

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 9 日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 和 田 知佳子

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 6 月 3 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 13 日 午後 1 時 30 分 秋田地方裁判所大館支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 日 午前 10 時 00 分 秋田地方裁判所大館支部
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 5 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧コーナーに備え置きます。		



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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	656,000 524,800	一括	131,200	20,119	0
1	231,000				
2	335,000				
3	90,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 鹿角郡小坂町小坂字山崎
地 番 2 番 3 2
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 5 0 平方メートル

2 所 在 鹿角郡小坂町小坂字山崎 2 番地 3 2
家屋 番号 2 番 3 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 6 . 4 7 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 1 8 . 8 3 平方メートル
2 階 約 2 8 . 9 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置
構 造 木造・一部鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 4 1 . 4 0 平方メートル
2 階 約 4 1 . 4 0 平方メートル

3 所 在 鹿角郡小坂町小坂字山崎
地 番 2 番 1 5 3
地 目 宅地
地 積 1 0 1 . 0 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月28日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 和 田 知佳子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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 鹿角郡小坂町小坂字山崎
地 番 2 番 3 2
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 5 0 平方メートル

2 所 在 鹿角郡小坂町小坂字山崎 2 番地 3 2
家屋 番号 2 番 3 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 6 . 4 7 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 1 8 . 8 3 平方メートル
2 階 約 2 8 . 9 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置
構 造 木造・一部鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 4 1 . 4 0 平方メートル
2 階 約 4 1 . 4 0 平方メートル

3 所 在 鹿角郡小坂町小坂字山崎
地 番 2 番 1 5 3
地 目 宅地
地 積 1 0 1 . 0 3 平方メートル



令和5年(ヌ)第4号
令和5年7月27日受理
令和5年9月11日提出

現況調査報告書

秋田地方裁判所大館支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿角郡小坂町小坂字山崎 |
| | 地 | 番 | 2番32 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 264.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿角郡小坂町小坂字山崎2番地32 |
| | 家屋番号 | | 2番32 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | | 1階76.47平方メートル
2階26.49平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿角郡小坂町小坂字山崎 |
| | 地 | 番 | 2番153 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 101.03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、3			
現況地目	☒ 宅地(物件 1、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 ☐			
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 118.83㎡、2階約 28.98㎡			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 車庫・物置 構造: 木造・一部鉄骨垂鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階約 41.40㎡、2階約 41.40㎡			
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として使用している ☐ 「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 保管開始日 支部 年 月 日 年()第 号			
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, 3 土地関係

- (1) 本件土地 2 筆一体で物件 2 建物の敷地となり、東側が町道に接している。
- (2) 本件土地上に簡易構築物（物置）がある。

2 物件 2 建物関係

- (1) 主である建物の東側に設置されているアンテナが傾いて空中で道路にはみ出している（写真番号 3）。
- (2) 主である建物の屋根の庇が一部壊れている（写真番号 6）。
- (3) 未登記附属建物の建築時期は、公的資料によると平成 9 年と思料される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件物件は、所有者だけが使用していると思います。他人が使用しているところは見ることがありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 5年 7月27日 (木) 14:40 ~ 15:00	秋田地方法務局大館支局	登記事項証明書等公用取得
令和 5年 7月28日 (金) : ~ :	執行官室	小坂町役場に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 5年 8月 5日 (土) 10:15 ~ 10:30	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影、近隣者から口頭聴取
令和 5年 8月14日 (月) : ~ :	執行官室	ライフライン照会 (東北電力株式会社秋田県北営業所に持参、小坂町建設課水道班に対し郵便)
令和 5年 8月14日 (月) : ~ :	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 5年 8月28日 (月) 13:10 ~ 14:50	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 () : ~ :		

(特記事項)

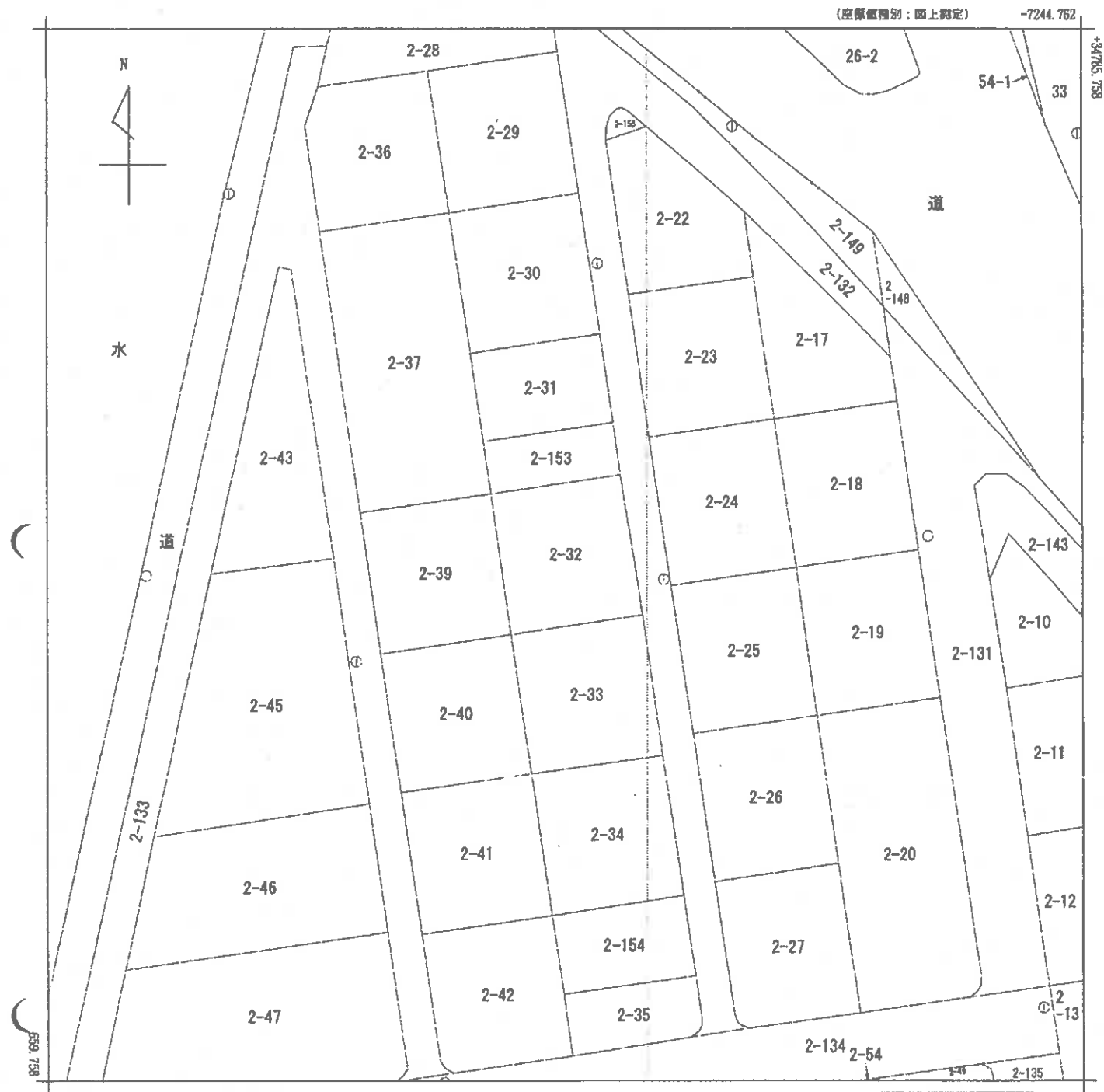
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 5年 8月 28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。

☐ 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



(座標値補正：図上測定) -7369.762 (座標値補正：図上測定) -7244.762
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 小坂字金竈
 小坂字山崎

請求部	所 在	鹿角郡小坂町小坂字山崎					地 番	2番32		
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	昭和60年8月				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。
 (秋田地方法務局大館支局管轄)
 令和5年7月3日
 仙台法務局

A3版からA4版に縮小

登記年月日：昭和46年10月2日

713016

建物図面

家屋番号	2-32
建物の所在	鹿角郡小坂町小坂字山崎2番地32

昭和46年7月25日	作製年月日
申請人	作製者

N

2-38 2-31 2-32 2-39 2-40

546.10.2

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(秋田地方裁判所大館支庁管轄)

令和5年7月3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：M87416

(1/2)

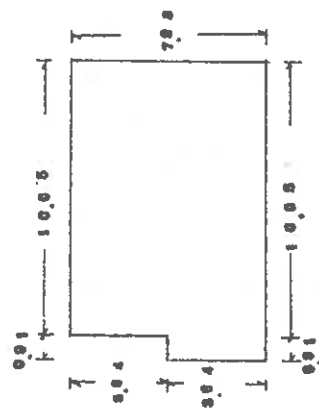
登記年月日：昭和46年10月2日

713015

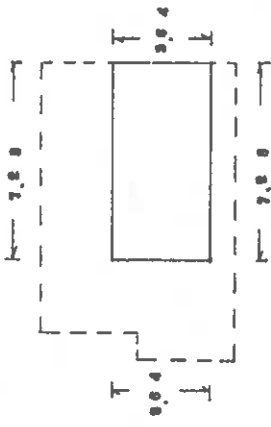
家屋番号	2-32
建物の所在	鹿角郡小坂町小坂幸山崎2番地の32

各階平面図

N



床面積 76.47m²



床面積 26.49m²

申請人	
作製年	昭和46年7月25日
作製月	
作製日	

5
46
10
2

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺	1/200
----	-------

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(秋田地方方法務局長(館支局)章)

令和5年7月3日 仙台法務局

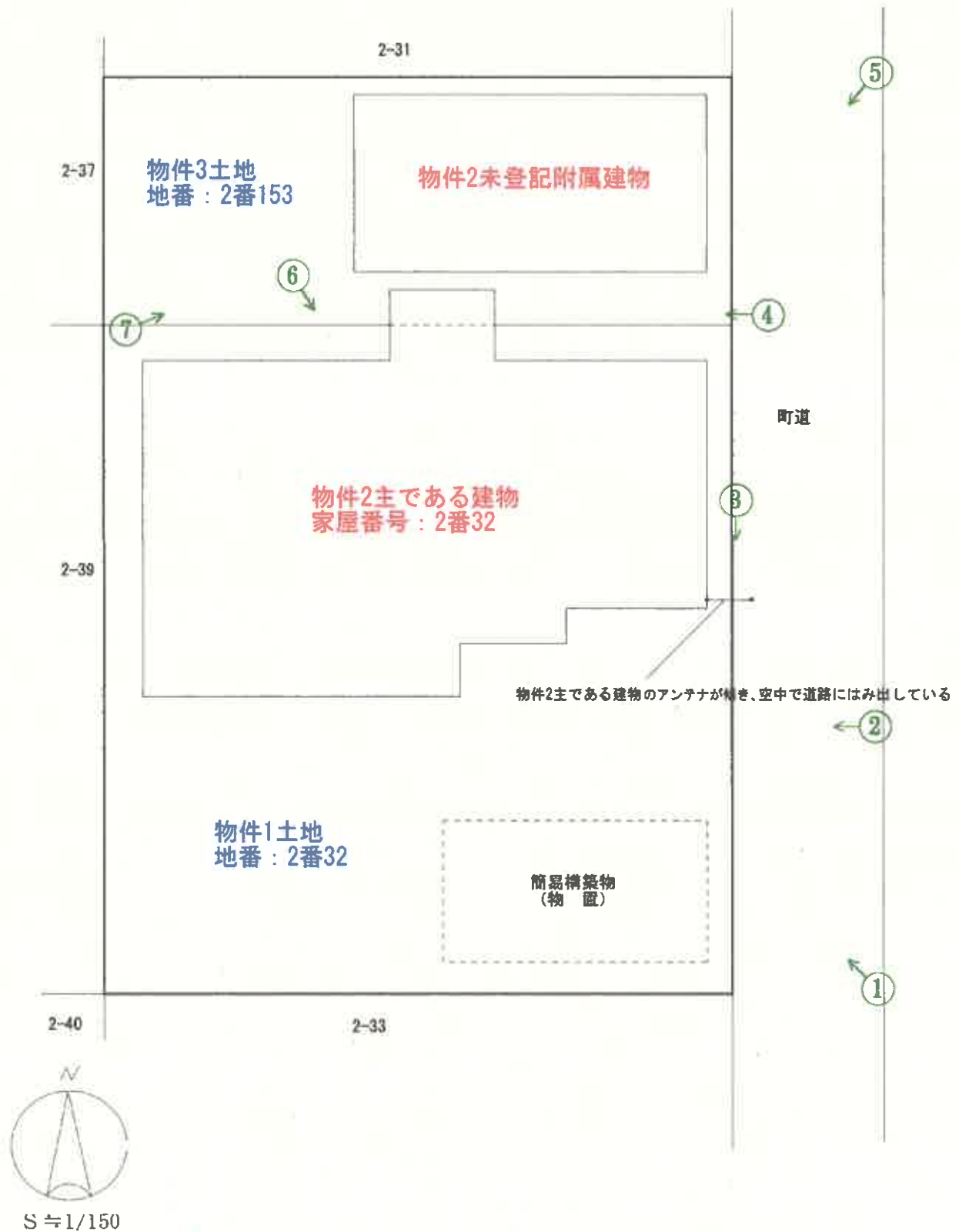
登記官

(8 枚目)

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：M87416 (2/2)

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）



↑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）



 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



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



物件2主である建物内部の状況（1階）

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



物件 2 主である建物内部の状況（2 階）

写真番号 19



前同

写真番号 20



物件 2 未登記附属建物内部の状況（1 階）

写真番号 21



物件 2 未登記附属建物内部の状況（2 階）

令和 5 年 (又) 第 4 号
令和 5 年 8 月 28 日 現地調査
令和 5 年 9 月 7 日 評 価

秋田地方裁判所 大館支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小陰 逸平

第1 評価額

一括価格	
金 1,820,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 640,000 円
物件2（建物）	金 930,000 円
物件3（土地）	金 250,000 円

- ① 一括価格は、物件1，2，3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1，3の土地の内訳価格は物件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）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 地 番 地 目 地 積	鹿角郡小坂町小坂字山崎 2 番 3 2 宅地 264.50 m ²	
2	所 在	鹿角郡小坂町小坂字山崎2番地32	1階：118.83m ² 、2階：28.98m ²
	家屋番号	2番32	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階：76.47m ² 、2階：26.49m ²	
	符 号	—	未登記附属建物
	種 類	—	車庫・物置
	構 造	—	木造・一部鉄骨 亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	—	1・2階 各41.40m ²
3	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿角郡小坂町小坂字山崎 2 番153 宅地 101.03 m ²	
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件1南側にパイプ組の簡易構築物（物置）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1，3）

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R花輪線「十和田南駅」駅北西方・道路距離約7.6km バス停「大生手」北西方・約250m（徒歩約3分）					
付 近 の 状 況	当該地域は、小坂町中心部より南方約2.5km（直線距離）に位置し、周囲は田畑等農地に囲まれた、中規模一般住宅が多く存する普通住宅地域を形成している。 地域内の主たる需要者は、小坂町に地縁性を有する者で、地域外からの需要は見出し難い。一方、住宅地の供給は、町の定住者用分譲宅地や鉱山会社所有跡地の開発分譲地に売れ残りがあり、需給のギャップが見られることから地価水準は低価格帯ながら、下落傾向で推移するものと思料される。 最寄公共施設： 小坂町役場より約2.9km 最寄商業施設： マックスバリュ小坂店より約2.4km					
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	非線引都市計画区域				
	用途地域	用途指定無				
	建 ぺ い 率	70%				
	容 積 率	200%				
	防 火 規 制	指定無				
画 地 条 件	立地適正化計画	無（ - ）				
	その他の規制	-				
	間口約23.5m、奥行約16.0mの整形地。 規模は365.53㎡（登記地積）。 地勢はほぼ平坦である。					
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		
	東	約 4.0 m	42条1項	町道	舗装	中間
						画地
道路位置指定： -						
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 当該建物のために物件1， 3に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	(-)			
	ガ ス 配 管	なし	(接 面 道 路 公 設 管		なし	)
	下 水 道	あり	(建 物 へ の 接 続		あり	)

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）

ハザードマップの有無	
洪水	☐ 無 ☒ 有 （0.5～3m 1階天井まで浸水する程度）
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	

*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。

2-1 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 : 昭和44年12月18日 経 過 年 数 : 約 54 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 : サイディング他 内 壁 : 板張り、クロス他 天 井 : クロス、杉合板他 床 : 畳、カーペット他 設 備 : 給水設備、電気設備等 その他 : 特になし
床面積（現況）	1階：118.83㎡、2階：28.98㎡ 延： 147.81 ㎡
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・老朽化のほか、各所で床の浮き沈みや腐敗等が認められるほか、屋根の一部破損及びトイレの詰まり等修繕を要し、保守管理の状態は相当に劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者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	特になし

2-2 建物の概況及び利用状況

区 分		未登記附属建物	
建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		平成9年月日不詳新築 (固定資産公課証明書記載)	
		約 27 年	
		約 1 年	
仕 様			
	構 造	木造・一部鉄骨	
	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	アラワシ	
	天 井	アラワシ	
	床	コンクリートタタキ	
	設 備	特になし	
	そ の 他	特になし	
床 面 積 (現 況)		1・2階 延： 82.80 m ² 各41.40m ²	延：
現 況 用 途 等			
	階 層	2階建	
	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		所有者により車庫・物置として 利用、占有されている。	
特 記 事 項		特になし	

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,110	1.02	264.50	1.00	1,650,000
3	6,110	1.02	101.03	1.00	630,000
計					2,280,000

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4m舗装町道に接面する地積約250㎡の整形地

地価公示標準地 ： 小坂－2

公示地価格 6,280円/㎡ × 時点修正 98.2 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 100 ≒ 標準画地価格 6,110円/㎡

◇ 時点修正 0.982 （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 1.01 （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 1.02 （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

（画地条件） 1.02 ： 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 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）

(2) 建物価格 (物件2)

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
2 (主)	155,000	147.81	0.027	620,000
未登記附 属建物	85,000	82.80	0.050	350,000
計				970,000

ウ 現価率

(物件2主たる建物)

- ・ 経過年数約54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0.053)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。

$$\text{現価率} = 0.053 \times (1 - 0.5) \div 2 = 0.027$$

(物件2未登記附属建物)

- ・ 経過年数約27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0.056)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。

$$\text{現価率} = 0.056 \times (1 - 0.1) \div 2 = 0.050$$

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
1	1,650,000	0.30	法定地上権	500,000
3	630,000	0.30	法定地上権	190,000
計				690,000

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の構造等、地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ ± カ
1	1,650,000	- 500,000	-	0.80	0.70	0	640,000
2	970,000	+ 690,000	1.00	0.80	0.70	0	930,000
3	630,000	- 190,000	-	0.80	0.70	0	250,000
一括売却 (合計)							1,820,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

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、建物老朽化及び維持管理の状態が相当劣り、中古物件市場における市場性回復には修繕等が必要と判断し、上記のとおり修正を施した。

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した。

第6 参考価格資料

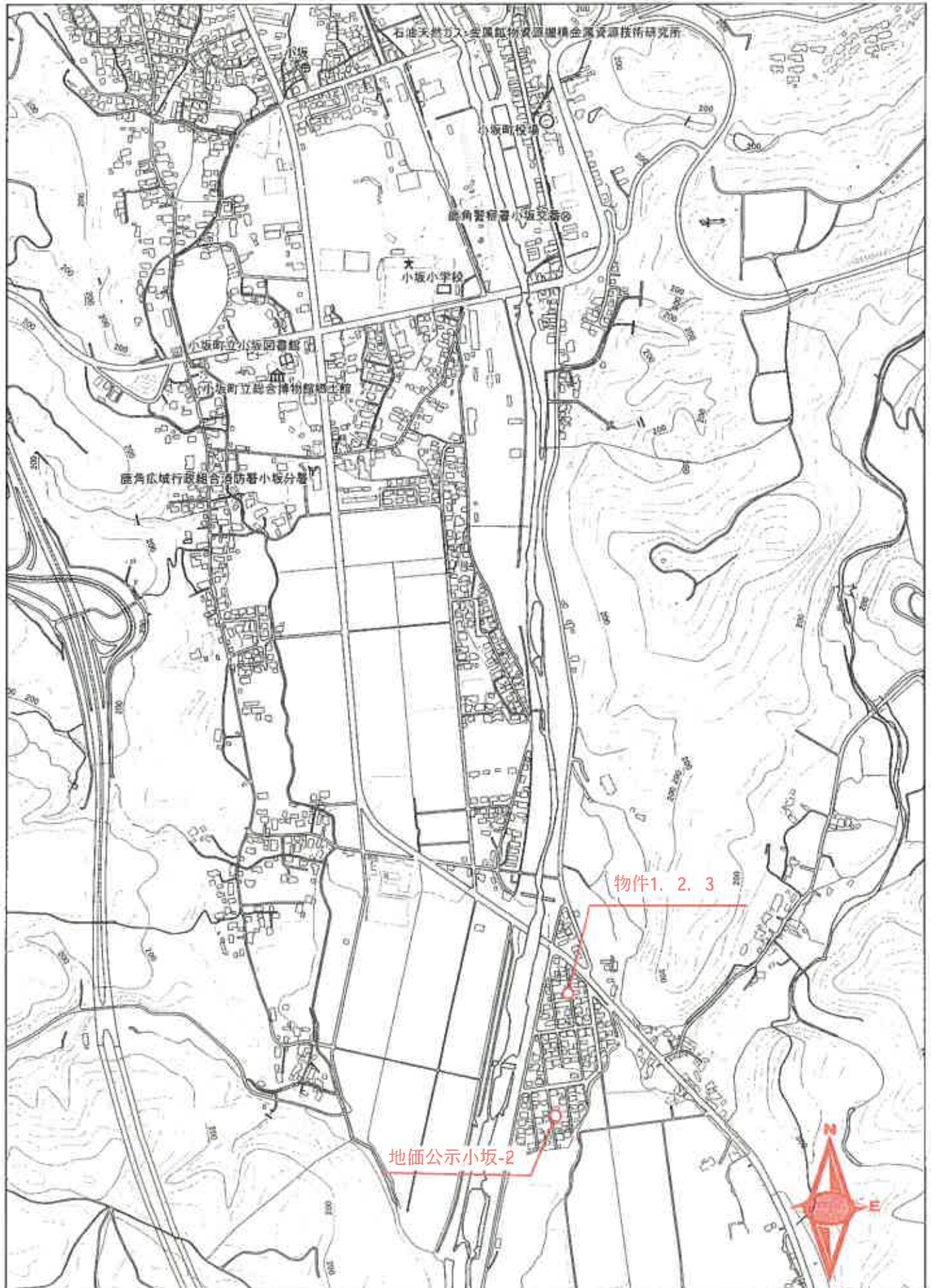
○ 地価公示標準地 小坂－2

所 在 : 鹿角郡小坂町小坂字山崎2番100
価 格 : 6,280円/㎡
位 置 : J R花輪線「十和田南」駅道路距離で約7,500mに位置
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 254 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済
接 面 道 路 : 西側幅員4m舗装町道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 ・ 用途指定無
(指定建ぺい率 70% 指定容積率 200%)
防 火 規 制 : 指定無
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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 ((株)ゼンリン住宅地図)
- 3 法14条地図写
- 4 建 物 図 面
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上

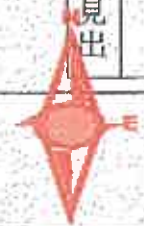


令和5年(又)第4号



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
小坂字金
小坂字L



鹿角郡小坂町小坂字山崎 地番 2番32

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)	法14条地図写 縮尺1:500
------	----	-------------------	---	----	--------------	--------------------

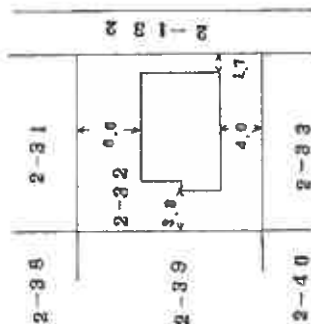
713016

建築物図面

2-32

建築物の所在 鹿角郡小坂町小坂字山崎2番地32

N



昭和48年7月25日
作製年月日

作製者

申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)
令和5年7月3日 信吉建築

登記号

246102

登記年月日：昭和46年10月2日

令和5年(ヌ)第4号

713015

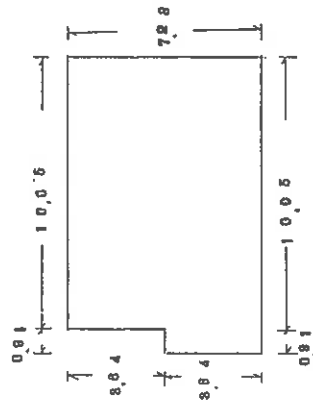
2-32

各階平面図

家屋番号

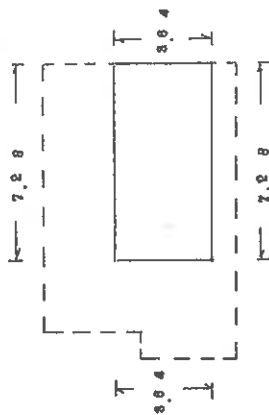
建物の所在 鹿角郡小坂町小坂字山崎2番地の82

N



1階

床面積 76.47 m²



2階

床面積 26.49 m²

昭和46年7月25日
製作年月日

製作者

申請人

5/4/10/2

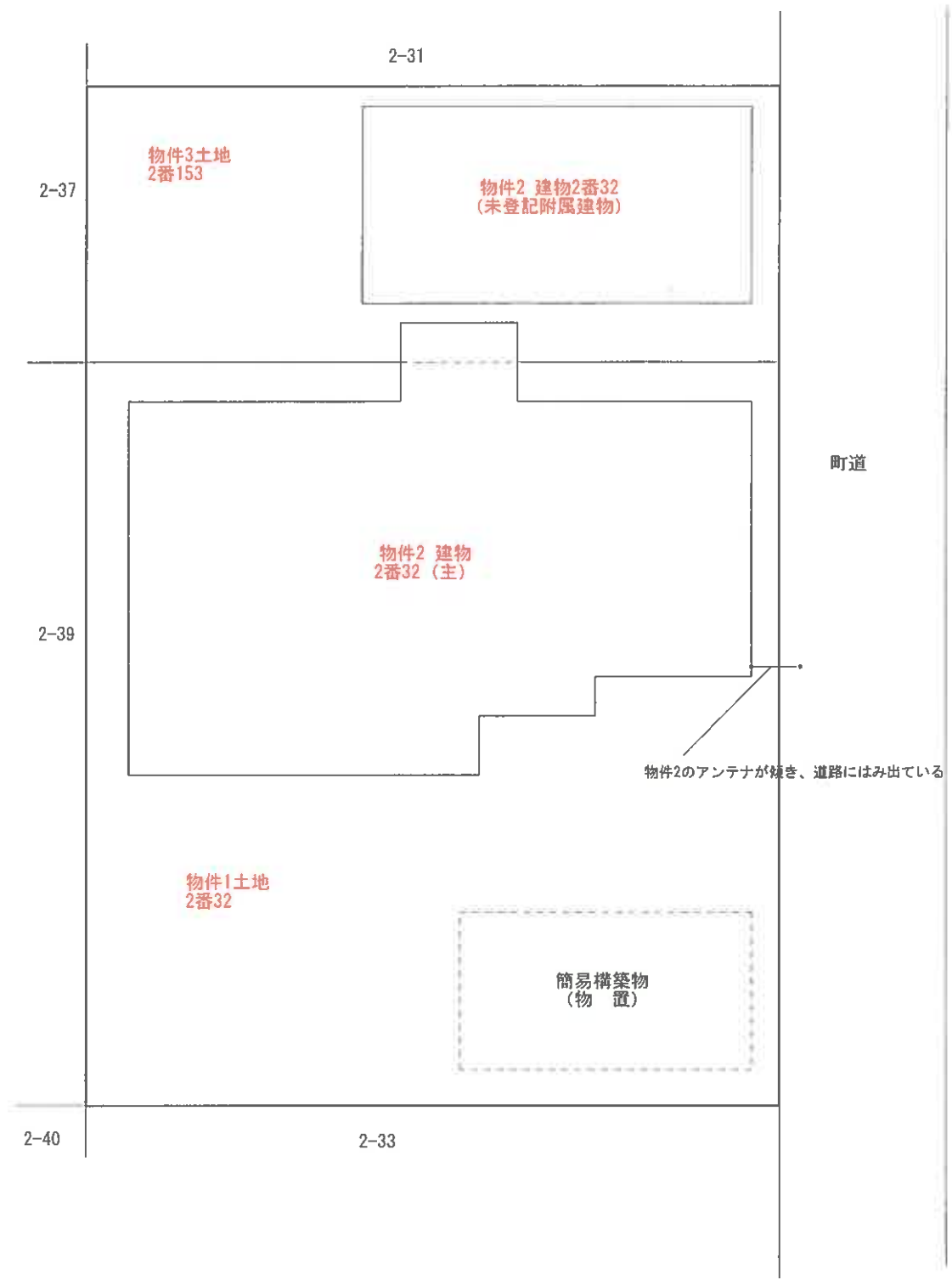
これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(秋田地方建設局大館支局管轄)
令和5年7月3日 仙台建設局

登記官

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/200

地図整理番号：M87416 (2/2)



建物配置図
縮尺1:150

＜物件2 主たる建物＞

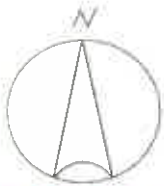
(1 階)



(2 階)



延床面積	147.81㎡	44.71 坪	敷地面積	0.00㎡	0.00 坪
施工面積	147.81㎡	44.71 坪	建築面積	118.83㎡	35.94 坪
1階床面積	118.83㎡	35.94 坪	ポーチ、吹抜、ベランダ面積 0.00㎡ 0.00 坪		
2階床面積	28.98㎡	8.77 坪			
3階床面積	0.00㎡	0.00 坪			



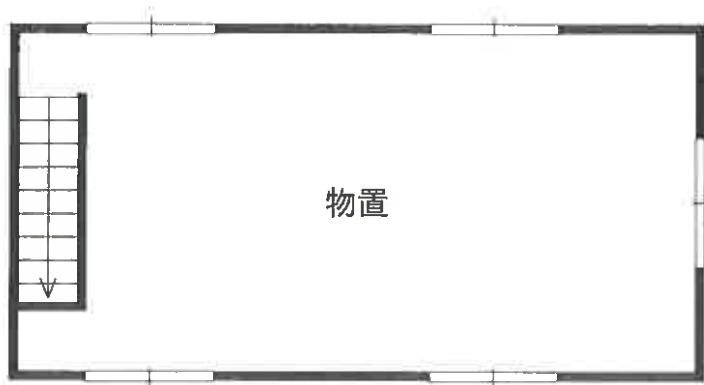
建物間取図
縮尺1:100

<物件2 未登記附属建物>

(1 階)



(2 階)



延床面積	82.80㎡	25.05 坪	敷地面積	0.00㎡	0.00 坪
施工面積	82.80㎡	25.05 坪	建築面積	41.40㎡	12.52 坪
1階床面積	41.40㎡	12.52 坪	ポーチ、吹抜、ベランダ面積 0.00㎡ 0.00 坪		
2階床面積	41.40㎡	12.52 坪			
3階床面積	0.00㎡	0.00 坪			



建物間取図
縮尺1:100