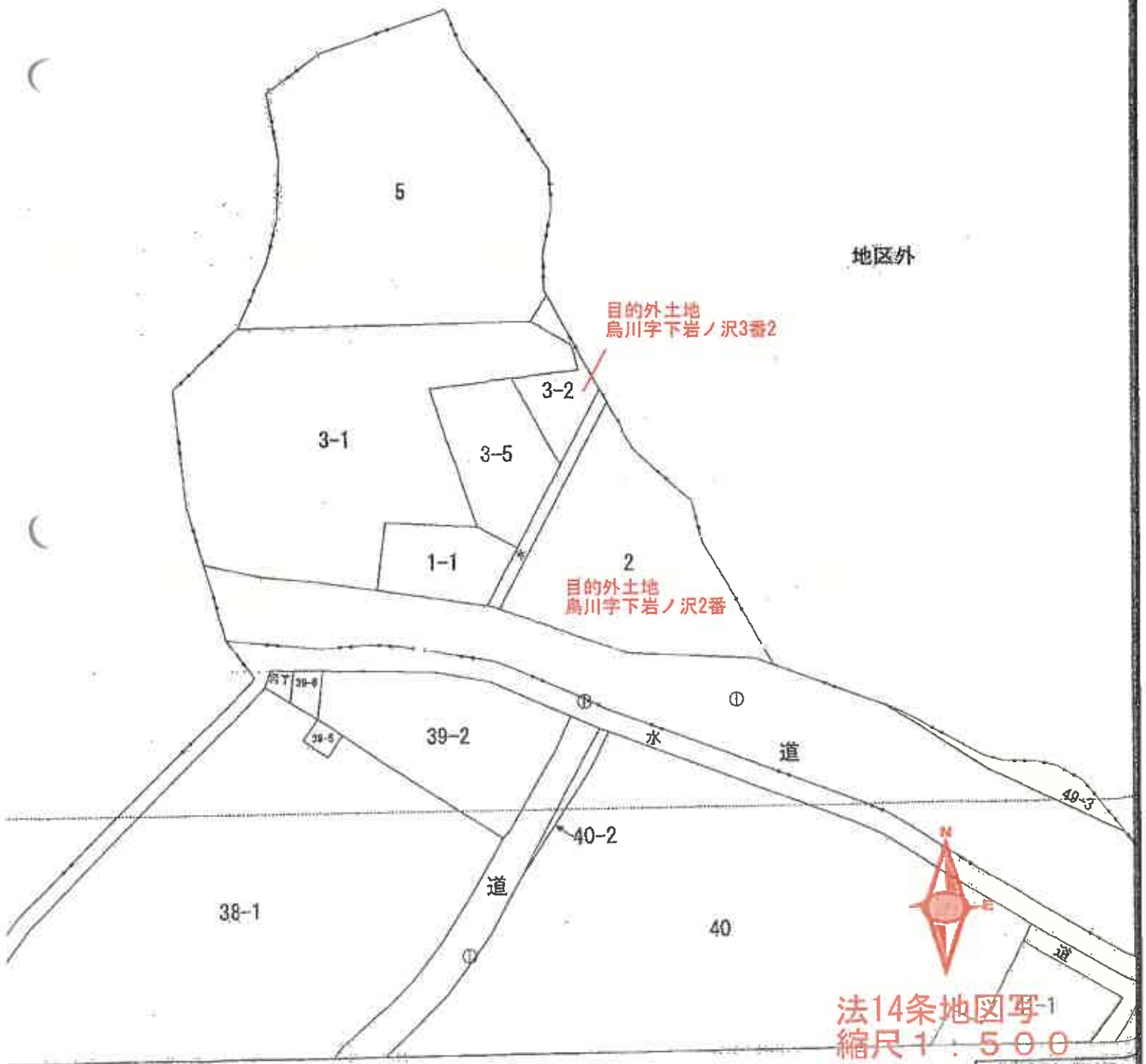
(座標値種別：図上測定)

地理院が公表した座標補正パラメータ(rouboku/saiheiyoueki2011.par)による修正がされています。
座標値種別(座標補正パラメータ)が未公表の理由により、修正がされていません。

地番

令和7年(又)第21号

(座標値種別：測量成果)



(座標値種別：測量成果)

土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhoku-taiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

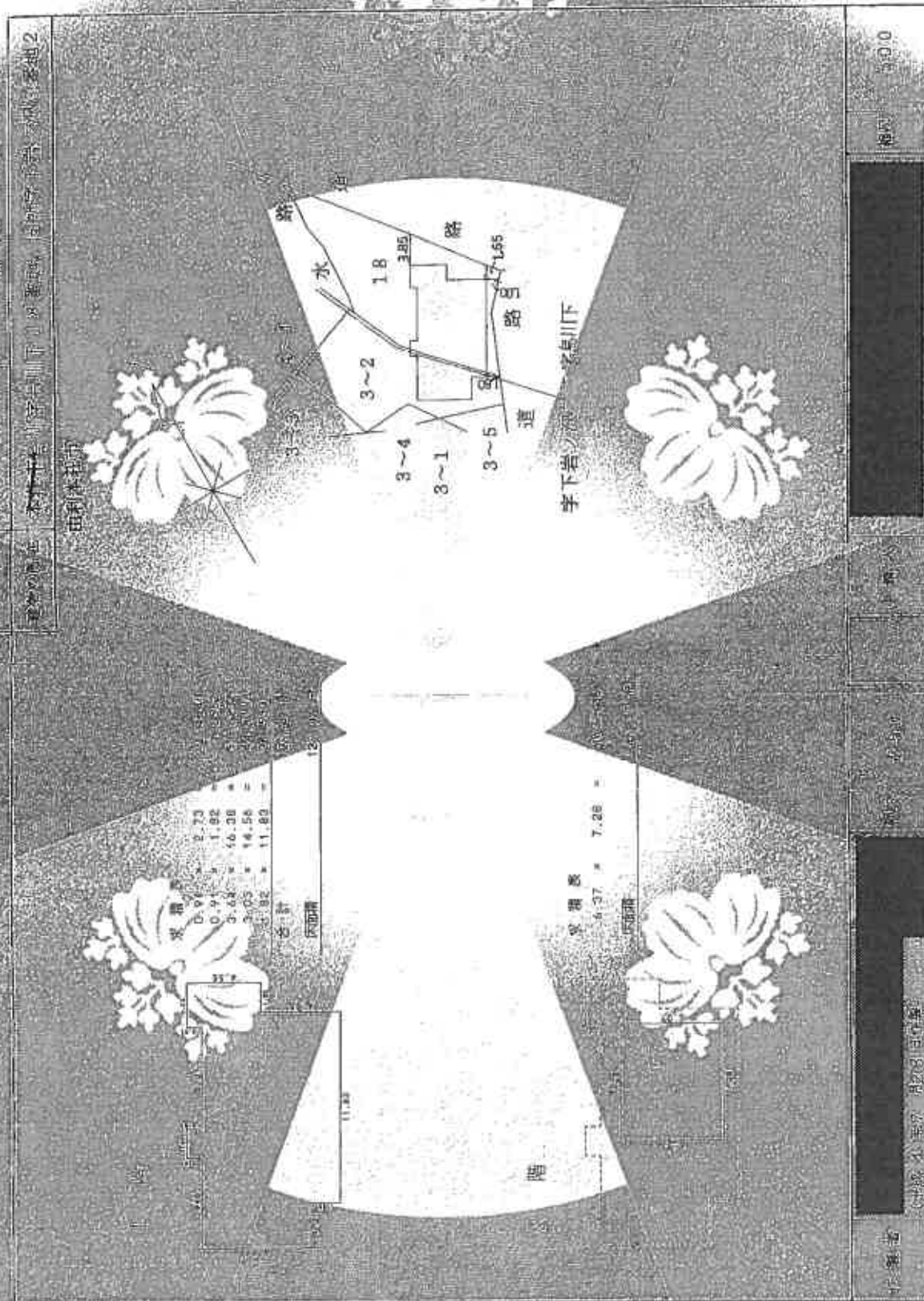
地番 烏川字下岩ノ沢

面平超各 008909

面區
區
物
建

張其成 中華書局

重慶市南岸海棠溪鎮海棠溪村 2

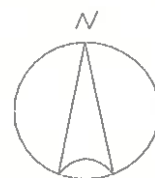


长沙市档案馆编印

地区图整理番号: W544.27



 土地利用権等の及ぶ範囲

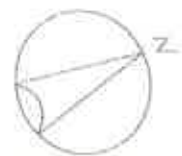
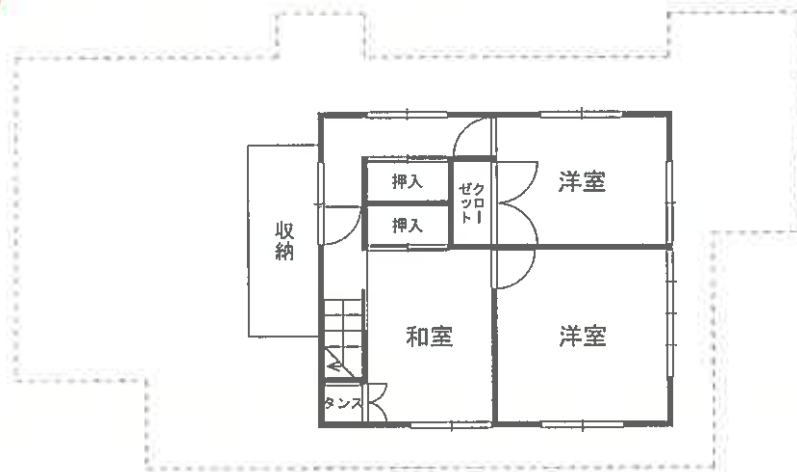


建物配置図
縮尺1:250

(1 階)



(2 階)



建物間取図
縮尺1:150