令和　８年（ケ）第　　２２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０日
秋田地方裁判所民事第２部
裁判所書記官　石　田　志　保

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１２月　４日から 令和　８年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　５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１２月１６日　午前　８時３０分から 令和　８年１２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１１月２０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	566,000 452,800	一括	113,200	4,951	非課税
1	90,000				
2	174,000				
3	27,000				
4	275,000				
備考	民事執行規則３０条の３による価額変更				

令和　8年（ケ）第　　22号

物　件　目　録

1　所　　在　大仙市協和上淀川字東町後

　　地　　番　３５番１

　　地　　目　畑

　　地　　積　４９０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　雑種地、山林

2　所　　在　大仙市協和上淀川字東町後

　　地　　番　３５番１０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３５４．６８平方メートル

3　所　　在　大仙市協和上淀川字東町後

　　地　　番　３５番１１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５５．０９平方メートル

4　所　　在　大仙市協和上淀川字東町後３５番地１０、３５番地１１

　　家屋　番号　３５番１０

　　種　　類　居宅

　　構　　造　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　１階　１０５．６６平方メートル
　　２階　　６８．４０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２２号

物　件　目　録

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約３６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

令和　8年（ケ）第　　22号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月29日
秋田地方裁判所民事第2部
裁判所書記官　佐々木　絢　美

1　不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。
【物件番号4】
本件共有者A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】
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《　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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　8年（ケ）第　　22号

物　件　目　録

1　所　　在　　大仙市協和上淀川字東町後

　　地　　番　　35番1

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　490平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地、山林

　　所有者　A

2　所　　在　　大仙市協和上淀川字東町後

　　地　　番　　35番10

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　354．68平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　　大仙市協和上淀川字東町後

　　地　　番　　35番11

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　55．09平方メートル

　　所有者　A

4　所　　在　　大仙市協和上淀川字東町後35番地10、35番地11

　　家屋　番号　　35番10

令和　８年（ケ）第　　２２号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　１０５．６６平方メートル
　　２階　　６８．４０平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約３６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　８年(ケ)第　　２２号
令和　８年　４月３０日受理
令和　８年　６月１２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

令和　8年（ケ）第　　22号

物　件　目　録

1　所　　在　　大仙市協和上淀川字東町後

　　地　　番　　３５番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　４９０平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　大仙市協和上淀川字東町後

　　地　　番　　３５番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５４．６８平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　　大仙市協和上淀川字東町後

　　地　　番　　３５番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５．０９平方メートル

　　所有者　A

4　所　　在　　大仙市協和上淀川字東町後３５番地１０、３５番地１１

　　家屋番号　　３５番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

令和　8年（ケ）第　　22号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　105．66平方メートル
　　2階　　68．40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２、３
現況地目	■宅地（物件２、３）　□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：車庫 構　造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約３６平方メートル
占有者及び占有状況	■建物共有者　A　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅（空き家）　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　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 □ある　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

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　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件　１）　■山林　　（物件　１）　□ □
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
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、下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	物件１につき、西側の約７０パーセントが雑種地、東側の約３０パーセントが山林である。
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
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）
土地建物の位置関係	□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

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
■ 不動産業者担当者	1　ご照会の物件の鍵は当社が管理しています。 2　建物では雨漏りが発生しています。

（執行官の意見用）

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４の建物は、建物内の状況から令和７年１月ころから空き家と思われる。建物には以下の損傷・不具合等が認められ、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　複数個所から雨漏りが発生し（写真⑯）、天井に大きな損傷がある（写真⑳、㉕、㉖）。また、雨漏りに関連すると思われる天井の膨らみが１階ダイニングに発生している（写真⑧）。

②　建物内で小動物を飼っていたと思われ、内壁クロスや建具に多数の傷がある（写真⑫、⑱、㉒、㉓）。

③　リビングの床が広範囲にわたって損傷している（写真⑨）。

④　玄関前のタイルが損傷している（写真③）。

3　物件２の西側部分にある未登記の建物につき、その利用状況及び大仙市が発行した固定資産税名寄帳の記載内容から、物件４の附属建物（平成６年築）と認定した。

4　上記未登記附属建物は、屋根が錆びて（写真㉗）天井の仕上げ材が剥がれている（写真㉚）。

5　物件１の土地につき、公簿上の地目は「畑」であるが、大仙市農業委員会から「非農地」である旨の回答がある。

6　物件の位置関係及び利用状況から、物件１～４を一括売却に付すのが相当である。

7　評価人が大仙市協和支所で調査したところによると、物件２の市道寄りの部分の地中に防火水槽が設置されており（写真㉘）、土地の利用については無償であるとのことである。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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19日（火） 11：15 － 11：25	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 5月20日（水） 10：10 － 10：15	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２、３の土地上の登記済建物を調査 （物件４の建物のみ存在）
8年 5月20日（水）	当庁（郵送）	大仙市農業委員会あて書面照会 （６月８日回答）
8年 5月20日（水） 11：30 － 11：35	大仙市役所	固定資産税名寄帳を公用で取得
8年 5月20日（水） 15：45 － 15：50	当庁（電話）	管理を委託されている不動産業者の担当者から聴取
8年 6月 1日（月） 13：15 － 15：05	物件所在地	立入調査、写真撮影
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。

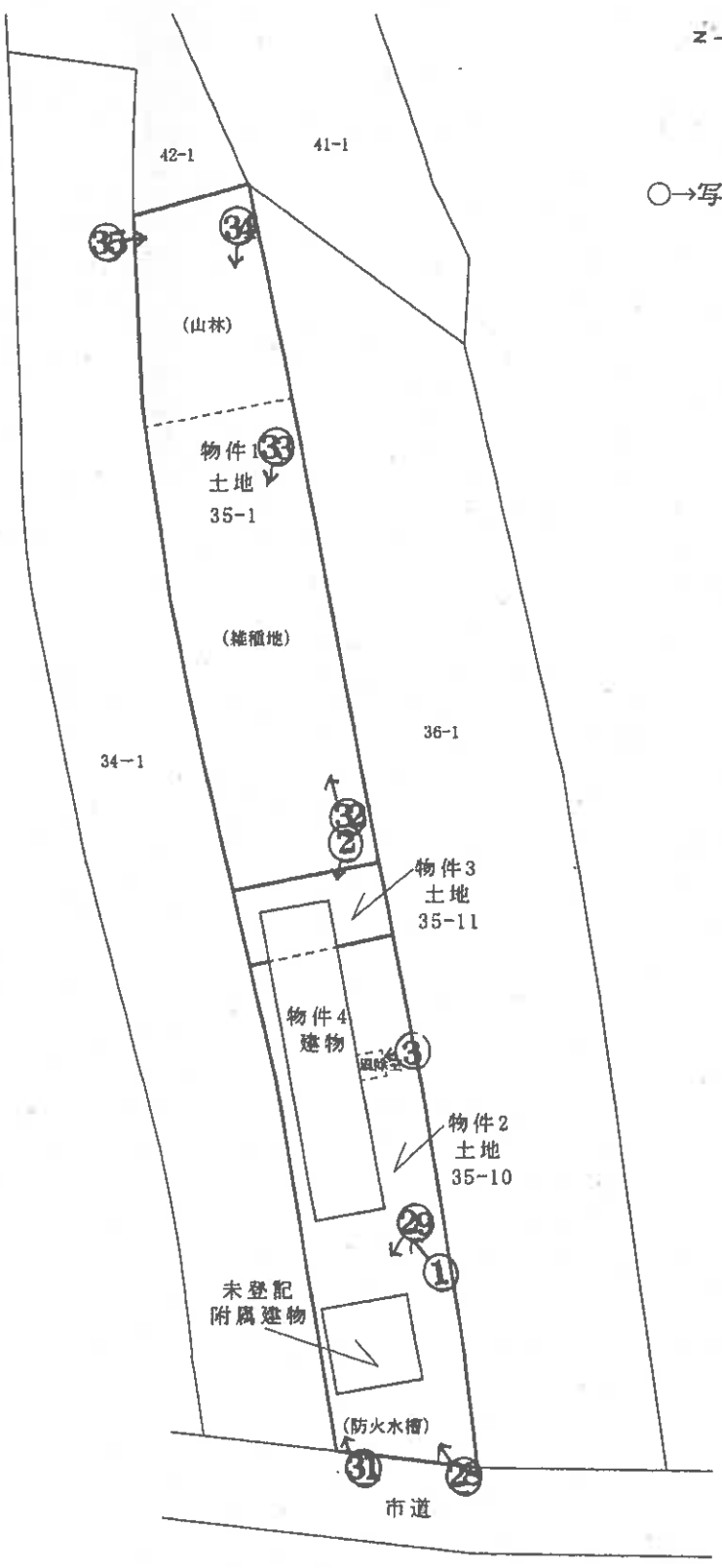
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

令和8年(ケ)第22号



建物配置図

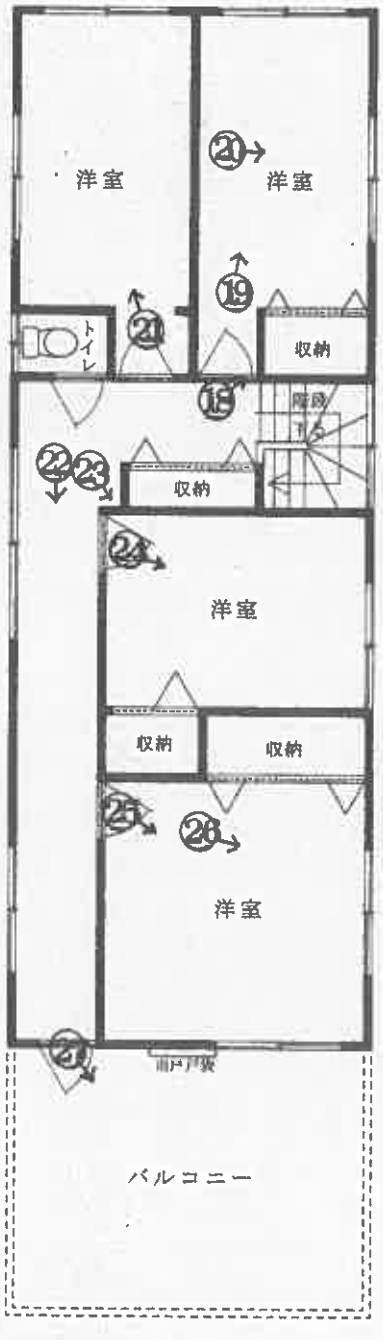
(7 枚目)

令和8年(ケ)第22号

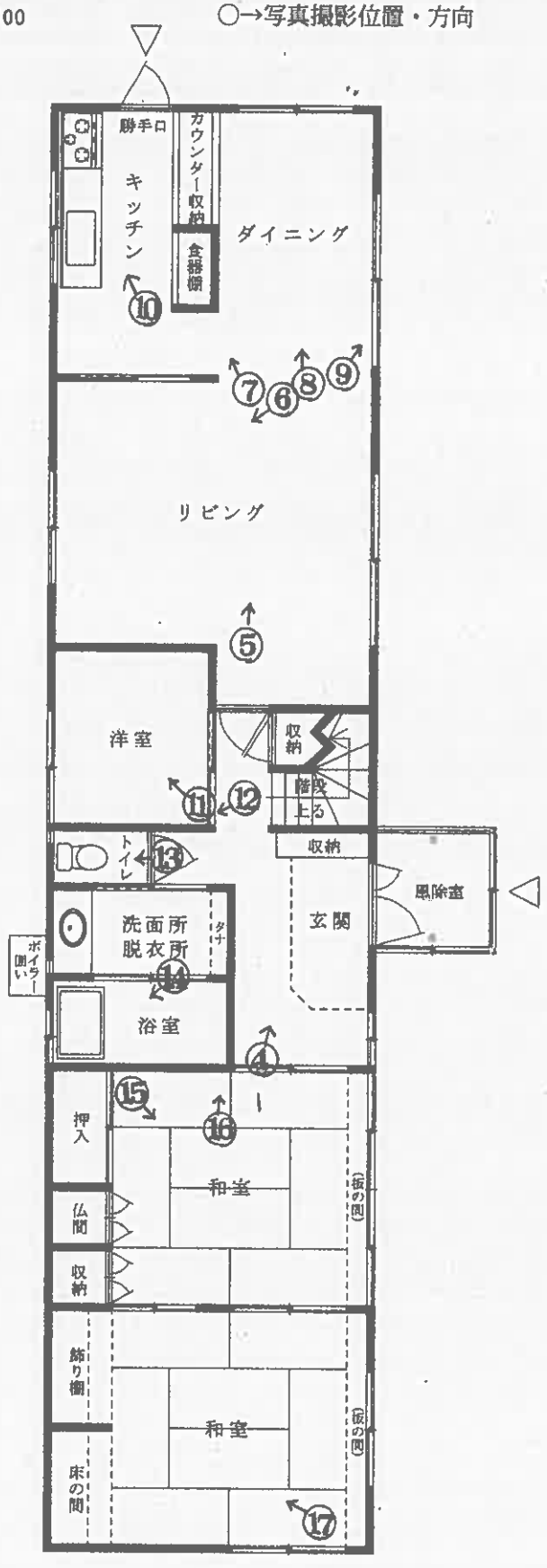
N

1/100

○→写真撮影位置・方向



2階



1階

主である建物
建物間取図

令和8年(ケ)第22号

N

1/100

○→写真撮影位置・方向



未登記附属建物
建物間取図

①



②



③



物件4の1階内部（写真④～⑰）

④



⑤



⑥



⑦



クロスが剥がれている。

⑧



天井が膨らんでいる。

⑨



床の損傷

⑩



⑪



⑫



建具の損傷

⑬



⑭



⑮



⑯



雨漏りの跡

⑰



物件4の2階内部（写真⑱～㉖）

⑱



内壁クロスの損傷

⑲



⑳



㉑



㉒



㉓



内壁クロスの損傷

㉔



㉕



㉖



未登記附属建物（屋根全体が錆びている）

㉗



㉘



㉙



㉚



㉛



㉜



㉝



㉞



物件1（山林部分）

㉟



物件1（山林部分）

令和８年（ケ）第２２号
令和８年６月　１日　現地調査
令和８年６月１１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
戸澤一喜

第１　評価額

一　括　価　格	
金　１，５８０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２５２，０００　円
物件２（土地）	金　４８６，０００　円
物件３（土地）	金　７６，０００　円
物件４（建物）	金　７６６，０００　円

１　一括価格は、物件１～４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２，３の内訳価格は物件４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 地番 地目 地積	大仙市協和上淀川字東町後 ３５番１ 畑 ４９０㎡	雑種地・山林
2	所在 地番 地目 地積	大仙市協和上淀川字東町後 ３５番１０ 宅地 ３５４．６８㎡	同左
3	所在 地番 地目 地積	大仙市協和上淀川字東町後 ３５番１１ 宅地 ５５．０９㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大仙市協和上淀川字東町後 ３５番地１０、３５番地１１ ３５番１０ 居宅 軽量鉄骨造陸屋根２階建 １階：１０５．６６㎡ ２階：　６８．４０㎡ 合計：１７４．０６㎡	同左 ほかに特記事項記載の未登記附属建物がある

番号	特記事項
1	農業委員会から「非農地」である旨の回答あり。
4	未登記附属建物 〔種　類〕車庫 〔構　造〕軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 〔床面積〕約３６㎡

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１～３）

位置・交通	ＪＲ奥羽本線「羽後境」駅の南南東方・道路距離約2km。 最寄バス停「協和中学校前」の南方・徒歩約2分、同「中上淀川」の北西方・徒歩約4分。 小学校・中学校は約400ｍ(道路距離、以下同様)、市役所協和総合支所は約1.7km、郵便局は約2km、スーパー約350ｍ。	
付近の状況	大仙市の北端に位置する旧協和町にあって、旧町中心部の南方郊外で、国道13号と国道46号の「上淀川」交差点の南東側すぐ背後に位置する住宅地域である。一般住宅や農家住宅が数軒纏まっているが、周囲は未だ農地や未利用地及び平坦林地が多い。駅を中心とした旧町中心部からはやや離れているが、上記のとおり学校やスーパーが近くにあり、利便性は比較的良い。なお、地域内及び周辺に格別の変動要因は見当たらず、利用状況は当分現状維持と予測する。	
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	－
	建ぺい率	－
	容積率	－
	防火規制	－
	その他の規制	－
画地条件	間口：9.8ｍ（地積測量図） 奥行：約87～91ｍ（宅地の物件２，３では約39.7～42.8ｍ） 規模：899.77㎡（登記地積3筆合計、宅地の物件２，３では409.77㎡） 形状：帯状の長方形地 地勢：ほぼ平坦	
接面道路の状況	西側が有効幅員約5.9ｍの舗装市道(上淀川2号線)に、等高から若干高く接面する。	
土地の利用状況等	【物件１】 物件３の東側に隣接し、登記地目は「畑」ながら、現況は西側約70％が雑草が繁茂し雑木も一部見られる「雑種地」状態、その奥の東側約30％は「山林（杉林）」となっている。 なお、農業委員会からは「非農地」である旨の回答あり。 【物件２，３】 物件４の主たる建物及び未登記附属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２，３に法定地上権が成立する。	
供給処理施設	水　　道：あり（建物への接続：あり） ガス配管：なし 下 水 道：あり（建物への接続：なし）	
特記事項	○下水道 市担当部署によれば、宅内マスが設置され受益者負担金も納付済みながら、建物には未接続で利用していない。なお、物件４の主たる建物と附属建物の間に浄化槽が確認できた。 ○防火水槽 市の防火水槽が、物件２の道路際に設置されており、蓋や引水パイプが認められた。なお市の担当部署によれば、容量は40㎥だが	

	古いこともあり設置箇所の図面等は無い。なお、無償による設置とのこと。 ○国土調査施行済みの地域で境界は確認可能だが、現況は隣地との境界がやや判然としない利用状態となっている。 ○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。

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

物件・区分	物件４・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4年12月8日 新築 経過年数　　：約33年 経済的残存耐用年数　：約2年
仕様	構　造：軽量鉄骨造 屋　根：陸屋根（屋上に上がれず使用資材や防水仕様など詳細不明） 外　壁：サイディング ほか 内　壁：ビニールクロス ほか 天　井：ビニールクロス、合板目透かし ほか 床　：フローリング、畳、クッションフロア ほか 設　備：電気・水道などで特別なものはない その他：下水道は未接続で浄化槽利用と思われる。
床面積（現況）	１階：105.66㎡、２階：68.40㎡ 延床面積：174.06㎡（登記と同じ） なお、簡易構造のため床面積に算入しない風除室(約3.3㎡)あり。
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	普通
保守管理の状態	劣る 雨漏りによると思われる天井崩壊や撓みなどが複数箇所。 いたる所で内壁クロスの剥がれ、凹みや傷などあり。 小動物を飼っていたと思われるクロスや建具の傷が多数あり。 トイレ床の汚れが顕著。ドアノブが１箇所壊れている。 北側の外壁は汚れが目立つ。玄関前タイルが一部損傷。
建物の利用状況	家具や動産類が多数残されているが、実質空き家である。
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。

物件・区分	物件4・附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　：平成6年月日不詳 新築（名寄帳兼課税台帳） 経過年数　　：約32年 経済的残存耐用年数：約2年
仕様	構　造：軽量鉄骨造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板（折板葺） 外　壁：サイディング 内　壁：アラワシ 天　井：アラワシ 床　：コンクリート叩き 設　備：－ その他：－
床面積（現況）	約36㎡
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	普通
保守管理の状態	劣る 屋根の錆、外壁の一部に凹みが認められ、また内部は天井仕上げ材が剥がれ垂れ下がった状態。
建物の利用状況	廃棄物と思われるような動産類が一部残されている、実質空き家である。
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１～３）

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	更地・建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	4,590	0.20	490	－	450,000
2		0.79	354.68	0.90	1,157,000
3		0.79	55.09	0.90	180,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：基準方位を北側とし幅員約6m舗装市道に接面する地積330㎡程の長方形地

地価調査基準地：大仙(県)－13

基準地価格　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

7,050 円/㎡ × 98.7／100 × 100／101 × 100／150 ＝ 4,590 円/㎡

◇時点修正：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：方位（100/101）

◇地域格差：街路条件(100/99)、交通接近条件(100/108)、環境条件(100/140)

（以上相乗積：100/99 × 100/108 × 100/140 ＝ 100/150）

イ　個別格差：

〔物件１〕

背後地－50%、形状(帯状地)－20%、状態－50%

（以上相乗積：0.50×0.80×0.50＝0.20）

〔物件２，３〕

方位＋1%、間口・奥行きの関係－20%、障害物(防火水槽)－2%

（以上相乗積：1.01×0.80×0.98＝0.79）

ウ　地　　積：登記数量による

エ　建付減価：建物の敷地との適応の状態、建物の状況、中古物件市場の動向などを検討し査定

（２） 建物価格（物件４）

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	区分	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
4	主	182,000	174.06	0.030	950,000
	附	71,000	36	0.033	84,000
					1,034,000

区分 主：主である建物、附：附属建物

ウ 現価率

〔主である建物〕

・経過年数約33年，経済的残存耐用年数約2年，残価率5%とした定率法（現価率0.059）と観察減価法（保守管理の状態や下水道未接続等を考慮した補正を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率＝0.059×(1－0.50)＝0.030

〔附属建物〕

・経過年数約32年，経済的残存耐用年数約2年，残価率3%とした定率法（現価率0.037）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を－10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率＝0.037×(1－0.10)＝0.033

＊なお、物件１に所在する立木については、状態及び伐採や搬出等に要する費用などを検討すると、市場価値は乏しく０円と査定した。

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、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
2	1,157,000	0.25	法定地上権	289,000
3	180,000	0.25	法定地上権	45,000
			合計	334,000

イ　土地利用権等割合

・　土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	450,000	－		0.80	0.70	252,000
2	1,157,000	－289,000		0.80	0.70	486,000
3	180,000	－ 45,000		0.80	0.70	76,000
4	1,034,000	＋334,000	－	0.80	0.70	766,000
一括価格（合計）						1,580,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正：もともと需要が少ない地域に加え、建物の状態、土地の形状、雑種地や林地を含むことなどもあり、需要が一層限定されることを勘案検討し査定

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

地価調査基準地　［大仙(県)－13］
所　　在：大仙市協和境字菅生田72番5
価　　格：7,050円/㎡
位　　置：ＪＲ奥羽本線「羽後境」駅から道路距離で約200m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地　　積：231㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北東側幅員5m市道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い既成の住宅地域

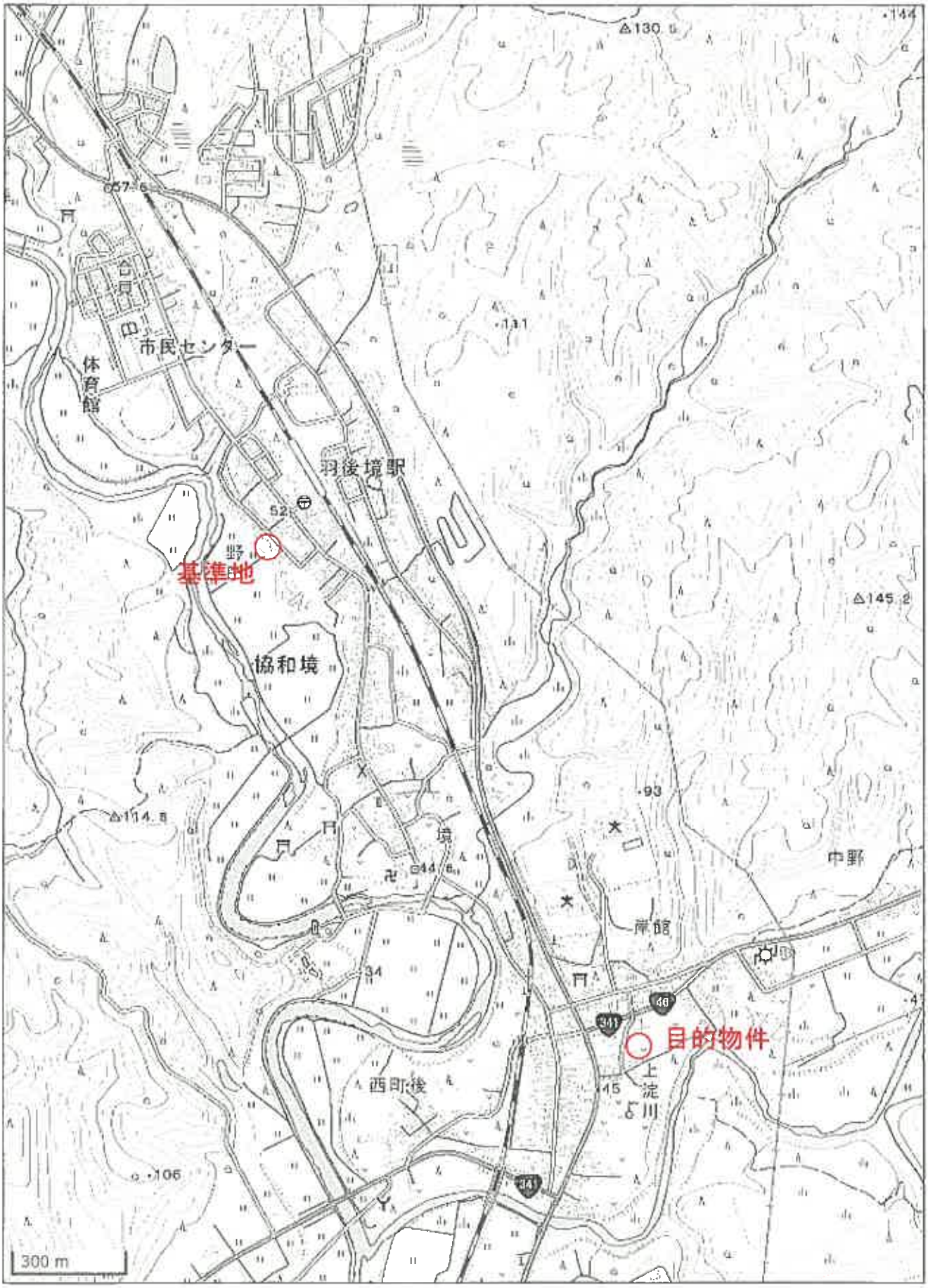
第７　附属資料

1　受命物件の位置図
2　法第14条地図（写）
3　地積測量図（写）
4　建物配置図
5　建物間取図
6　建物図面・各階平面図（写）

以　上

地理院地図
GSI Maps

令和8年(ケ)第22号

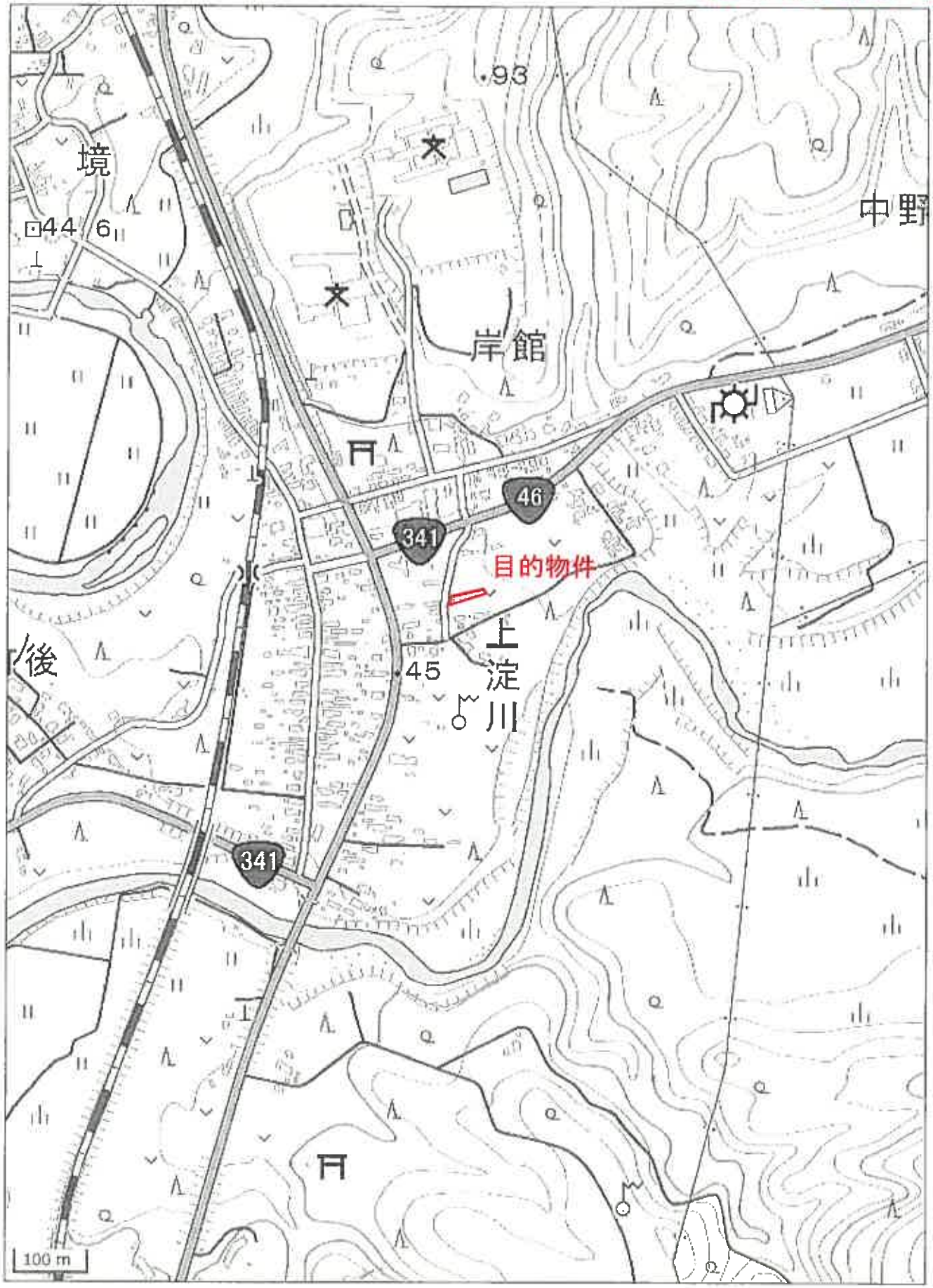


所在位置略図

国土地理院地図・加工

地理院地図
GSI Maps

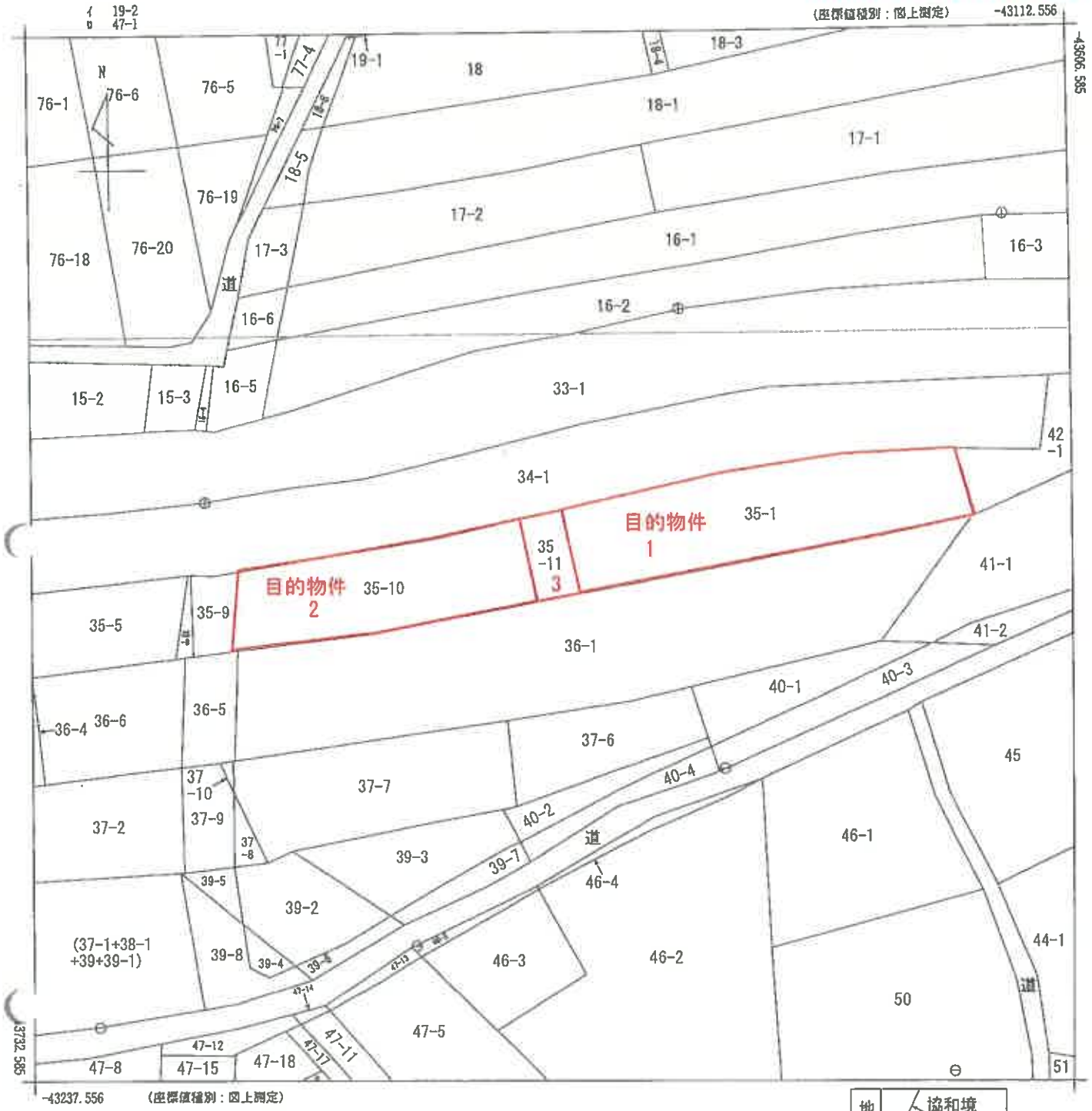
令和8年(ケ)第22号



所在位置略図

国土地理院地図・加工

令和8年(ケ)第22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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出：協和境字岸館／協和上淀川字東町後

請求部分	所在	大仙市協和上淀川字東町後				地番	35番11		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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51年12月			備付年月日(原図)		補記事項			

Ａ３をＡ４に縮小

目的物件　1～3

(1/1)

法第１４条地図写

登記年月日：平成4年10月20日

317685

(前) 35-1

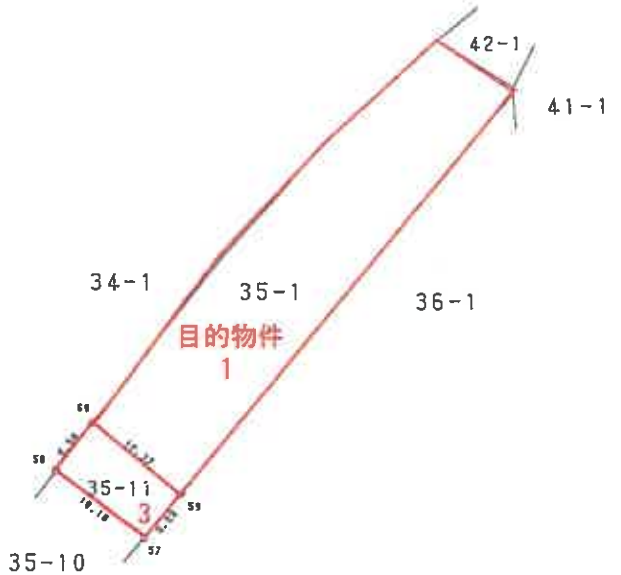
地番	35-11・35-1
土地の所在	~~仙北郡協和町~~大仙市協和上淀川字東町後

地積測量図

座標成績表

	地番	35-11		
目的物件3	点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
	57	-195.360	192.750	-1405.147500
	59	-200.490	193.720	-621.841200
	60	-198.570	203.910	1485.503900
	58	-193.200	202.700	650.667000
			倍面積	110.182200
			面積	55.0911000
			地積	55 ㎡

	基地番	35-1		
目的物件1（残地）	公簿	545.2329	登記	55.0911000
			残地	490.1418000
			地積	490 ㎡



境界標の種類	境界（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	57. 58. 59. 60.

作製者	[redacted] (平成 4 年 10 月 19 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H4. 10. 20

A3をA4に縮小

目的物件 1, 3,

地積測量図写

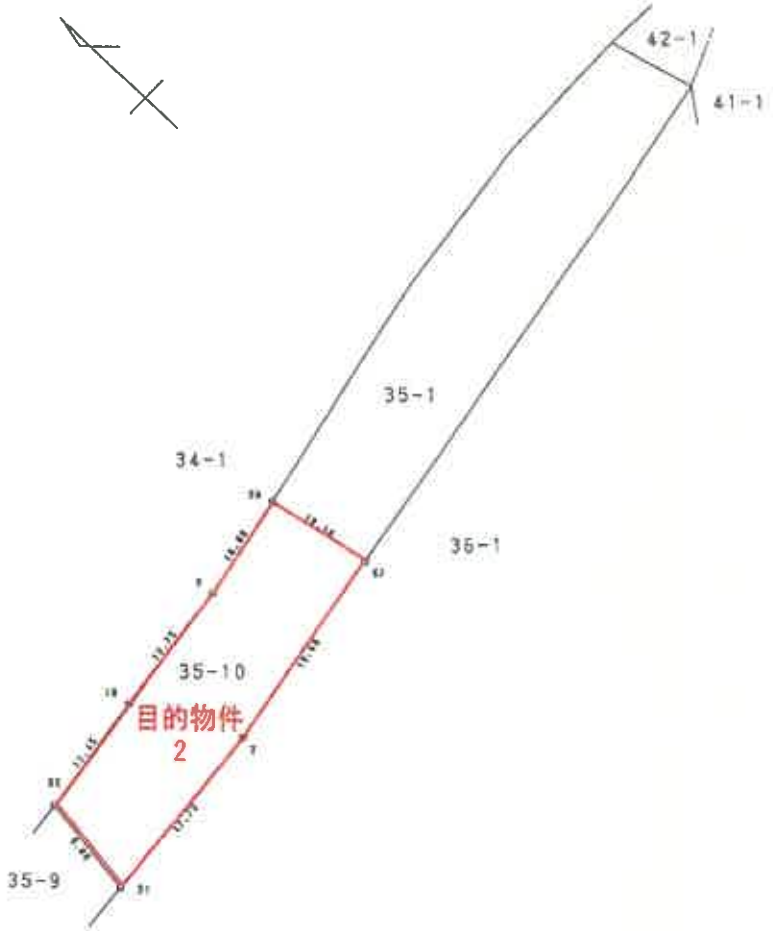
登記年月日：2026/05/14

登記年月日：平成4年5月22日

317684

地積測量図

地番	旧 35-1　新 35-10、35-11
土地の所在	仙北郡協和町上淀川字東町後 大仙市協和



座標求積表

地番	35-10		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
51	-158.460	186.990	-3085.335000
2	-176.050	189.100	-6977.790000
57	-195.360	192.750	-3305.662500
58	-193.200	202.700	2414.157000
9	-183.450	200.500	4481.175000
10	-170.850	198.550	4745.345000
52	-159.550	196.730	2437.484700
		倍面積	709.374200
		面積	354.6871000
		端数	354 ㎡

地番	35-1		
公簿	899.3㎡	計	354.6871000
		残	545.2329000
		定積	545 ㎡

目的物件1(35-1)は、平成4年10月20日に35-11(目的物件3)を分筆しており
この地積ではない。別図参照。

境界標の種類	境界（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	57、58

作製者	[redacted]	縮尺	1/500
	（平成 4 年 5 月 22 日作製）		
申請人	[redacted]		

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

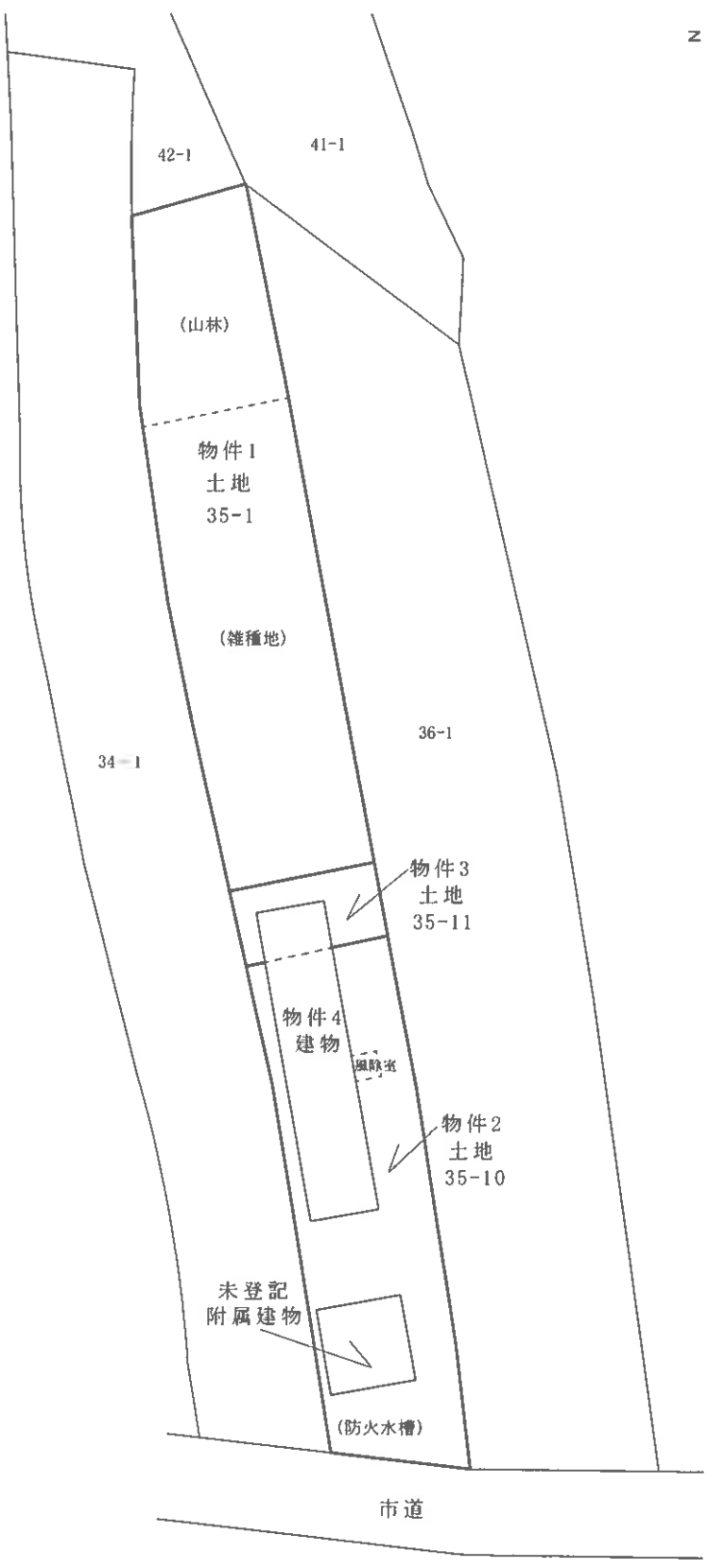
A3をA4に縮小

目的物件2

地積測量図写

現在事項：2026/05/14

令和8年(ケ)第22号



建物配置図

令和8年(ケ)第22号



1/100



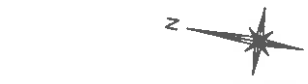
2階



1階

主である建物
建物間取図

令和8年(ケ)第22号



1/100



未登記附属建物

建物間取図

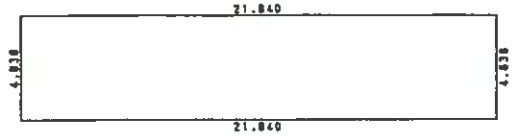
登記年月日：平成4年12月16日

[redacted]733242各　階　平　面　図

建　物　図　面
各　階　平　面　図

家屋番号	35-10
建物の所在	大仙市協和 仙北郡協和町上淀川字東町後35番地10・35番地11

1　階

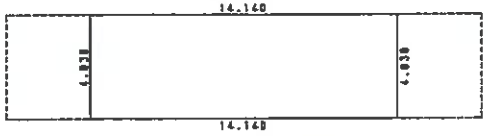


求積表

21.840 x 4.838 = 105.661920

床面積　105.66m²

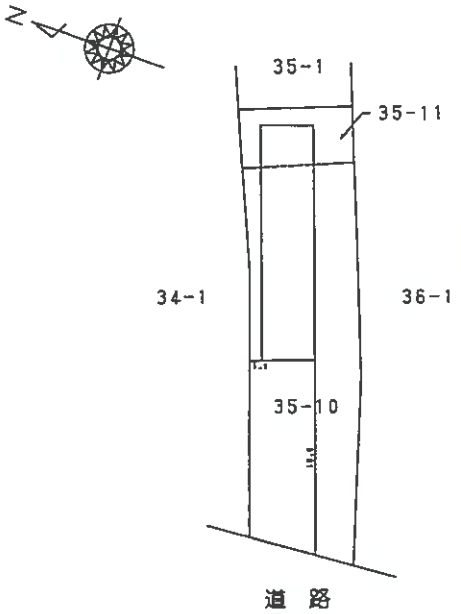
2　階



求積表

14.140 x 4.838 = 68.409320

床面積　68.40m²



作製者	[redacted] (平成　4年 12月 10日作製)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H4. 12. 16

A3をA4に縮小

目的物件 4

建物図面・各階平面図写