

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 石 井 さくら

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 10 月 26 日から 令和 8 年 11 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 6 日 午後 1 時 30 分 場 所 秋田地方裁判所大館支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 8 年 9 月 28 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 230, 000 4, 184, 000	一括	1, 046, 000	74, 524	0
1	3, 200, 000				
2	2, 030, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 北秋田市鷹巣字南中家下 |
| | 地 番 | 1 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 9 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北秋田市鷹巣字南中家下 1 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 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 1 6 1 . 7 1 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 7 2 . 6 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 石 井 さくら

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 1】

本件共有者 B が占有している。

【物件番号 2】

物件番号 1 の共有者 A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 1 4 番）を通行のため利用している。

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 1 4 番）への通行のため利用されている。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 北秋田市鷹巣字南中家下
地 番 1 3 番 2
地 目 宅地
地 積 5 6 9 . 5 2 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

2 所 在 北秋田市鷹巣字南中家下 1 3 番地 2
家屋 番号 1 3 番 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 1 6 1 . 7 1 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 7 2 . 6 1 平方メートル
所有者 B



令和8年（ケ）第4号
令和8年4月10日受理
令和8年5月22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 | 北秋田市鷹巣字南中家下 |
| | 地 番 | 1 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 9 . 5 2 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 |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 北秋田市鷹巣字南中家下 1 3 番地 2 |
| | 家屋番号 | 1 3 番 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 1 6 1 . 7 1 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 平方メートル |
| | 所有者 | B |

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	☒ 土地共有者 (B) ☐ 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	4 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異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階約 172.61 m ²			
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A) 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	4 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 ☐ 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件2建物関係）									
占有範囲		☒ 全部 ☐							
占有者		☐ 債務者 ☒ A							
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐							
■関係人（ ☒ A（占有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨									
占有権原		☐ 貸借権 ☒ 使用借権 ☐							
占有開始時期		令和7年6月20日							
最初の契約日		不明							
契約等期間		令和7年6月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし							
更新の種別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし							
契約等貸主		☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）							
当事者借主		☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）							
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）							
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）							
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐							
その他		Bは上記と同旨の回答書を提出した。							
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

そ の 他 の 事 項

1 物件1 土地関係

- (1) 本件土地は、公図上、南側が水路等を介して市道に通じる。この水路等及び市道付近の現況等については評価書参照。
- (2) 本件土地のうち、本件建物の敷地部分から南側の路地状部分は、西側隣地（地番14番）のうち東側の幅約2メートル部分（件外土地）と一体的に、合計幅約4メートルの未舗装通路となっている（写真番号1）。この未舗装の通路部分は、西側隣地所有者と互いに通路として使用している。
- (3) 本件土地のうち、南側の市道からの進入路となっている路地状部分に赤白色の北秋田市のポールが2本設置されている。北秋田市建設課によると、これは除雪用の目印とのことであり、撤去を希望する場合は北秋田市建設課に連絡されたいとのことである（評価人調査）。
- (4) 公図上、本件土地の北側隣地は水路とされているが、現況、本件土地の北側隣地に水路の形態は認められない。また、本件土地のうち、北側幅約1メートルの部分は、北側に向かって下り傾斜の法面となっている（写真番号3）。
- (5) 本件土地は、北側から東側にかけて隣地よりも約1.7メートル高い。
- (6) 本件土地上にスチール製物置及び電柱がある。

2 物件2 建物関係

- (1) 1階の洋室（リビング含む）及びダイニングキッチンに設置されている床暖房は、ボイラーの故障により現在は使用していないとのこと。
- (2) 1階の床の間がある和室の天井に設置されているエアコンは、長期間使用しておらず動作しない可能性があるとのこと。

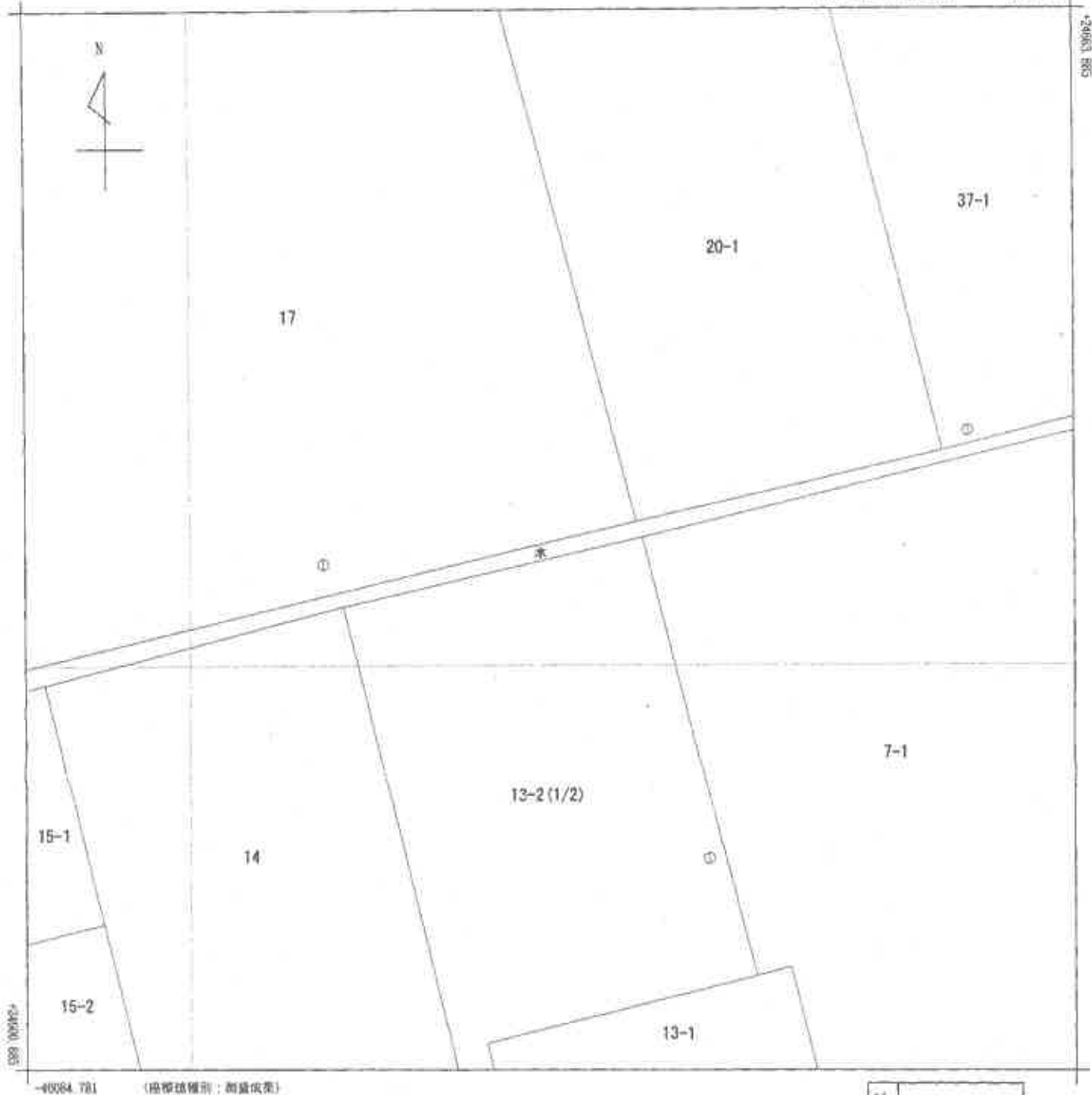
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 本件土地は私とBの共有です。Bは私の子であり、本件建物の所有者です。 2 本件建物は私が使用しています。Bは本件建物を使用していません。 3 私は、私の亡夫の存命中は亡夫と本件建物で同居していました。亡夫の死亡により、本件土地の亡夫の共有持分及び本件建物はBが単独相続しました。 4 私の亡夫の死亡後も私は引き続き本件建物に住んでいます。本件建物所有者はBですが、私とBは親子ですから家賃や期限等は何もありません。 5 本件土地は公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 6 本件土地の北側部分は、北側に向かって下り傾斜になっており、本件土地の土砂が崩れないように木材を打ちましたが、その木材は腐ってしまっています。 7 本件土地は旗竿地であり、路地状の幅約2メートルの部分は南側の市道からの進入路となっています。この路地状部分は、西側隣地（地番14番）の東側の幅約2メートル部分と一体的に合計幅約4メートルとなっており、西側隣地所有者との間でお互い様ということで互いに通路として使用しています。なお、南側の市道からの進入口付近に水路が介在しているようですが、この部分の通行関係等に関する詳しいことはよくわかりません。 8 本件土地のうち、南側の市道からの進入路となっている路地状部分に赤白色の北秋田市のポールが2本設置されていますが、何のために設置されているのかわかりません。設置にあたり北秋田市からは何も説明がありませんでした。 9 本件建物の1階の洋室2室及びダイニングキッチンに設置されている床暖房は、ボイラーが故障しており現在は使用していません。また、1階の床の間がある和室の天井に設置されているエアコンは、長期間使用していませんので、動作しない可能性があります。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 4月13日 (月) : ~ :	執行官室	北秋田市に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 8年 4月13日 (月) 10:10 ~ 10:20	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 8年 4月24日 (金) 14:10 ~ 14:20	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、Aと面談
令和 8年 4月24日 (金) : ~ :	執行官室	A、B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 5月15日 (金) 9:55 ~ 11:00	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (A立会、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 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。 ☐ 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



地番区域見出
鷹巣字南中家下

請 求 部 分	所 在 北秋田市鷹英字南中家下					地 番	13番2				
出 力 縮 尺	1/250	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	平成29年9月26日				備 付 年 月 日 (原図)	平成29年9月26日			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。

(秋田地方方法務局大館支局管轄)

令和8年2月10日

仙台法務局

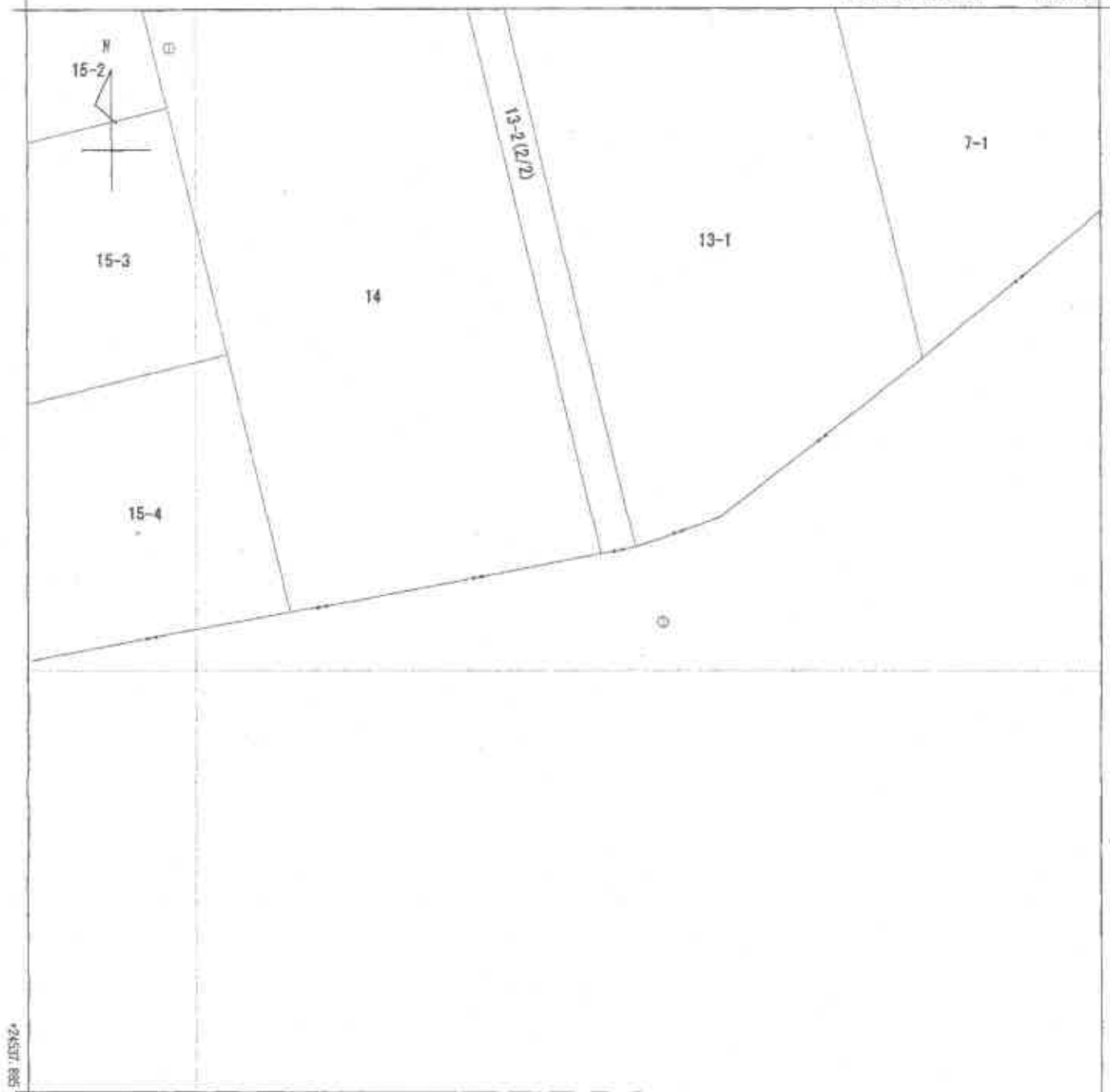
登記官

請求番号：9-1

(1/2)

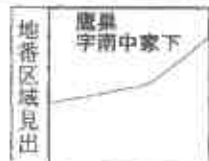
A3版からA4版に縮小

(7 枚目)



-40084.781

(座標情報) : 測量成果



請求部	所在	北秋田市鹿角市南中家下				地番	13番2			
出力尺	1/250	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	平成29年9月26日				備付年月日(原図)	平成29年9月26日		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。

(秋田地方法律局大館支局管轄)

令和8年2月10日

仙台法律局

請求番号: 9-1

登記官

(2/2)

A3版からA4版に縮小

102743

地積測量図

土地の所在 北秋田郡鷹巣町鷹巣字南中家下

秋田県北秋田市

① 13番1

平成19.5.7. 7番956号

面積面積計算表

地番	測点	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1(n)$	$\Sigma X \times ①$	方向角	距離
	a	10.14	37.81	10.14	10.14	172.27°	27.55
	b	-17.62	39.71	-27.76	-17.62	172.27°	27.55
	c	-23.95	27.28	-41.63	-23.95	172.27°	27.55
	d	-24.92	21.54	-46.46	-24.92	172.27°	27.55
	e	0.71	20.61	-46.15	0.71	172.27°	27.55
					1015.7500		
					523.3163		

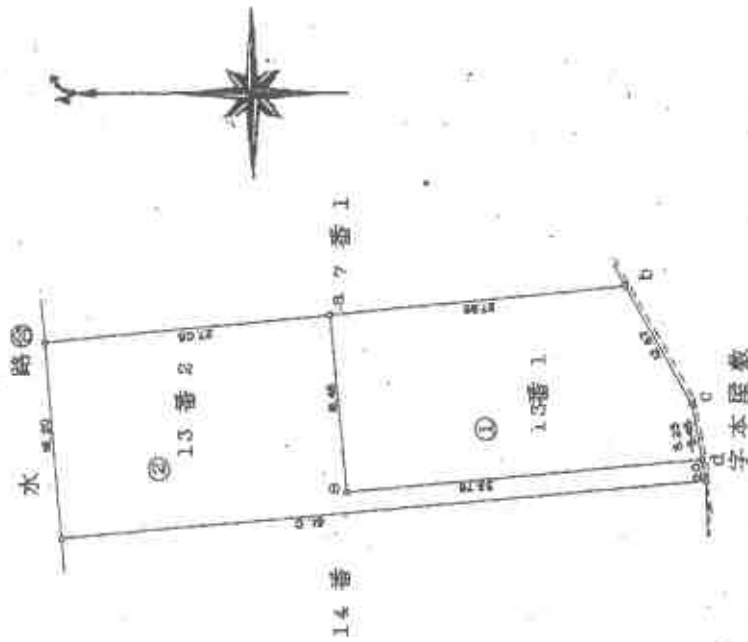
面積 523 m²

② 13番2
面積

1051 - 523.3964 = 527.6036

面積 527 m²

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合流測量法	②



作製者

申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地開発調査士会統一用紙)

560.5.21

(1) 平成29年9月26日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A 3 版から A 4 版に縮小

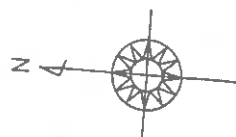
登記年月日：平成8年7月17日

502947 各階平面図

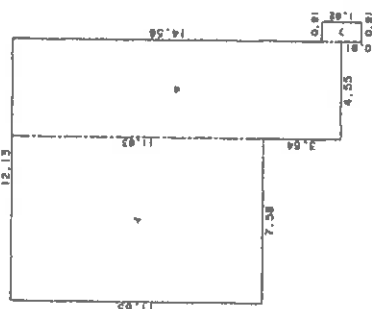
家屋番号 13番2

建物図面

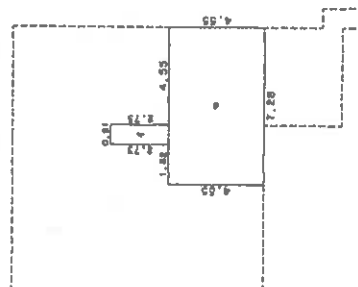
建物の所在
北秋田郡鷹巣町鷹巣字南中家下13番2
秋田県北秋田市



1 階



2 階



字南中家下

水

路

13-2

14

7-1

13-1

水

路

字本屋敷

作製者

縮尺 1/250

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。
(秋田地方裁判所大館支局寄稿)
令和8年2月10日 仙台法務局

登記官

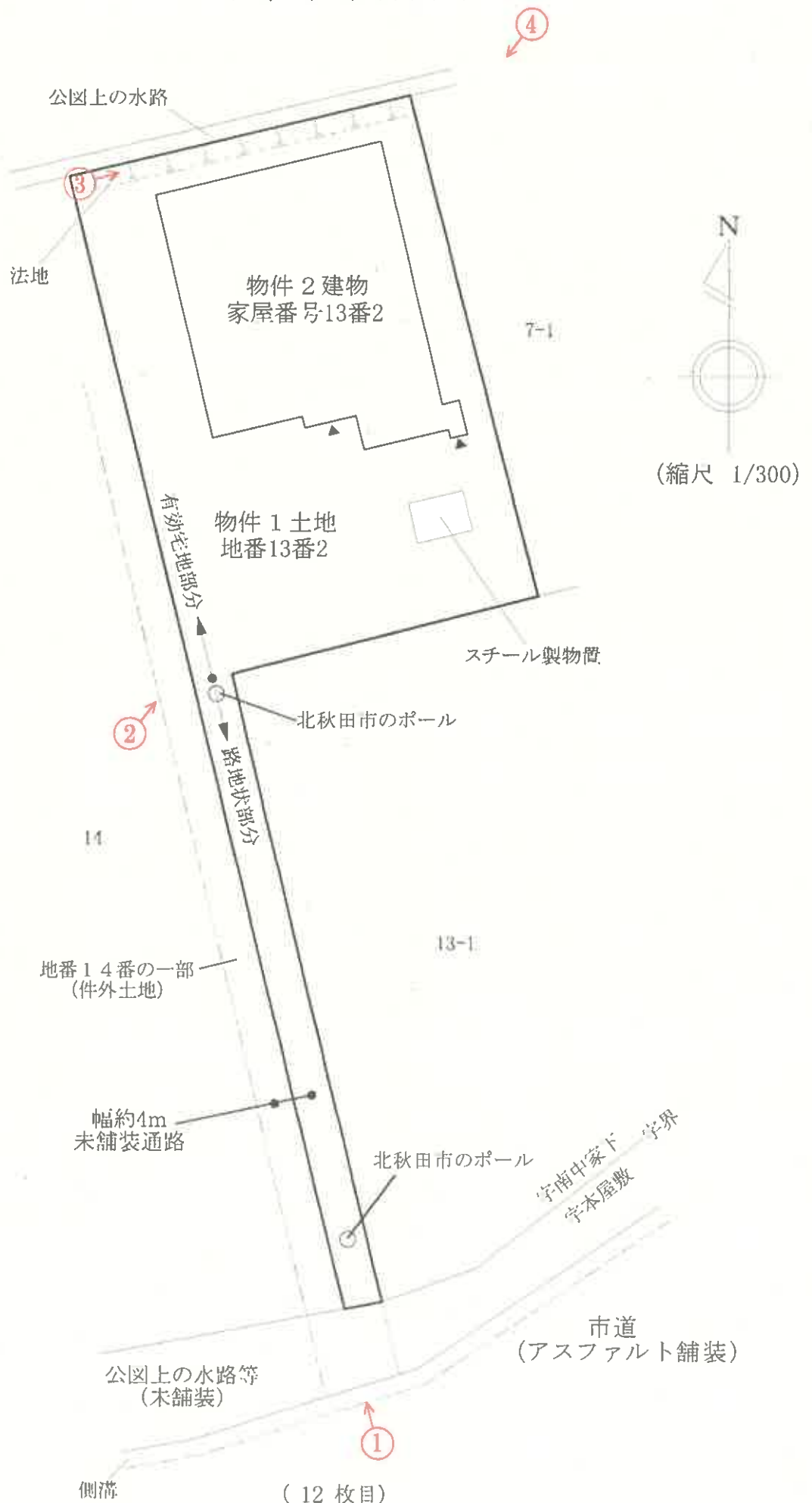
(11 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：9-2

土地建物位置関係図

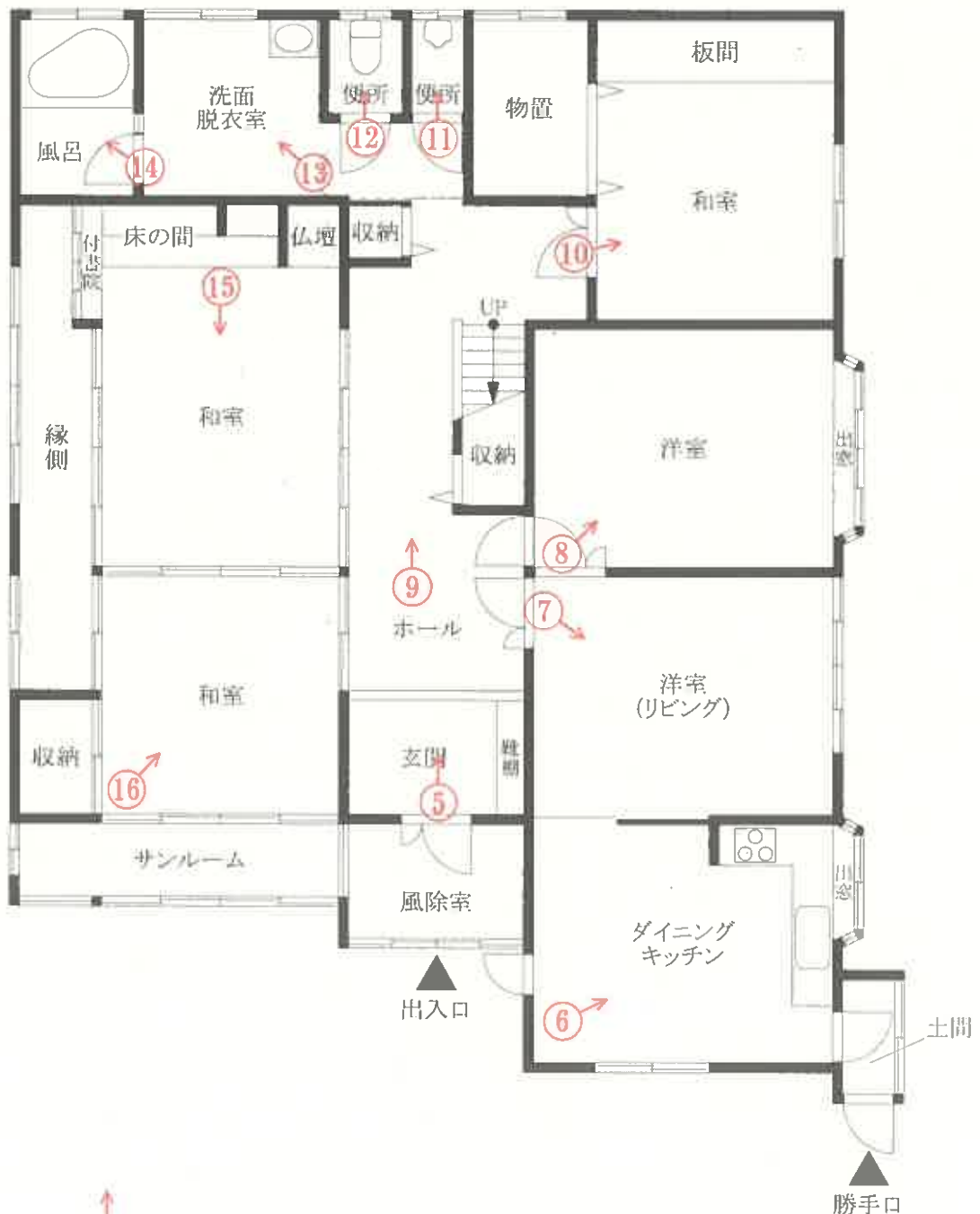
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。



建物間取図

物件2

1階

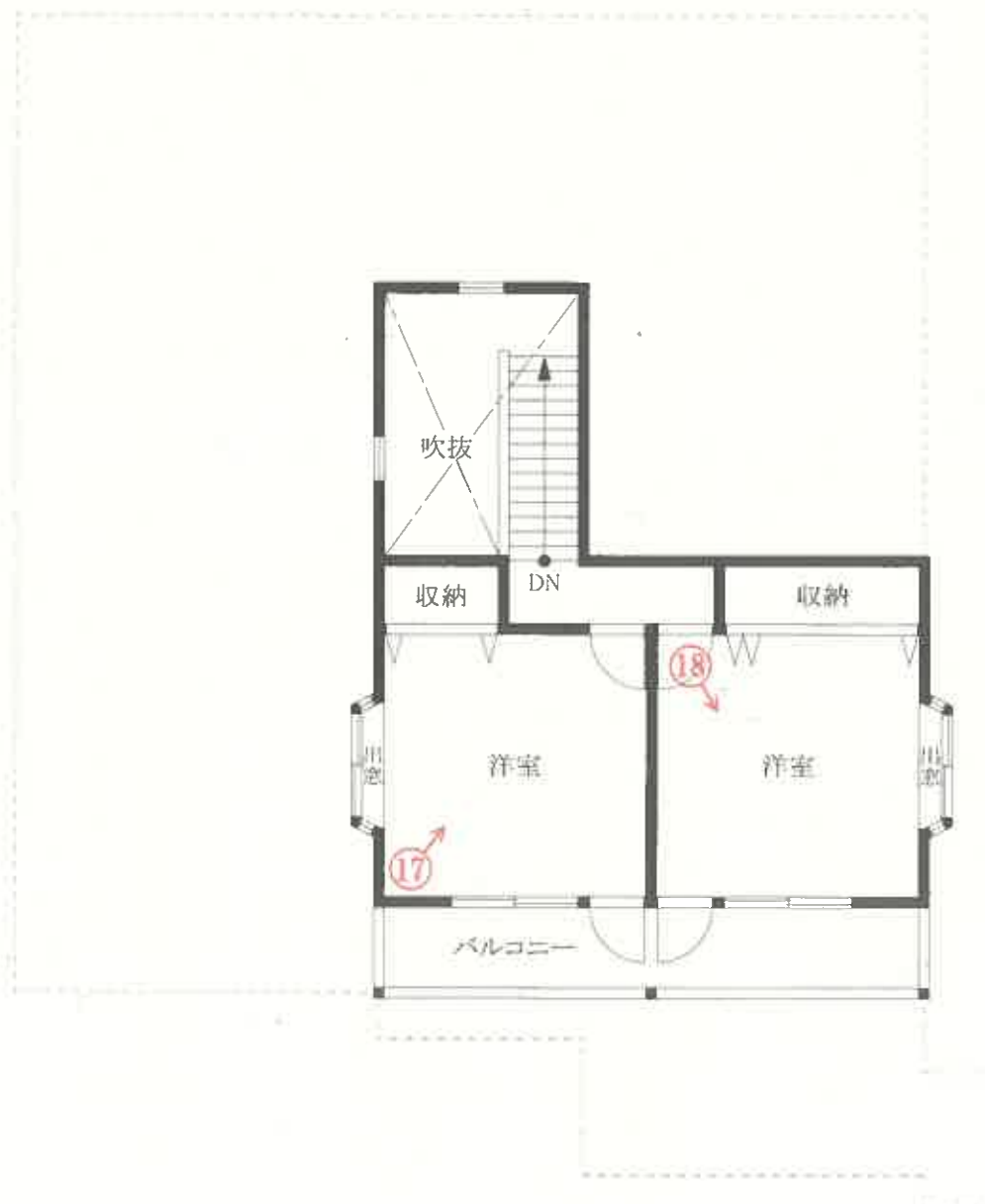


↑ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図

物件2

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。

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



物件 2 建物内部の状況（1 階）

写真番号 6



前同

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 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 16



前同

写真番号 17



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 18



前同

令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 5 月 15 日 現地調査
令和 8 年 5 月 25 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 遼子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,230,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,200,000 円
物件2（建物）	金 2,030,000 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	北秋田市鷹巣字南中家下 13番2 宅地 569.52 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北秋田市鷹巣字南中家下13番地2 13番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 161.71m ² 2階 : 35.60m ² 延 : 197.31m ²	1階 : 約 172.61 m ² 2階 : 35.60 m ² 延 : 約 208.21 m ²
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件2建物の南東側にスチール製物置が存する（別添、建物配置図参照）。 ○ 物件2建物の1階玄関付近の風除室及びサンルームが増築されている。		

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

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R奥羽本線「鷹ノ巣」駅南西方・道路距離約1,700m バス停「本屋敷」東方・約120m（徒歩約2分）					
付 近 の 状 況	鷹ノ巣駅を基点とする北秋田市中心市街地の南西側辺縁部、県道24号（鷹巣井川堂川線）の東側背後に位置しており、周囲には一般住宅、アパート等のほか農地も見られる。 小学校、市営の体育館、プールのほか県道沿い商業施設に近い立地で、周囲で比較的新しい住宅も多く見られ、相応の住宅需要が見込める地域である。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。 最寄公共施設： 市立鷹巣小学校より約600m 最寄商業施設： いとく鷹巣南店より約800m					
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	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% 指定無 無（ — ） 特になし				
画 地 条 件	間口約2m、奥行約61mの不整形（路地状敷地）の中間画地。 規模は569.52㎡（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		
	南	約 4 m	42条1項	市道	舗装	中間画地
	(下記参照)					
	北秋田市建設部建設課より、南側市道は幅員約4m舗装市道（小中岱～舟見町線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路）と回答を得たが、現地調査における概測ではアスファルト舗装面の幅員は8.5～9m程度存する。公図等より市道との間には水路等が介在している可能性がある（下記特記事項参照）。					

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

土地の利用状況等	物件1土地は有効宅地部分及び路地状部分から構成されており、有効宅地部分は物件2建物の敷地として、路地状部分は通路として利用されている（下記特記事項参照）。 当該建物のために物件1に法定地上権は成立しない。	
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）	
ハザードマップの有無		
洪水 （想定最大規模）	☐ 無 ☒ 有	（0.5～3.0m未満）
雨水出水 （内水）	☒ 無 ☐ 有	（ ）
高潮	☒ 無 ☐ 有	（ ）
その他	特になし	
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	（ ）

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

特 記 事 項	○ 物件1土地の形状は路地状敷地（旗竿地）となっており、北側の有効宅地部分（東西方向約18m、南北方向約27mの長方形地）及び南側の路地状部分（幅約2m、長さ約34mの带状地）から構成される。 ○ 市道（アスファルト舗装された部分）から有効宅地部分へは幅約4mの未舗装通路となっており、当該通路は物件1土地の路地状部分及び西側で隣接する目的外土地（14番）から構成されていると推定される。 ○ 物件1土地路地部分2箇所に「北秋田市」と記載された鉄骨（鉄芯）が埋まっているポールが存する。北秋田市建設課によると、除雪用の目印としてのポールであると確認された。撤去を希望される場合は、同課まで連絡が必要と回答を得た。 ○ 公図上、物件1土地の南端は水路に接しているが、当該水路が市道の範囲に含まれるか否かは不明であり、物件1土地が市道に接しているか否かを判断するには測量が必要となる（北秋田市建設部建設課、財務部財務課の回答）。 なお、当該水路及びその南側で隣接する無番地、道等は北秋田市所管の法定外公共物である（北秋田市財務部財務課の回答）。 ○ 物件1土地と市道との間に水路等が介在する場合、市道から物件1土地へ至るには水路等を通行する必要が生じる。物件1土地上での再建築、路地状部分の舗装などの現状変更をする場合には、水路等の使用許可（使用料なし）が必要であるが、現状のまま使用する場合は必要ない（北秋田市財務部財務課の回答）。 ○ 物件1土地と市道との間に水路等が介在する場合、建築基準法第43条の接道義務を満たさないこととなるが、水路等の管理者（北秋田市財務部財務課）の承諾があれば、物件1土地上での再建築は可能である（北秋田地域振興局建設部建築課の回答）。 ○ 地積測量図によれば物件1土地の路地状部分の南端は「2.0」mとの記載があり、水路等に2mの長さで接していると考えられるが、物件1土地上で再建築が可能となるには、路地状部分の幅が全て2m以上である必要があり、また、建物の用途について、住宅の再建築は可能であるが、秋田県建築基準条例第7条の規定により、アパートなどの特殊建築物については再建築できない可能性がある（北秋田地域振興局建設部建築課の回答）。 ○ 公図上、物件1土地の北側は水路に接しているが、現況は水路状の土地は見られない。また、物件1土地の北側幅約1mの部分は、隣地に向かって下りの法地になっている。
---------	---

* 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

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8年6月28日 経 過 年 数 : 約 30 年 経済的残存耐用年数 : 約 4 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 : クロス、繊維壁他 天 井 : 杉合板、クロス他 床 : フローリング、畳他 設 備 : 電気設備等 その他 : 灯油式ボイラー等
床面積(現況)	1階:約172.61㎡、2階:35.60㎡ 延:約 208.21 ㎡
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	土地共有者Aにより居宅として利用され、占有されている。 その使用権原は、使用借権である。
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	立会人の陳述によれば、1階東側のダイニングキッチン及び洋室2部屋に床暖房があるが、ボイラーが故障しており、現在は使用していないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	12,700	0.78	569.52	1.00	5,640,000
計					5,640,000

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4m舗装市道に接面する地積約300㎡の整形地

地価調査基準地 : 北秋田(県)-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,300\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 118 & \div & 12,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 1.000 (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 1.02 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 1.18 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.02 : 幅員+2%
 (交通接近条件) 1.01 : 駅距離+1%
 (環 境 条 件) 1.15 : 居住環境+15%
 (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 0.78 (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) 0.78 : 形状・規模▲20、高低差・法地▲3%、方位±0%
 (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

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	200,000	208.21	0.064	2,670,000
計				2,670,000

ウ 現価率

(物件2主たる建物)

- ・ 経過年数約30年、経済的残存耐用年数約4年、残価率5%とした定率法（現価率0.071）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。

$$\text{現価率} = 0.071 \times (1 - 0.1) \div \underline{0.064}$$

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 共有者	持分 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ
1	5,640,000	A	1 / 2	0.10	使用借権	280,000
		B	1 / 2	0.10	敷地占有利益	280,000
計						560,000

ウ 土地利用権等割合 : 売却により法定地上権が成立しないと解されるので下記のとおり判定した。

(A持分) 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。

(B持分) 敷地占有利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の構造等を総合的に勘案して判定した。

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	5,640,000	- 560,000	—	0.90	0.70	0	3,200,000
2	2,670,000	+ 560,000	1.00	0.90	0.70	0	2,030,000
一括売却 (合計)							5,230,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 人件費及び建物資材価格の上昇による急激な建築単価の高騰は、中古不動産市場を活発化させているが、市道との間に水路等が介在している可能性があり再建築等に際しては測量が必要となる可能性があること、及び路地状敷地のため建物の用途によっては再建築不可の可能性があること等の個別性を考慮し、市場滞留期間がやや長いと判断し修正を施した。

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。

第6 参考価格資料

○ 地価調査基準地 北秋田（県）-3

所 在 : 北秋田市鷹巣字南中家下34番3
価 格 : 15,300円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「鷹ノ巣」駅道路距離で約1,400mに位置
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 286 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済
接 面 道 路 : 東側幅員5.5m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種住居地域
(指定建ぺい率 60% 指定容積率 200%)
防 火 規 制 : 指定無
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い住宅地域

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 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図
- 5 建 物 図 面
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

以 上

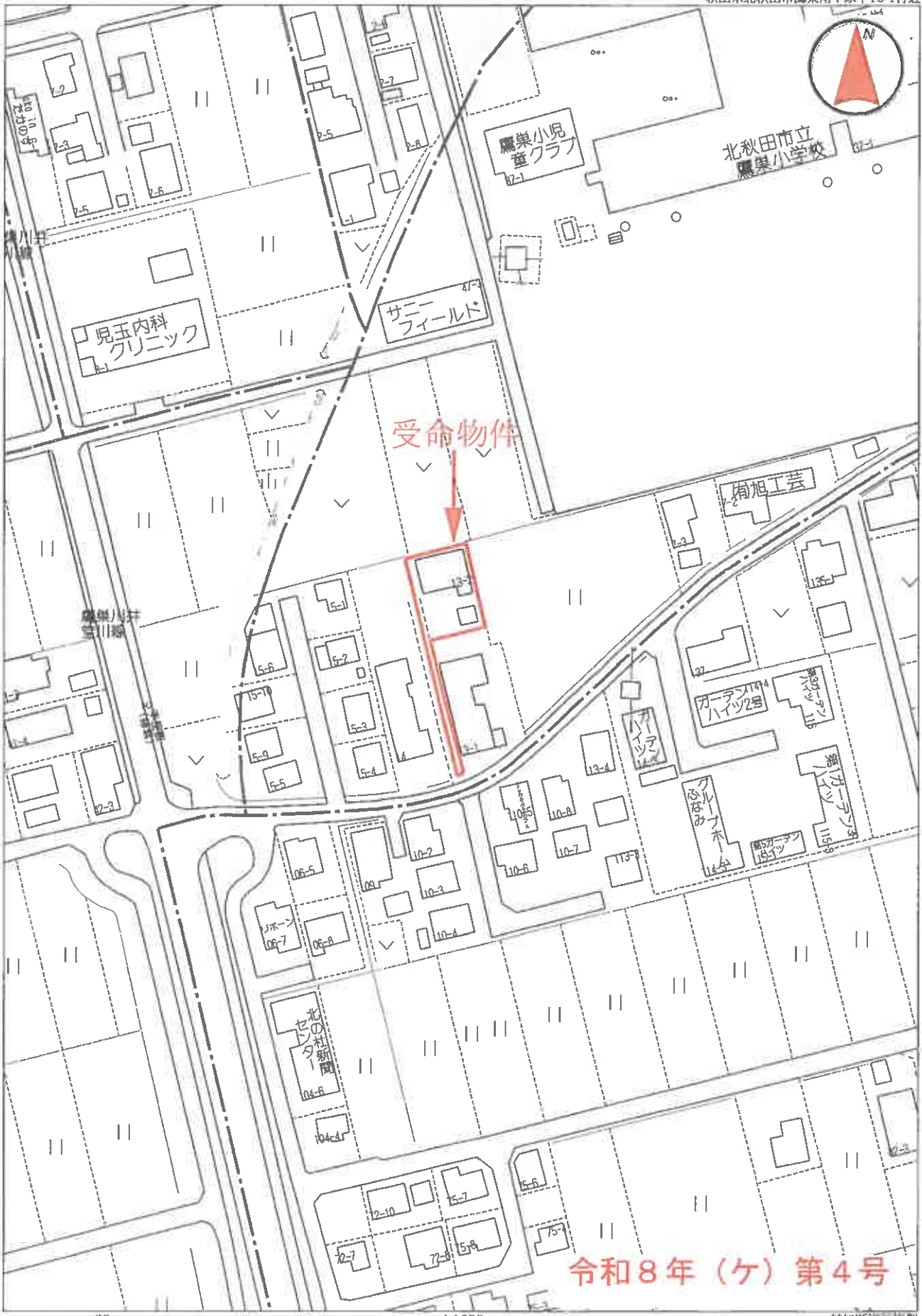
位置図



令和8年（ケ）第4号

周辺案内図

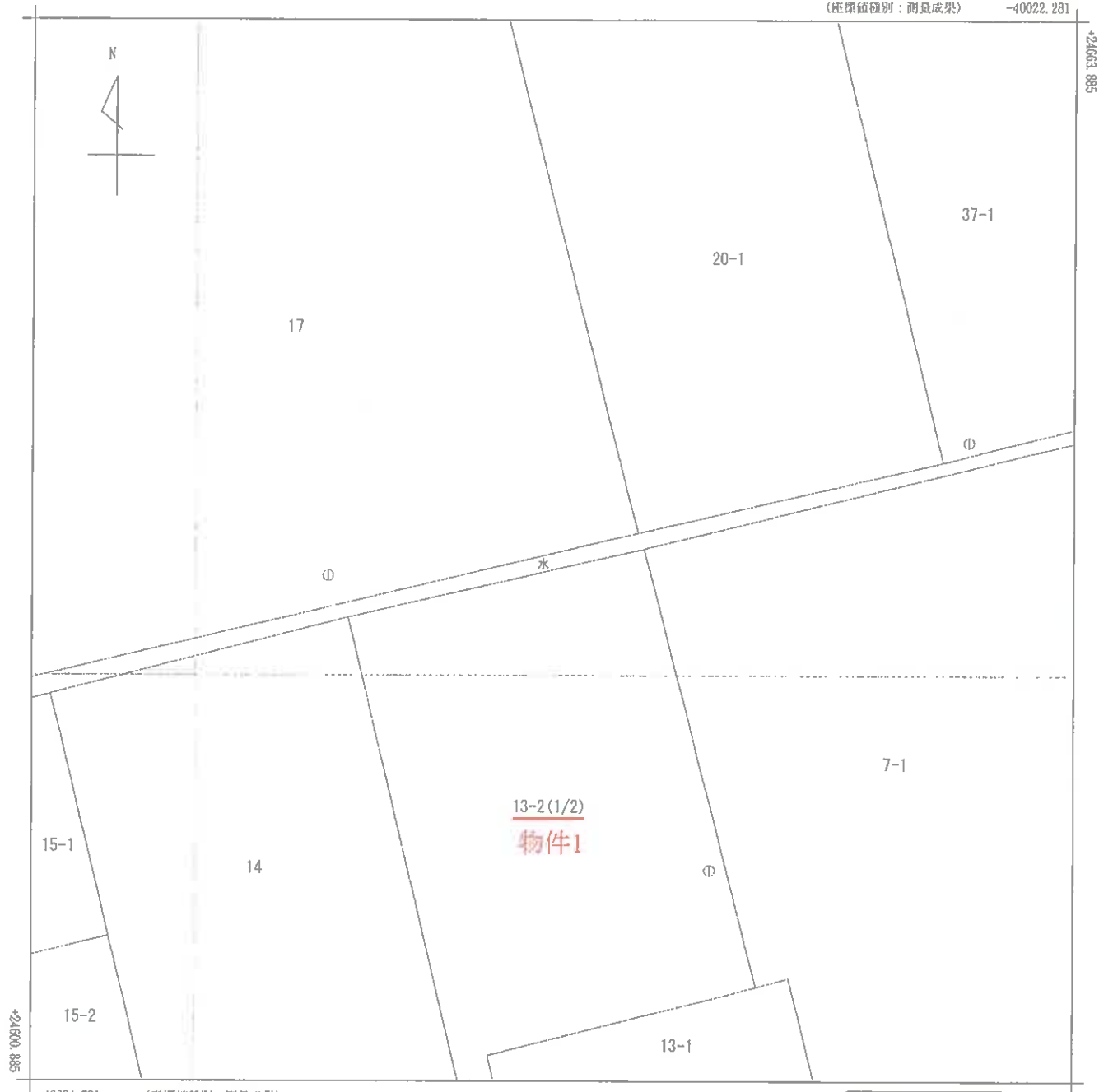
秋田県北秋田市鷹巣南中家下13-1付近



令和8年(ケ)第4号

禁無断複製

(座標値個別：測量成果) -40022.281

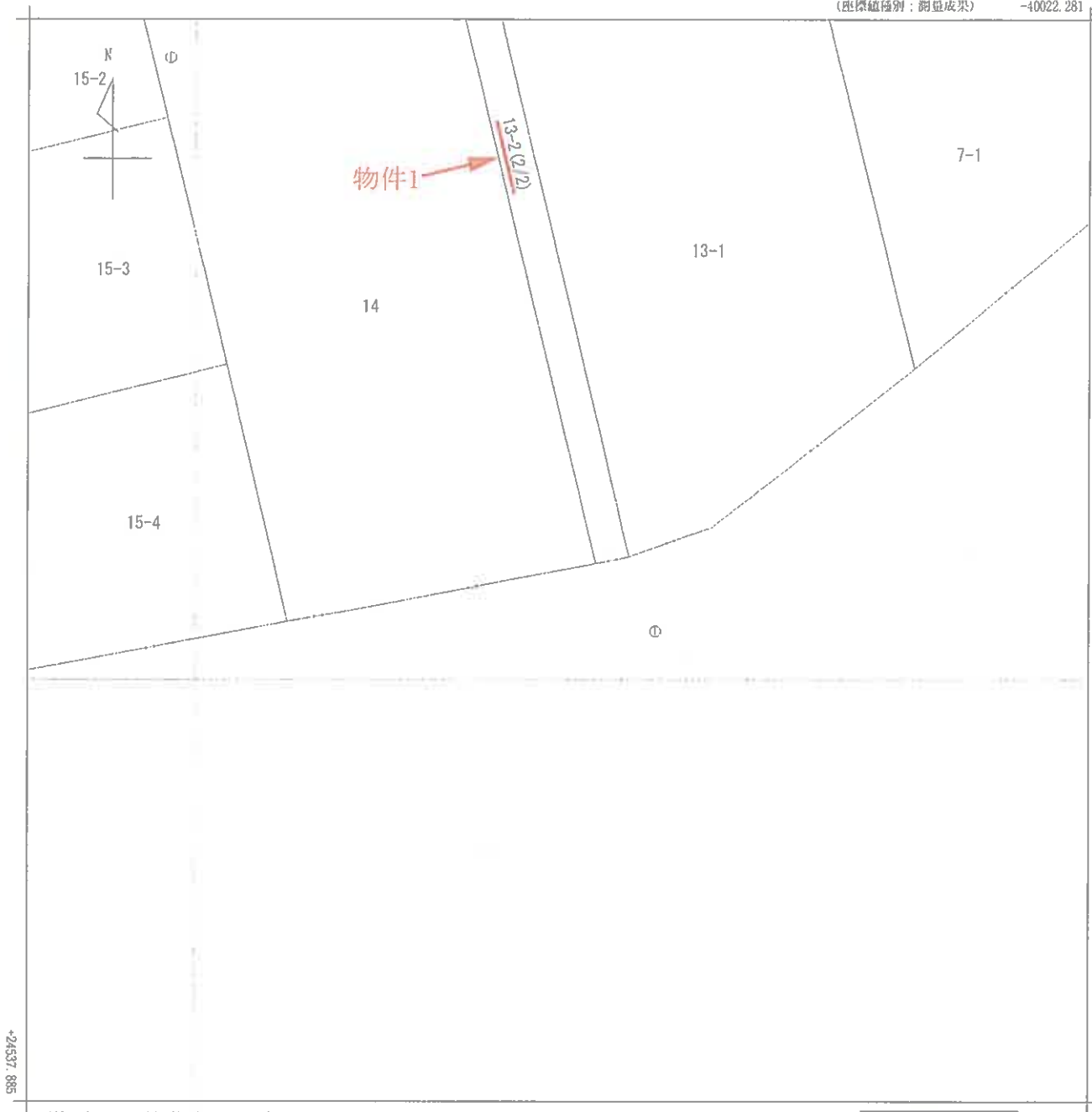


地番区域見出
鷹巣字南中家下

請求部	所在	北秋田市鷹巣字南中家下				地番	13番2			
出力縮	1/250	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	平成29年9月26日				備付年月日(原図)	平成29年9月26日		補記事項		

A3版をA4版に縮小

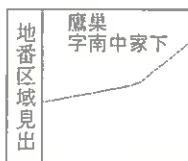
令和8年(ケ)第4号



+24537.885

-40084.781

(座標値種別：測量成果)

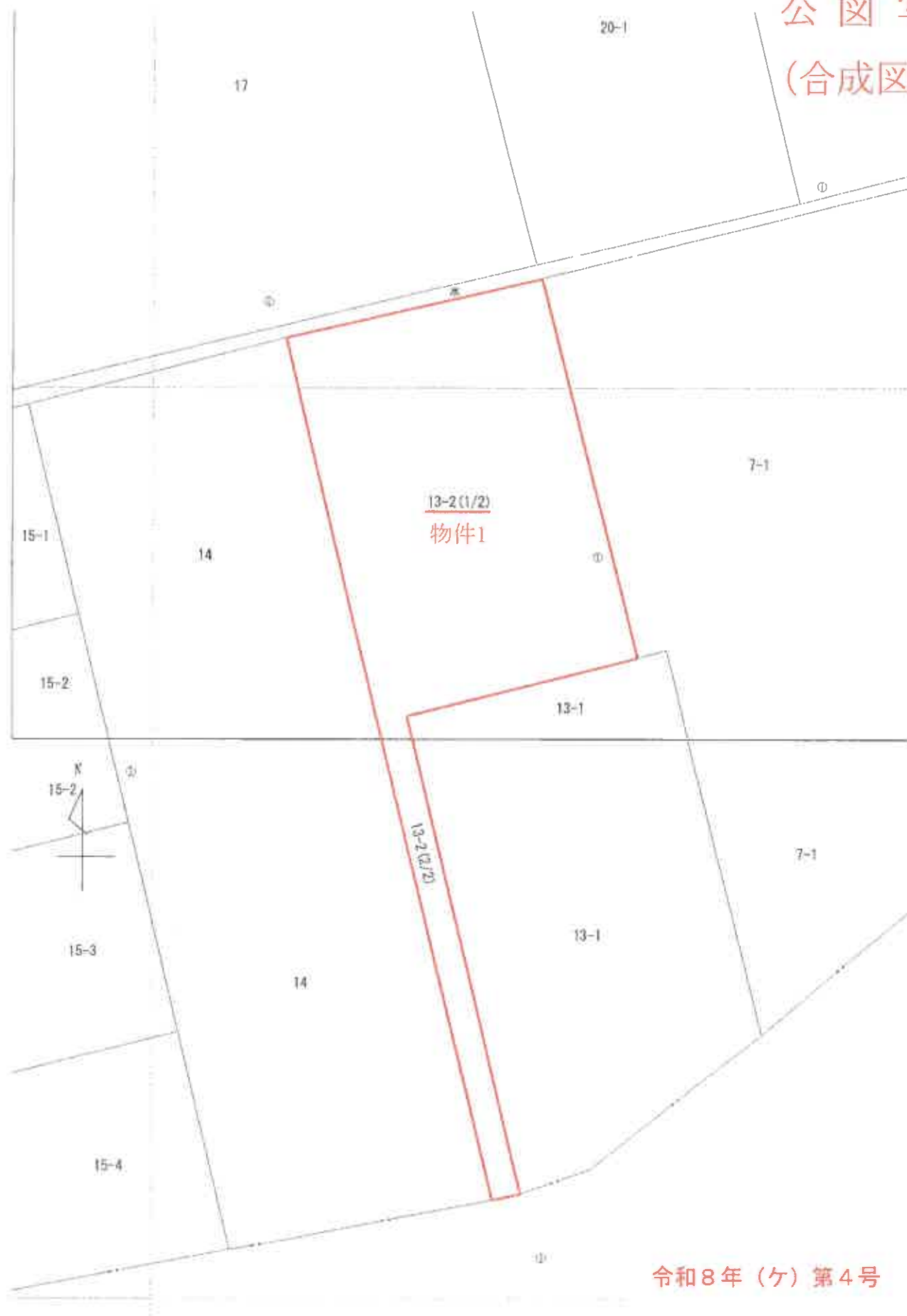


請 求 分	所 在	北秋田市鷹巣宇南中家下				地 番	13番2			
出 縮 力 尺	1/250	精 度 分	甲三	座標系 番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成29年9月26日			備 付 年月日 (原図)	平成29年9月26日			補 記 項		

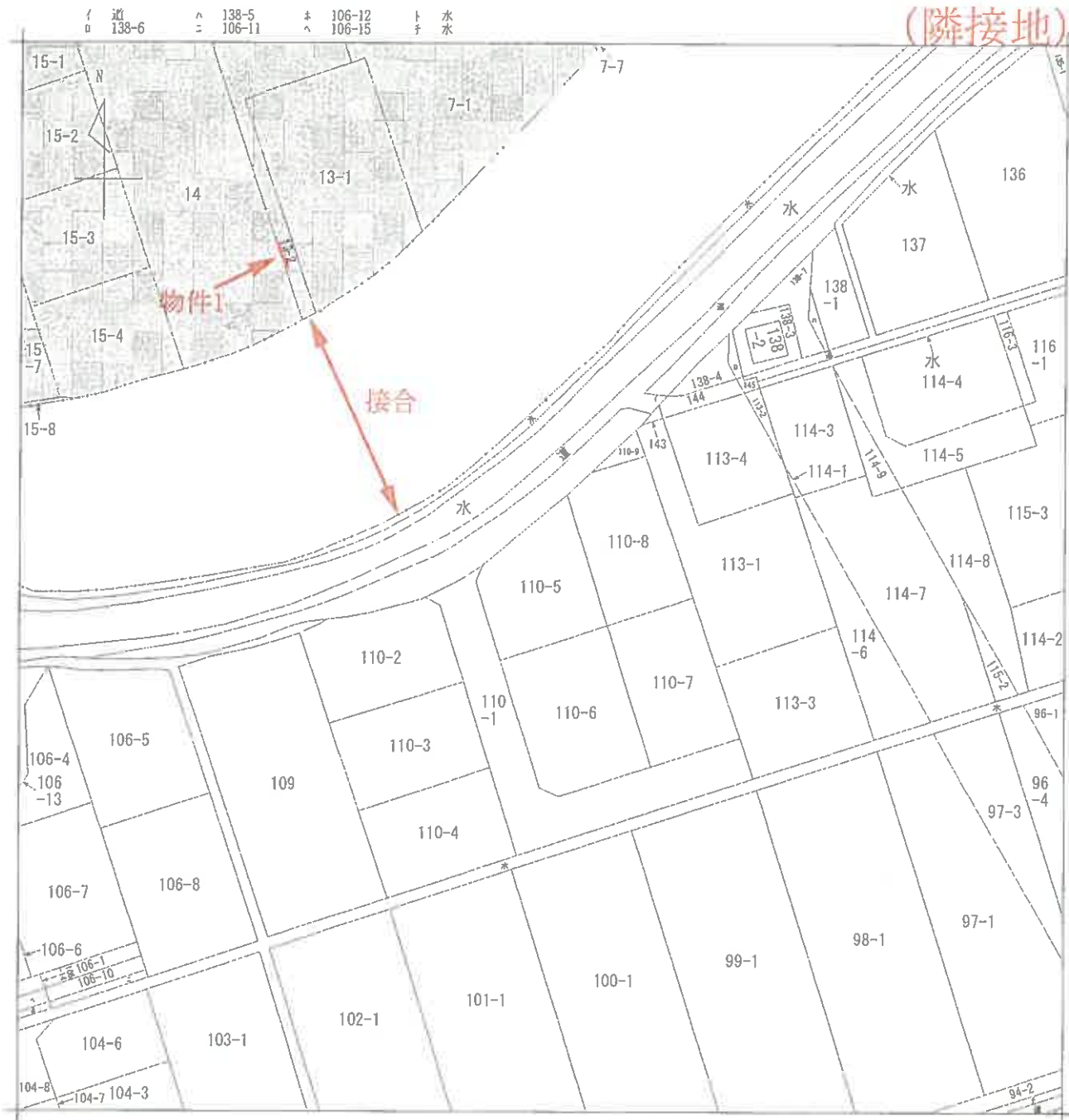
令和8年(ケ)第4号

A3版をA4版に縮小

公図写
(合成図)



令和8年(ㄗ)第4号



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

請求部	所在	北秋田市鷹巣字本屋敷				地番	110番5			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

令和8年(ケ)第4号

A3版をA4版に縮小

102743

④/3

書	15 番 I	13-2
---	--------	------

短程测量网

土地の所在	北秋田郡鷹巣町鷹巣字山中家下
-------	----------------

秋田県北秋田市

② 13道1

第五章 平面控制測量

[illegible]

地積	523	㎡
----	-----	---

② 1 3 番 2
求 積

$$1051 - 525.3964 = 527.6036$$

527 527

境界間の種類	境界 (国境線等)
コンクリート杭	
全長測定杭	⑤

和

人語世

臨凡

500

《秋田縣土地家屋調査士会誌一用紙》

560,5,2/

A3版をA4版に縮小

(1) 平成29年9月26日
本図面は国土調査実施前提提出図面である。

502947 各階平面図

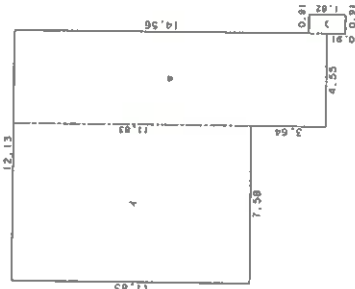
家屋番号
13番2

建物図面

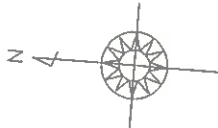
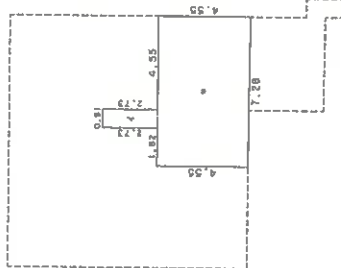
北緯四郎郡黒野鷹巣字南中家下13番2

建物の所在
秋田県北秋田市

1 階



2 階



字南中家下

水

物件-2

13-2

14

7-1

13-1

水

字本屋敷

作製者

縮尺
1/250

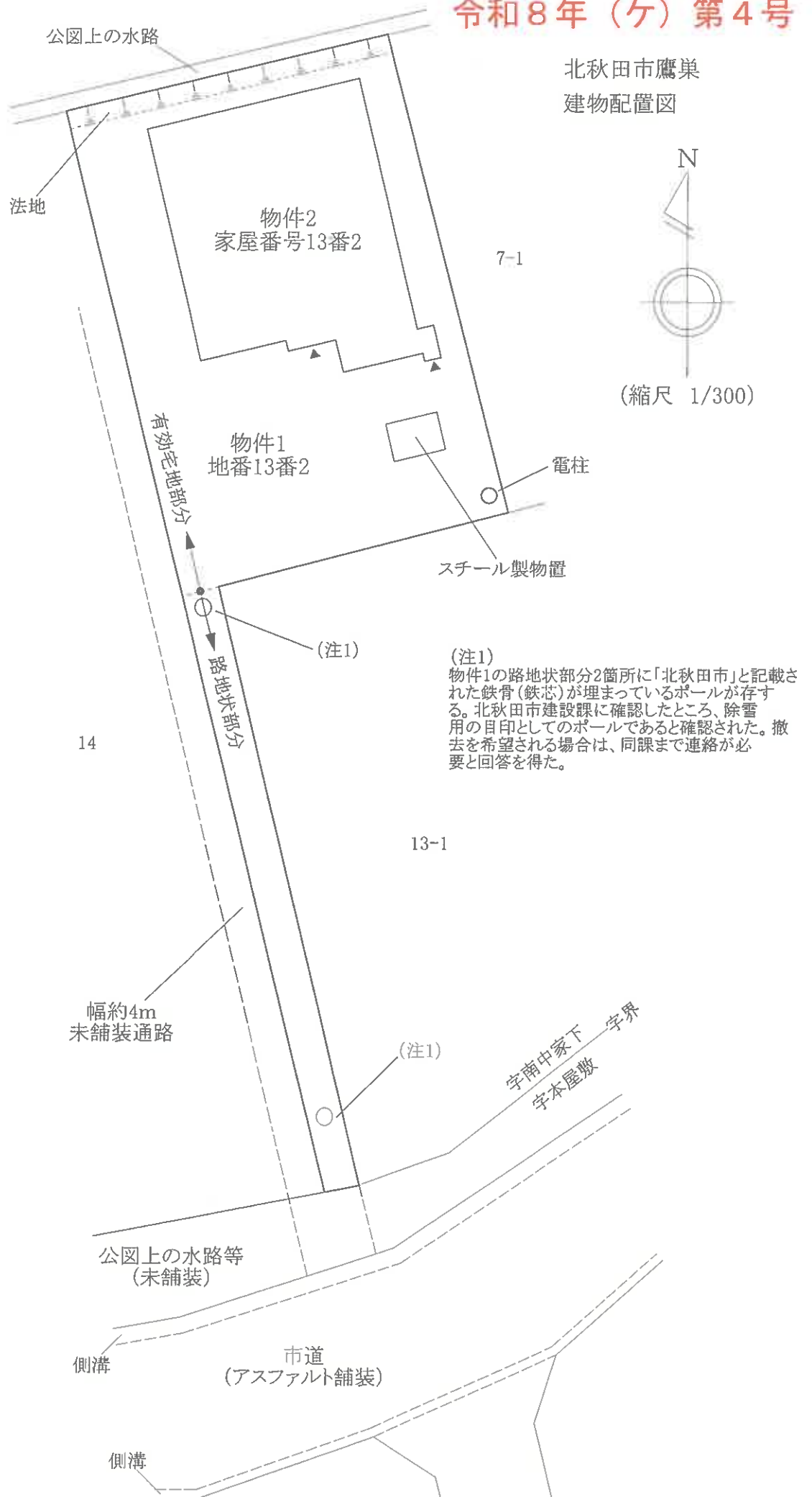
申請人

縮尺
1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

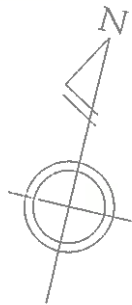
A3版をA4版に縮小

北秋田市鷹巣
建物配置図



令和8年(ケ)第4号

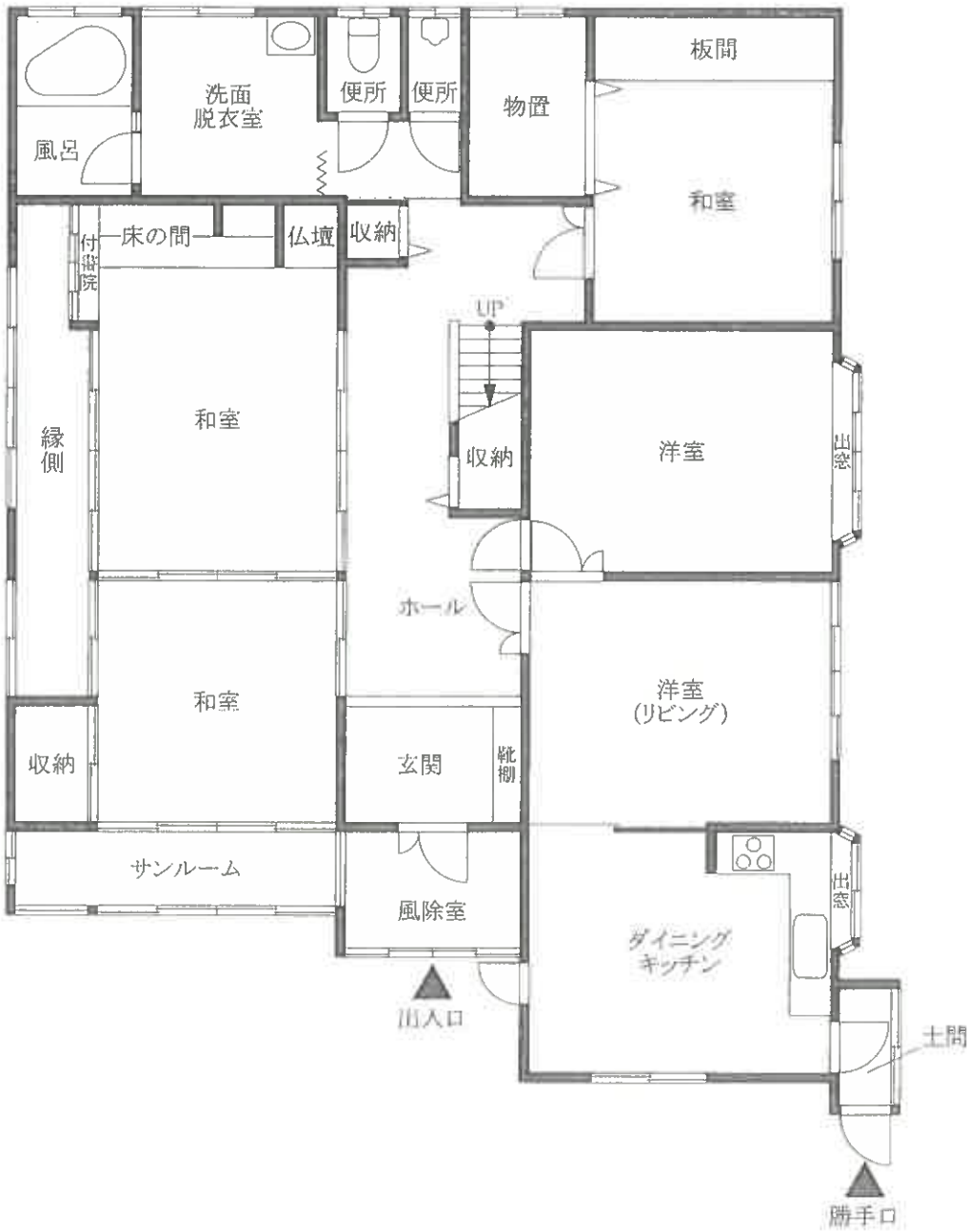
北秋田市鷹巣
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件2

1階

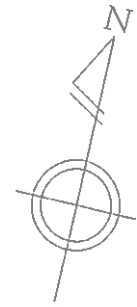


令和8年（ㄎ）第4号

北秋田市鷹巣
建物間取図

物件2

2階



(縮尺 1/100)

