令和　８年（ヌ）第　　１７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, 2	1, 298, 000 1, 038, 400	一括	259, 600	67, 058	非課税
1	462, 000				
2	836, 000				
備考	民事執行規則３０条の３による価額変更				

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　南秋田郡五城目町小池字森山下

　　地　　番　　３９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８３８．０６平方メートル

２　所　　在　　南秋田郡五城目町小池字森山下　３９番地

　　家屋　番号　　３９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　１７８．１７平方メートル
　　２階　　４５．５０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約２１２．１７平方メートル
　　２階　　４５．５０平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約２２平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約９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（ヌ）第　　１７号

物　件　明　細　書

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　石　田　志　保

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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　南秋田郡五城目町小池字森山下

　　地　　番　　３９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８３８．０６平方メートル

２　所　　在　　南秋田郡五城目町小池字森山下　３９番地

　　家屋　番号　　３９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　１７８．１７平方メートル
　　２階　　４５．５０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約２１２．１７平方メートル
　　２階　　４５．５０平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約２２平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約９平方メートル

令和８年（ヌ）第１７号
令和８年６月５日受理
令和８年７月２１日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官　佐　藤　智　博

令和８年（ヌ）第１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　南秋田郡五城目町小池字森山下

　　地　　番　　３９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８３８．０６平方メートル

２　所　　在　　南秋田郡五城目町小池字森山下３９番地

　　家屋番号　　３９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１７８．１７平方メートル
　　２階　４５．５０平方メートル

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 □
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	３枚目「その他の事項」記載のとおり
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：１階約２１２．１７㎡
物件目録にない附属建物	□ない ■ある（２棟）（３枚目「その他の事項」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 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	３枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある ┌ 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 └ 保管開始日 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 ■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

その　他　の　事　項

1　物件１土地関係

(1) 公図上、本件土地が北西側で接する「道」（法定外公共物）は、現況、南西側の県道から上り傾斜の本件土地方向に５０メートル程度コンクリート舗装されている。

(2) 本件土地のうち北東側は、建物敷地部分よりやや高さがあり、以前は庭や家庭菜園などに利用されていたと思われるが、現在は隣接する未舗装道路部分も含めて雑草や雑木が繁茂する原野状態となっており、物件２未登記附属建物２の所在部分よりも北東側には立ち入ることができなかった（写真番号４、５）。

2　物件２建物関係

(1) 物件目録にない附属建物（２棟）は次のとおり。

未登記附属建物１

種　類：物置

構　造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約２２㎡

未登記附属建物２

種　類：物置

構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約９㎡

(2) 主である建物は、軒先の雨樋が破損している（写真番号２）ほか、建物内の床の沈み込みが多数みられるなど、老朽化が進行している。

(3) 未登記附属建物２は、入口の引戸が動かず、建物内に立ち入ることができなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述　等	
陳　　述　　者 （当事者等との関係）	陳　　述　　内　　容　　等
■近隣者	1　本件建物は、令和５年ころまで所有者が居住していたようですが、それ以降は誰も住んでおらず空き家になっており、現在、本件土地建物を使用している人はいないと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
令和 8年 6月10日（水） 16：00 ～ 16：05	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 8年 6月11日（木） 14：45 ～ 15：00	五城目町役場	課税台帳等交付申請
令和 8年 6月23日（火） 11：45 ～ 11：50	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 8年 6月23日（火） ：　～　：	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送（郵便）
令和 8年 7月 9日（木） 9：40 ～ 11：10	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 （評価人同行）
令和　年　月　日（　） ：　～　：		
令和　年　月　日（　） ：　～　：		

（特記事項）

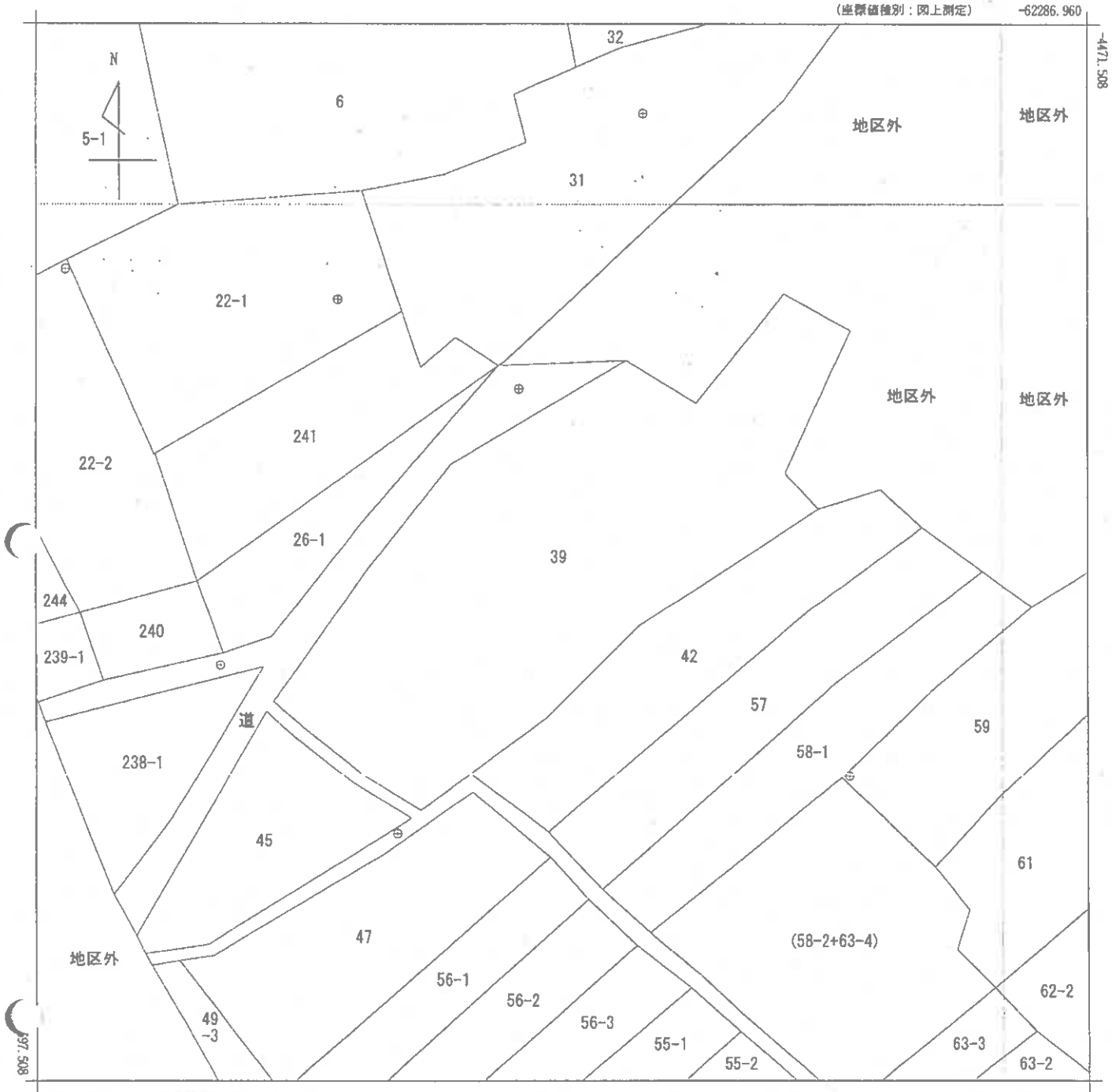
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年７月９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。

□　令和　　年　　月　　日

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



請求部分	所在	南秋田郡五城目町小池字森山下				地番	39番			
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				備付年月日(原図)				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。

(秋田地方法務局管轄)

令和8年4月7日

仙台法務局

地図整理番号：M03144　　登記官

(1/1)

A３版からA４版に縮小

登記年月日：昭和59年3月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（秋田地方法務局登録）
令和8年4月7日　仙台法務局

登記官

（7枚目）

A3版からA4版に縮小

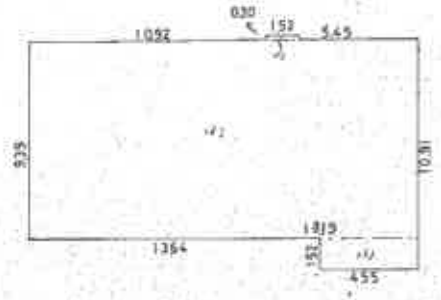
地図整理番号：M03145

934313 各階平面図

建物図面 各階平面図

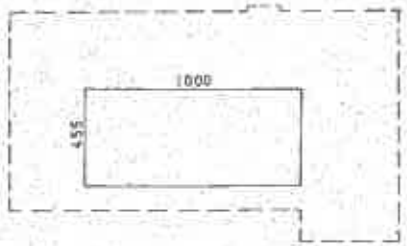
家屋番号	39
建物の所在	南秋田郡五城目町小池字森山下39

1階

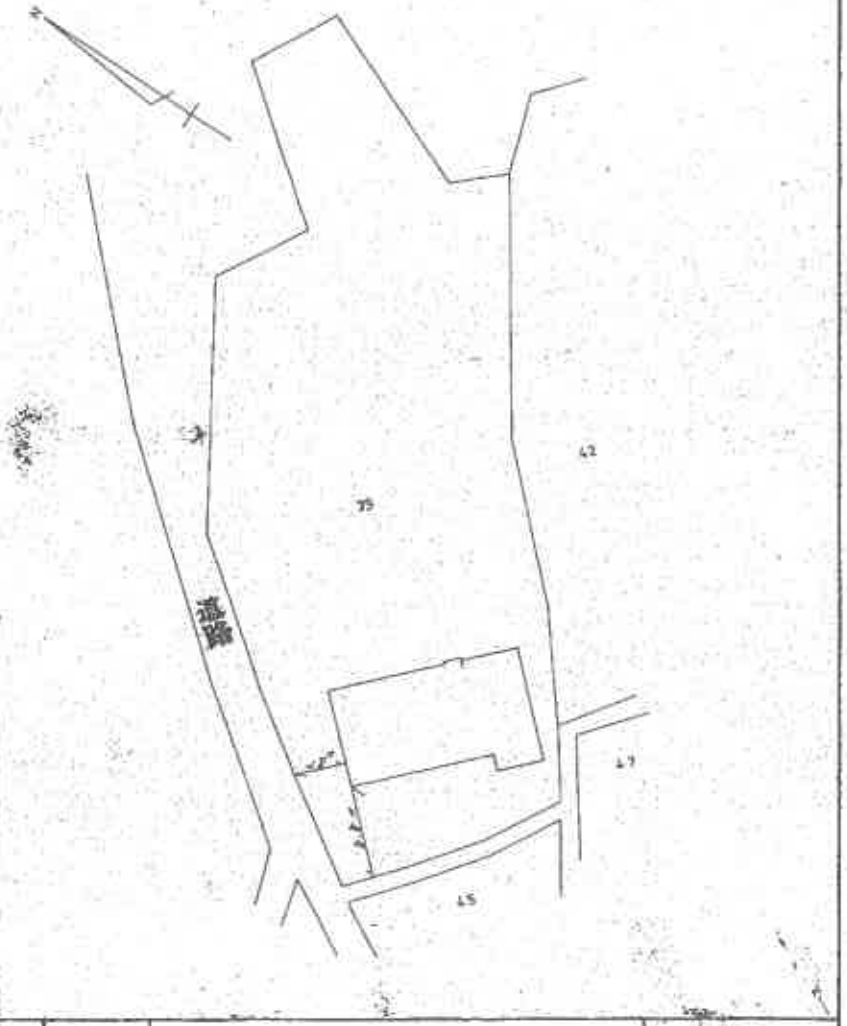


(1) 0.30 × 1.52 = 0.4560
(2) 9.39 × 18.19 = 170.8041
(3) 1.52 × 4.55 = 6.9160
計 178.1761 m²

2階



4.55 × 10.00 = 45.5000 m²



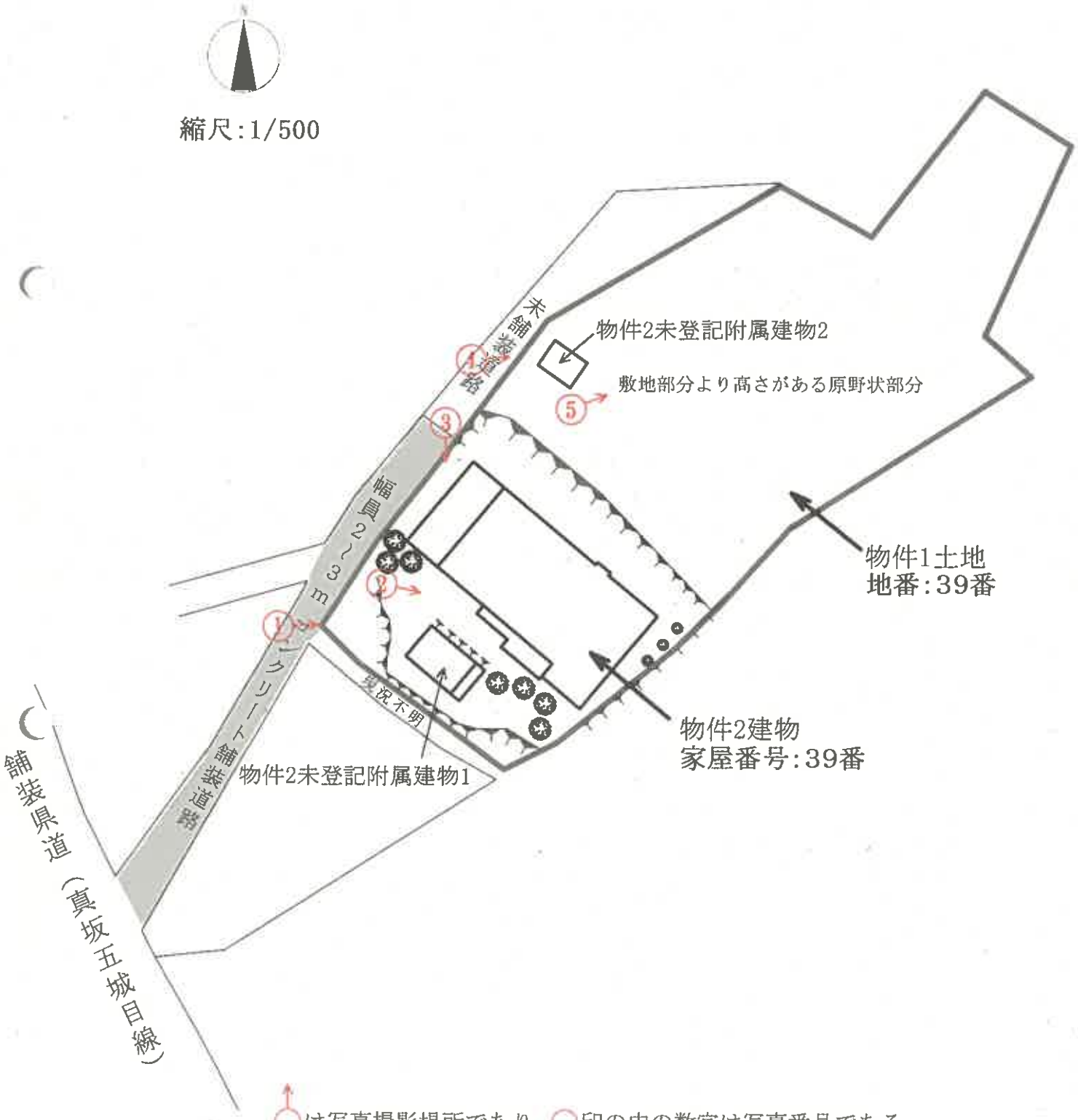
作製者		縮尺	1/250

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

申請人		縮尺	1/500

昭59. 3. 14

土地建物位置関係図

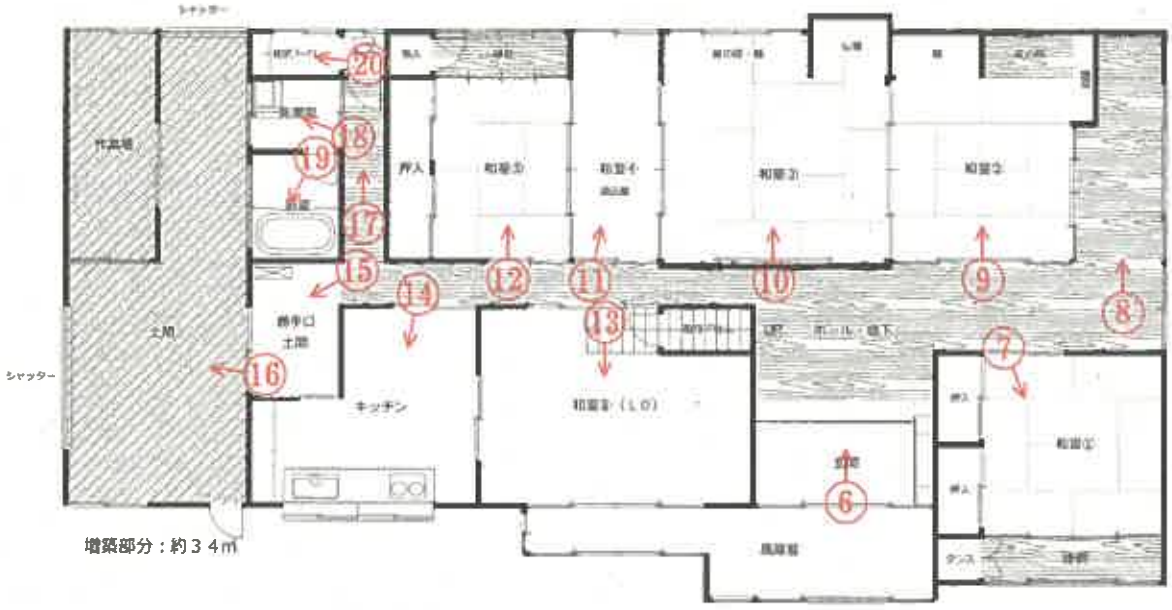


○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

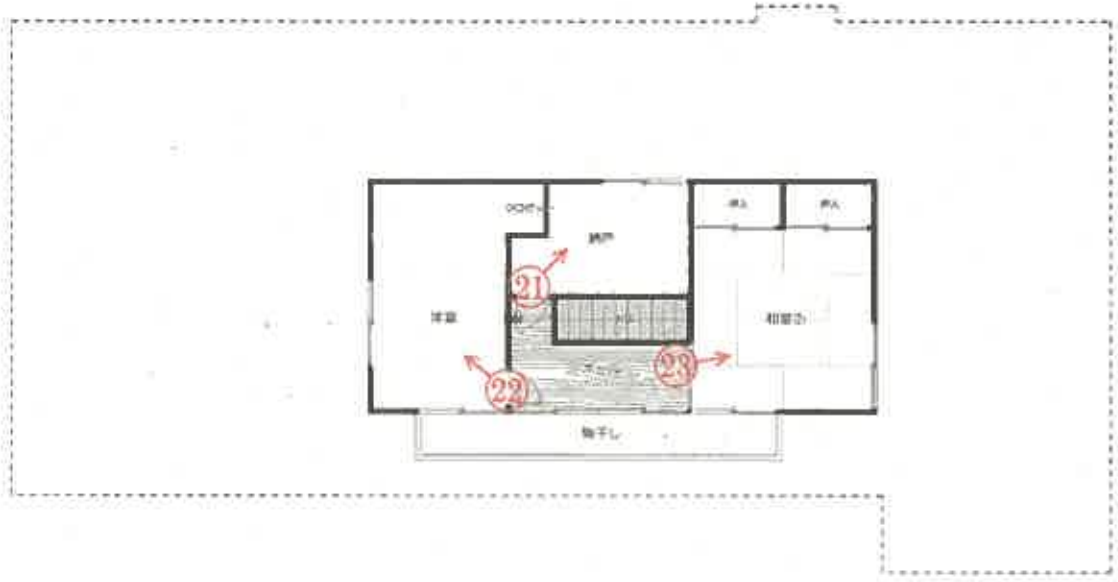
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図
（主である建物）

１階



２階



↑○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図
（未登記附属建物）

未登記附属建物１



未登記附属建物２



↑は写真撮影場所であり、◯印の中の数字は写真番号である。

写真番号１



軒先の雨樋が破損している

写真番号２



写真番号３



物件２未登記附属建物２

写真番号４



写真番号５



写真番号６



物件２主である建物内部の状況（１階）

写真番号７



前同

写真番号８



前同

写真番号９



前同

写真番号１０



前同

写真番号１１



前同

写真番号１２



前同

写真番号１３



前同

写真番号１４



前同

写真番号１５



前同

写真番号１６



前同

写真番号１７



前同

写真番号１８



前同

写真番号１９



前同

写真番号２０



前同

写真番号２１



物件２主である建物内部の状況（２階）

写真番号２２



前同

写真番号２３



前同

写真番号２４



物件２未登記附属建物１内部の状況

秋田地方裁判所
民事部
-8. 7. 22
受付
第
号

令和８年　（ヌ）　第１７号
令和８年７月　９日現地調査
令和８年７月２１日評　　価

秋田地方裁判所
民事第２部 御中

評　　価　　書

評価人　　堀　　範　子

第１　評価額

一　括　価　額	
金２，１６５，０００円	
内　訳　価　額	
物件１（土地）	金７７１，０００円
物件２（建物）	金１，３９４，０００円

１　一括価格は、物件１並びに２の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第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	南秋田郡五城目町小池字森山下 ３９番 宅地 １，８３８．０６㎡	同左
2	【主である建物】		
	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	南秋田郡五城目町小池字森山下 ３９番地 ３９番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　１７８．１７㎡ ２階　　４５．５０㎡ 延　２２３．６７㎡	床面積：1階　約212.17㎡ 2階　45.50㎡ 延　約257.67㎡
	【附 属 建 物 １】		
	－	未登記	種類：物置 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約22㎡
	【附 属 建 物 ２】		
	－	未登記	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約９㎡

番号	特　記　事　項
1	・物件２建物の敷地以外の部分は、庭もしくは家庭菜園として利用されていたと見られるが、現況は雑草などが繁茂して外観上は原野に近い様相を呈している。 ・北東端部分は道路の状態が悪く、到達することが出来なかった。
2	・主である建物の１階北西部分に、簡易な構造の増築部分（約34㎡）がある。 ・主である建物の南西側に未登記附属建物１が、北東側に未登記附属建物２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）

位置・交通（道路距離）	・ＪＲ奥羽本線「八郎潟」駅の北東方約 3.5kmに位置する。 ・路線バスは運行されていない。乗合タクシー拠点施設「森山地区公民館」まで徒歩約４分（事前登録により自宅前からの利用可）である。同施設より「八郎潟」駅まで乗車約10分、「湖東厚生病院」まで乗車約５分である。 ・森山地区公民館　約350m ・町立五城目小学校　約3.0km ・町立五城目第一中学校　約3.3km ・五城目町役場　約1.8km ・秋田信用金庫五城目支店　約1.8km ・森山簡易郵便局　約800m ・イオンスーパーセンター五城目店　約2.9m（ATM設置） ・湖東厚生病院　約1.7km ・五城目八郎潟ＩＣ　約2.1km	
付近の状況	山裾の傾斜地に、旧来の住宅が散在する既成住宅地域である。	
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	－
	建蔽率	－
	容積率	－
	防火規制	なし
	その他の規制	建築基準法第22条区域
画地の状況（画地条件）	地積	１，８３８．０６㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	約60.0m・約30.0m
	地勢	段差あり
	その他	机上概測で敷地部分は全体の約34%、原野様部分は約66%である。

接面道路の状況等	北西側：建物の敷地部分は、幅員約２～３ｍコンクリート舗装道路（法定外公共物）に等高～ 0.5m低く接面する。 ※建物の敷地以北は舗装されていない。 ※南西側の県道への下り坂道である。 ※公図上、南西側並びに南東側にも道路が走行しているが、現況は不明である。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件１土地は、物件２建物の敷地として使用されている。 ・物件２建物については、物件１土地全体に法定地上権が及ぶ。 ・建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。 ・隣地の状況は以下のとおりである。 北東側：山林 南東側：畑 南西側：空家 北西側：道路を介して山林	
供給処理施設（基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）	上水道 都市ガス 下水道	あり…特記事項参照 なし あり…北西側道路に公設管あり
特記事項	・建設課上下水道担当での聴取によれば、台帳上は上水道の引き込みがない。南西側を走行する県道に敷設されている公設管から私設管により引き込んでいるとみられる。 ・北西側道路に下水道の公設管があり、敷地内に汚水マスが設置されているが、建物への接続はない。 ・現地調査の範囲内においては、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。なお、全部事項証明書によると、昭和51年12月に国土調査が行われる以前の地目は畑である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域等の指定がある。近隣周辺は広域的に「土石流（警戒区域）」に指定されている。 ・五城目町ハザードマップによると、洪水浸水域外、津波浸水区域外、内水浸水区域外である。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

区　　分	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） 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	昭和58年８月10日新築 約43年 約３年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 天　　井 内　　壁 床 設　　備 そ の 他	木造２階建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング 石膏ボード／合板 ビニールクロス 畳／合板フローリング 電気・給排水衛生設備ほか ない
床面積（現況）	１階　約２１２．１７㎡ ２階　　４５．５０㎡ 延　約２５７．６７㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 ７ＬＤＫ（附属資料「間取図」参照） １階　和室５、ＬＤ、Ｋ、洗面所、浴室、トイレ等 ２階　和室１、洋室１、納戸
品　　等	普通	
保守管理の状況	・約３年間、空家である。 ・室内には大量の生活用品、衣類等が散乱しており、清掃や換気も行われておらず保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	所有者が住居（空家）として占有している。	
特記事項	・電気・給排水衛生設備の稼働状況は不明である。 ・和室②～⑤の床は畳が劣化している。 ・外壁、雨樋、軒等が劣化している。	

（物件２）

区　　分	附属建物１		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経　過　年　数 経済的残存耐用年数		未登記 約43年と推定 約３年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 天　　井 内　　壁 床 設　　備 そ の 他		コンクリートブロック造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 コンクリートブロック あらわし あらわし コンクリート なし なし
床面積（現況）	約２２㎡		
現況用途等	物置		
品　　等	劣る		
保守管理の状況	劣る		
建物の利用状況	主である建物の南西側に、独立して築造されている。		
特記事項	ない		

（物件２）

区　　分	附属建物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） 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	未登記 約43年と推定 約３年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 天　　井 内　　壁 床 設　　備 そ の 他	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 板 不明 不明 不明 なし なし
床面積（現況）	約９㎡	
現況用途等	物置	
品　　等	劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	主である建物の北東側に、独立して築造されている。	
特記事項	内部観察は出来なかった。	

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) ア×イ×ウ×エ
1	3,700	0.24	1,838.06	0.90	1,469,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

標準画地は、北側で幅員約６ｍ舗装市道に接面する地積 500㎡程度の長方形の中間画地。

地価公示標準地　五城目-1

地価公示標準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
6,320円/㎡	×	99/100	×	100/103	×	100/164	＝	3,700円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：令和８年１月１日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：南東向　＋３％（1.03）

地域格差：

街路条件	系統・連続性	＋５％	(1.08)	(1.64)
	幅員	＋３％		
交通・接近条件	最寄り駅への接近性	－２％	(0.98)	
環境条件	利便性	＋50％	(1.50)	
行政的条件	都市計画区域	＋３％	(1.03)	

イ　個別格差：

画地条件	地積過大	－30％	(0.63)	(0.24)
	不整形	－10％		
街路条件	坂道	－３％	(0.94)	
	コンクリート舗装	－３％		
環境条件	地勢（段差あり）	－10％	(0.40)	
	約66％が原野様	－50％		

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価率を10％と判定した。

（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) ア×イ×ウ
2	主である建物	150,000	約257.67	0.04	1,546,000
	附属建物1	80,000	約 22	0.04	70,000
	附属建物2	50,000	約 9	0.02	9,000
合計					1,625,000

ア　再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ　現況延床面積：主である建物、附属建物ともに概測床面積による。

ウ　現価率

（物件２：主である建物）

耐用年数に基づく方法（定率法）と観察減価法を併用し、現価率を４％と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.06 \times 0.70 = 0.04$$

R　：残価率５％
N　：経済的全耐用年数約46年（n＋n’）
n　：経過年数約43年
n’：経済的残存耐用年数約３年
q　：観察減価率30％

（物件２：附属建物１）

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を４％と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.06 \times 0.70 = 0.04$$

R	：残価率５％
N	：経済的全耐用年数約46年（ｎ＋ｎ’）
n	：経過年数約43年
n’	：経済的残存耐用年数約３年
q	：観察減価率30％

（物件２：附属建物２）

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を２％と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.06 \times 0.30 = 0.02$$

R	：残価率５％
N	：経済的全耐用年数約46年（ｎ＋ｎ’）
n	：経過年数約43年
n’	：経済的残存耐用年数約３年
q	：観察減価率70％

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決定した。

（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
1	1,469,000	0.25	法定地上権	367,000

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	1,469,000	－367,000		1.00	0.70	771,000
2	1,625,000	＋367,000	1.00	1.00	0.70	1,394,000
一括価格（合計）						2,165,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正：必要なし

オ　競売市場修正：「第２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て修正を行った。

第６　参考価格資料

《指標とした地価公示標準地価格》

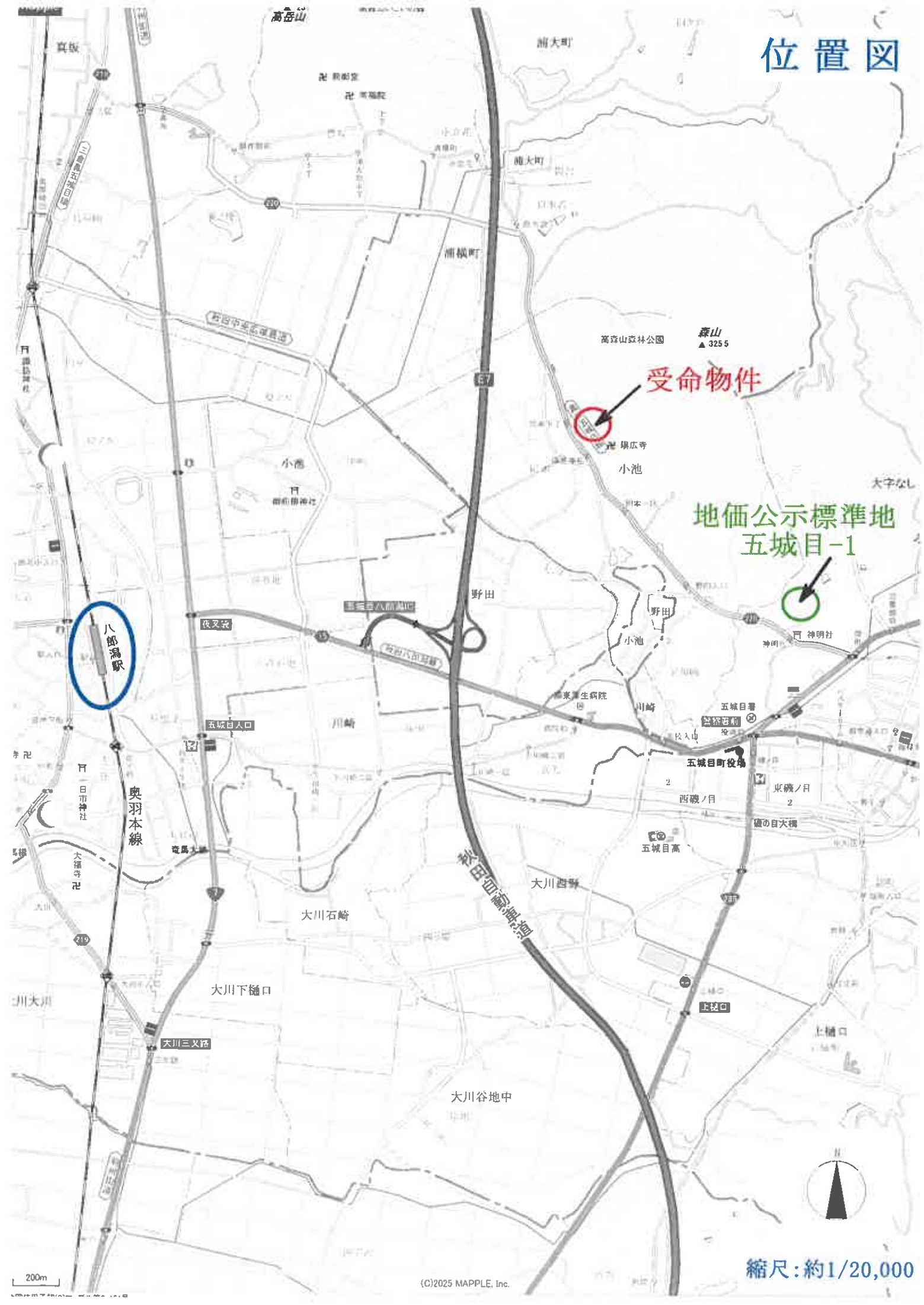
五城目-1	
所在・地番	南秋田郡五城目町字神明前106番3外
価格	6,320円/㎡
位置	ＪＲ奥羽本線「八郎潟」駅　4.4km
価格時点	令和８年１月１日
地積	194㎡
供給処理施設	水道、下水
接面道路	南東側幅員４ｍ舗装町道、南西側道
用途指定等	非線引都市計画区域 第１種住居地域 建蔽率60％・容積率200％
地域の概要	一般住宅が多い丘陵地に近い住宅地域

第７　附属資料

1　位置図
2　案内図
3　公図写
4　建物図面・各階平面図写
5　土地建物位置関係図
6　建物間取図

以　上

位置図

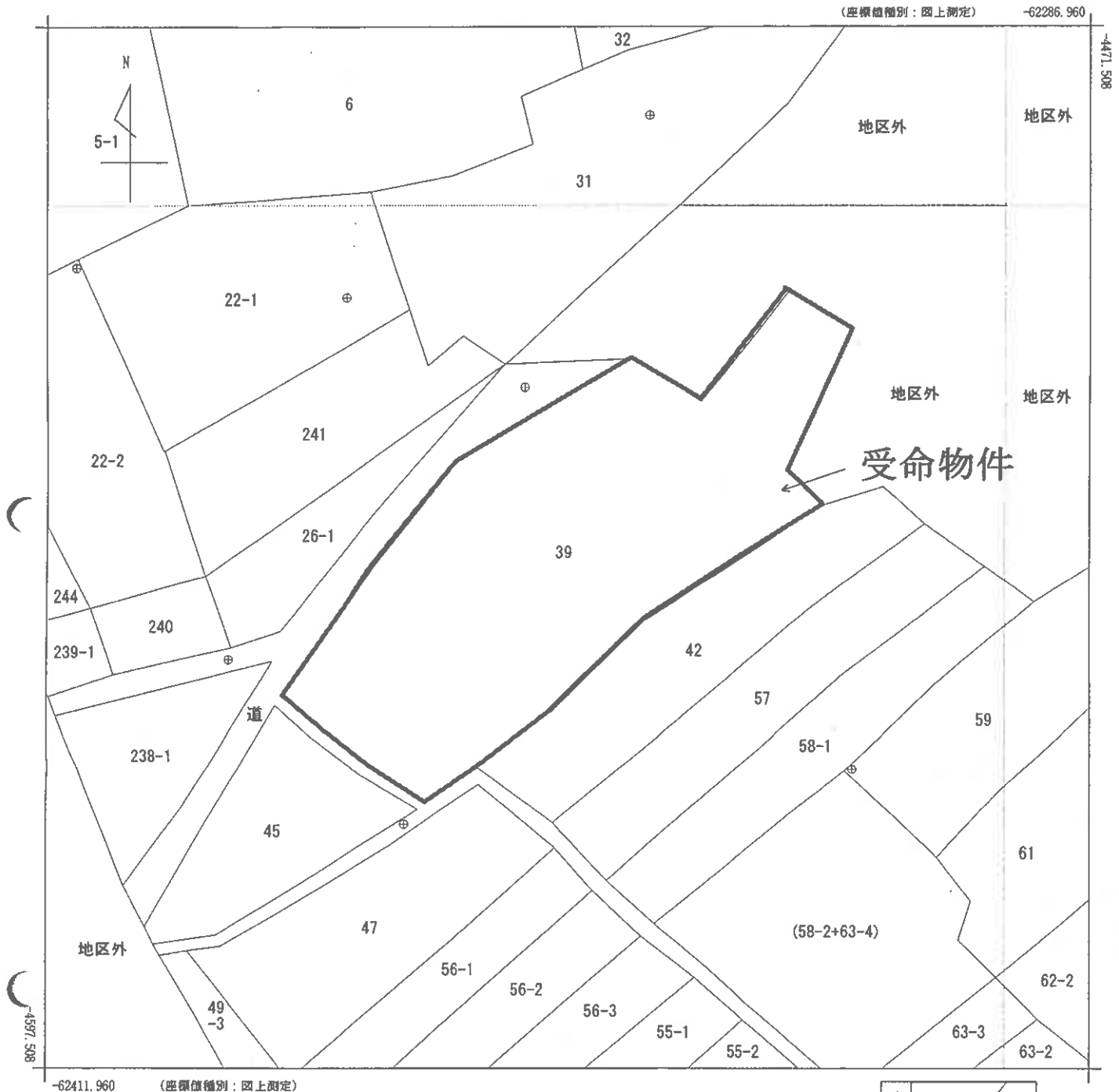

受命物件
地価公示標準地
五城目-1
森山
▲325.5
高森山森林公園
浦大町
浦横町
小池
野田
川崎
大川西野
大川石崎
大川下樋口
大川谷地中
八郎潟駅
五城目人口
五城目町役場
五城目高
奥羽本線
秋田自動車道
縮尺：約1/20,000
200m
(C)2025 MAPPLE, Inc.

地理院地図
GSI Maps

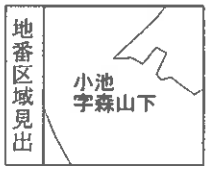
案内図



公図写



(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。



請求部分	所在	南秋田郡五城目町小池字森山下				地番	39番		
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				備付年月日(原図)		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。

(秋田地方法務局管轄)

令和8年4月7日

仙台法務局

地図整理番号：M03144　　登記官 [redacted]

(1/1)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

物件２

登記年月日：昭和59年3月14日

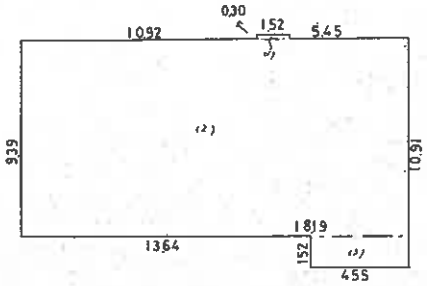
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（秋田地方法務局管轄）
令和８年４月７日　仙台法務局　登記官

934313　各階平面図

建物図面
各階平面図

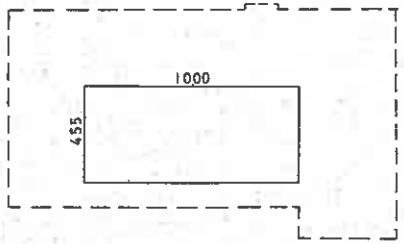
家屋番号	３９
建物の所在	南秋田郡五城目町小池字森山下３９

１階

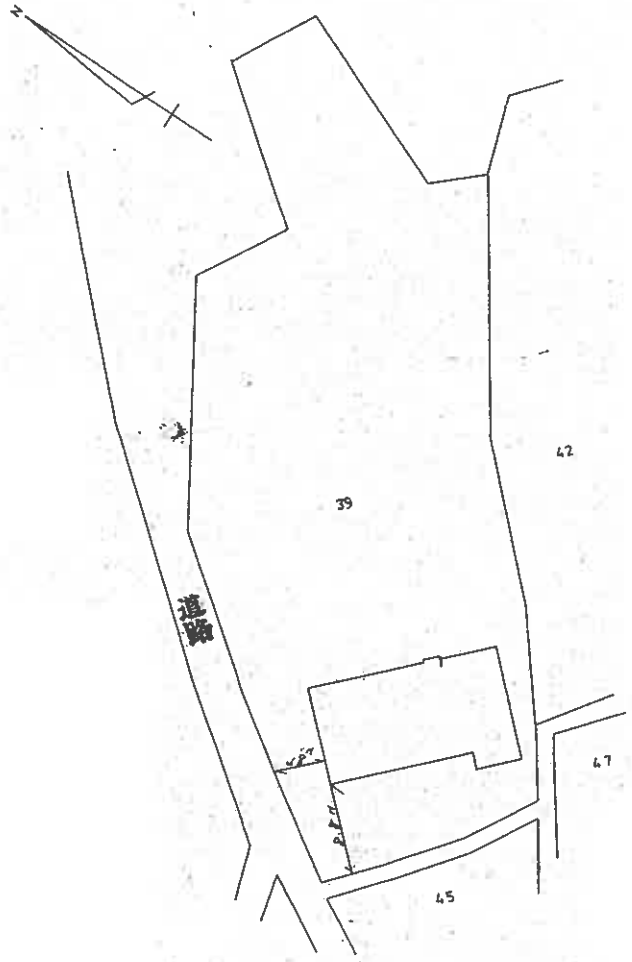


(1) 0.30 × 1.52 = 0.4560
(2) 9.39 × 18.19 = 170.8041
(3) 1.52 × 4.55 = 6.9160
計 178.1761 m²

２階



4.55 × 10.00 = 45.5000 m²



作製者	南秋田郡八郎潟町 [redacted] 土地家屋調査士 (昭和 59 年 3 月 13	縮尺	1/250

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

59. 3. 14

A3判をA4判
（約70%）に縮小

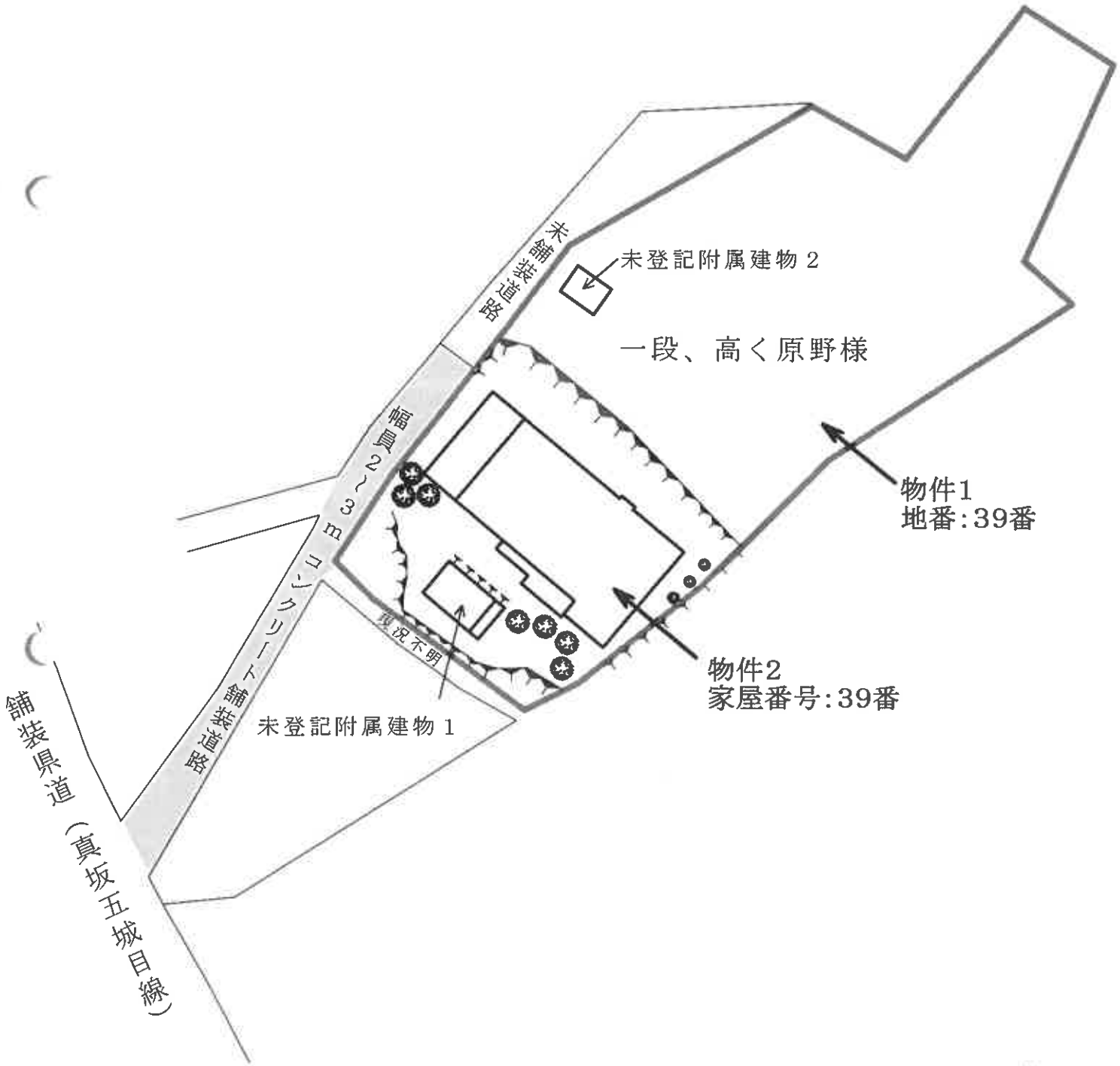
地図整理番号：M03145

物件1・2土地建物位置関係図

令和8年(ヌ)第17号

南秋田郡五城目町小池字森山下39番

家屋番号:39番



縮尺:1/500

物件2建物間取図

【主である建物】

令和8年(ヌ)第17号

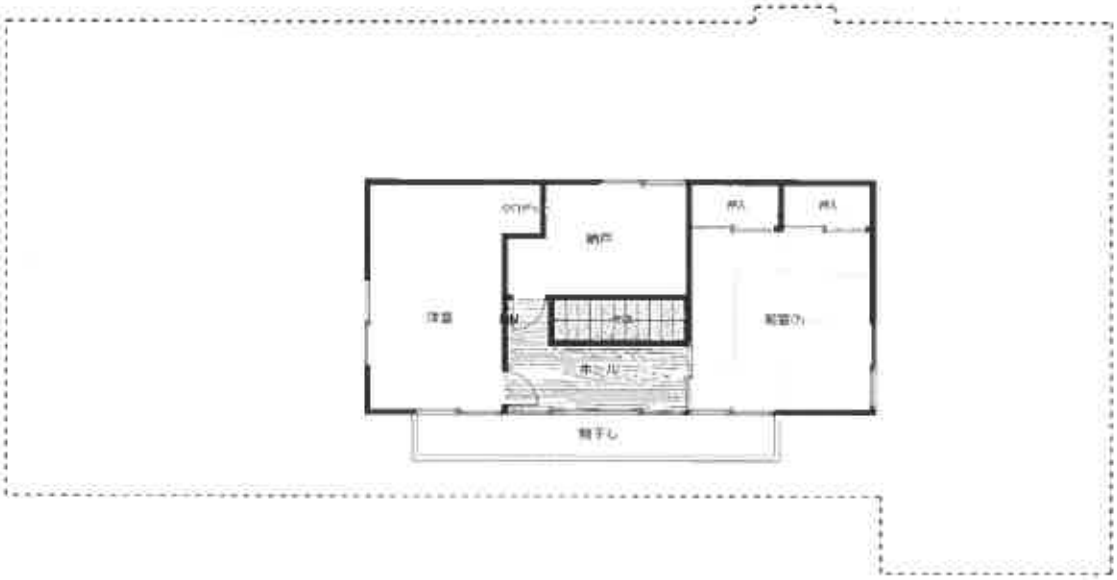
南秋田郡五城目町小池字森山下39番地

家屋番号:39番

1階



2階



縮尺:1/150

物件2建物間取図

【附属建物】

令和8年(ヌ)第17号

南秋田郡五城目町小池字森山下39番地

家屋番号:39番

未登記附属建物１



約２２㎡

未登記附属建物２



約９㎡



縮尺:1/150