

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月10日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 高 橋 美 香

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 1月 6日から 令和 8年 1月 13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 20日 午後 1時15分 場 所 秋田地方裁判所大曲支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 10日 午前10時00分 場 所 秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係
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12月10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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 528, 000 2, 022, 400	一括	505, 600	52, 983	0
1	1, 779, 000				
2	749, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大仙市川目字町東
地 番 1 1 1 番
地 目 宅地
地 積 8 5 9 . 5 0 平方メートル
- 2 所 在 大仙市川目字町東 1 1 1 番地
家屋 番号 1 1 1 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 1 4 5 . 2 1 平方メートル
2 階 4 5 . 4 4 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ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 約 6 8 . 3 1 平方メートル
2 階 約 3 2 . 2 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 高 橋 美 香

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】

本件土地の一部を株式会社高橋工業が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【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。



物 件 目 録

- 1 所 在 大仙市川目字町東
地 番 1 1 1 番
地 目 宅地
地 積 8 5 9 . 5 0 平方メートル
- 2 所 在 大仙市川目字町東 1 1 1 番地
家屋 番号 1 1 1 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 1 4 5 . 2 1 平方メートル
2 階 4 5 . 4 4 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ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 約 6 8 . 3 1 平方メートル
2 階 約 3 2 . 2 9 平方メートル



令和 7年(ケ)第 5号
令和 7年 6月17日受理
令和 7年 7月29日提出

現況調査報告書

秋田地方裁判所大曲支部

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 | 大仙市川目字町東 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 9. 5 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大仙市川目字町東 1 1 1 番地 |
| | 家屋番号 | 1 1 1 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 1 4 5. 2 1平方メートル
2階 4 5. 4 4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 ☒ 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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 上記の者が、本土地の南側部分に目的外構築物を設置し、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:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 構造: 物置 床面積: 1階約68.31平方メートル、2階約32.29平方メートル }		
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			
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]		
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)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 南側の一部	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社高橋工業	
占有状況		☒ 敷地 (目的外構築物) ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ 所有者)の陳述／ ☒ 提示文書(土地賃貸契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年 4月 1日	
最初の 契約等	契約日	令和 4年 3月 31日	
	期間	令和 4年 4月 1日から ☒ 令和 5年 3月 31日まで1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	令和 7年 4月 1日から ☒ 令和 8年 3月 31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
	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	毎年金3万円 (毎年4月に翌年3月分までの1年分を支払う) ☐ 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			
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
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の子	1 この家には、所有者である母と私たち家族が住んでいます。 2 土地の南側部分を、令和4年4月1日から年3万円で株式会社高橋工業に貸していて契約書を取り交わしています。賃料は、毎年4月に翌年3月までの1年分が持参して支払われています。 (契約書を提示したため写真撮影した。) 3 契約書では「駐車場及び除雪用地」となっていますが、土地には単管パイプで組んだ構築物があり、車庫などとして利用しています。このように土地に構築物を作ることについては事前に話があったので承諾しています。 4 雪の影響で2階の屋根が大きく曲がっていますが、これは10年くらい前からこのようになっています。
■ 所有者	1 建物を新築後に増改築していません。建物は、ご覧のとおり玄関や1階廊下の天井から雨漏りが発生し、床のあちらこちらがブカブカになっています。 2 裏手(南東側)にある建物は、執行官から示された市役所発行の名寄帳に記載されているとおり、昭和27年ころ作られたものだと思います。昭和50年代まで、この建物で牛を1頭飼っていました。 3 敷地内に地下水を利用した消雪パイプがあり、物置の中にポンプがあります。また、道路にある消雪パイプについては、近隣の10戸でその費用を負担していて、毎年8月と4月に1万5000円ずつ合計3万円を支払っています。地下水のポンプはこの家から少し西側に行った地蔵さんの隣にあります。

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

執行官の意見

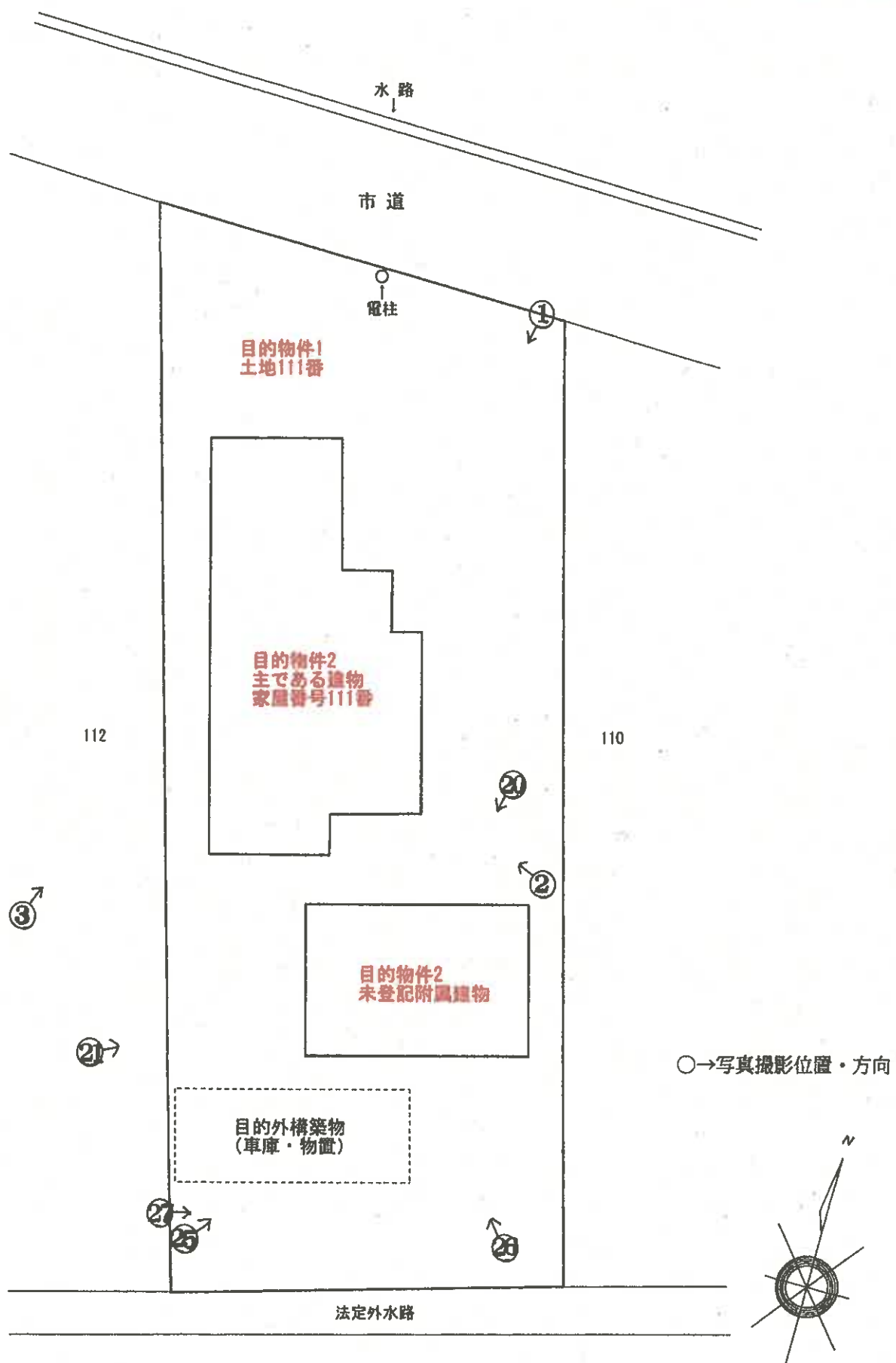
- 1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2の建物は、昭和62年に新築されたものであり築後38年近く経過している。建物には以下に述べる損傷、不具合があり、建物の適切な管理がなされていないものと見受けられた。
 - ① 2階東側の屋根が大きく変形している(写真①、②)。
 - ② 雨漏りが発生している(玄関の天井：写真⑤、廊下の天井：写真⑪)。
 - ③ 建物全体の床に^{おし}軋みやたわみが発生している。
 - ④ 建物内には、不要と思われる大量の目的外動産が未整理のまま放置されている。
- 3 物件1上に存在する未登記の建物は、大仙市発行の固定資産税名寄帳によると本件所有者が納税義務者となっている。所有者の陳述、建物の位置関係及び利用状況等により、当該未登記の建物を物件2の建物の附属建物と認定した。
- 4 物件1の南側部分を、3枚目「占有者及び占有権原」欄に記載のとおり株式会社高橋工業が賃借している。契約書に記載された利用目的は「駐車場及び除雪用地」となっているが、本件所有者の承諾を得て、土地上に構築物が設置され、車庫兼物置として利用されている。

なお、契約書上の賃借人の住所は「大仙市川目字町東110」となっている。この住所は、本件不動産の東側隣接地であり、賃借人の事務所が存在する。ただし、履歴事項全部証明書によると賃借人の本店所在地は「大仙市川目字川目26番地」である。
- 5 物件内には地下水を利用した消雪パイプが整備されている。また、市道部分には近隣の住民が整備した消雪パイプがあり、本件所有者を含めた利用者がその使用料等を負担している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 1日 (火) 12:40 - 12:45	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1上の物件2以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
7年 7月 9日 (水) 10:55 - 11:05	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 7月 9日 (水) 11:45 - 11:50	大仙市役所	固定資産税名寄帳を公用で取得
7年 7月15日 (火) 9:50 - 10:55	物件所在地	立入調査、所有者の子及び所有者から聴取、写真撮影
7年 7月23日 (水) 11:40 - 11:45	秋田地方法務局大曲 支局	賃借人である株式会社高橋工業の履歴事項全部証明書 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

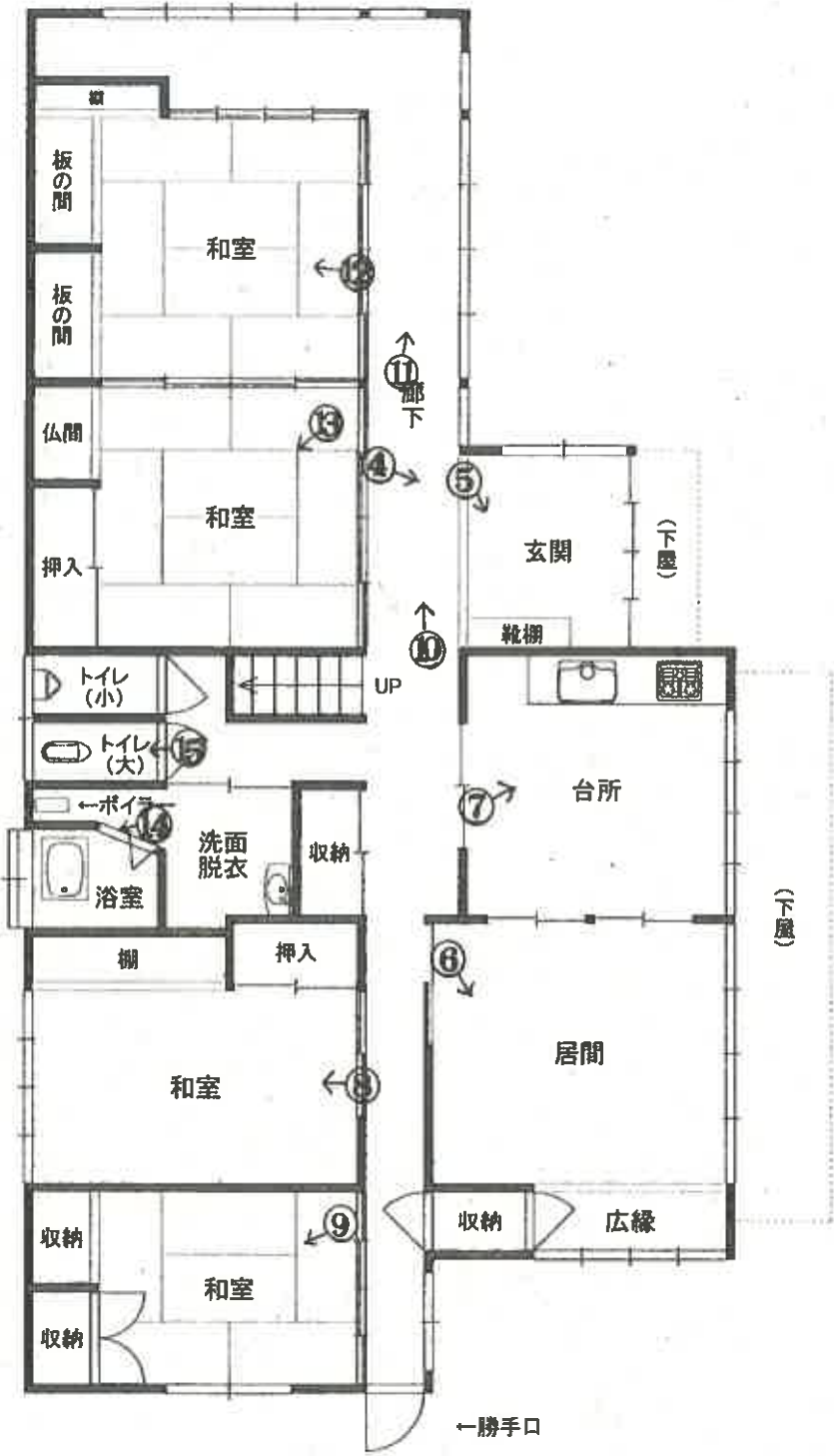
(6 枚目)



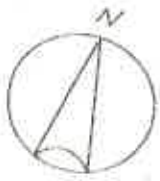
建物配置図
縮尺1:250

(目的物件2主である建物)

(1階)



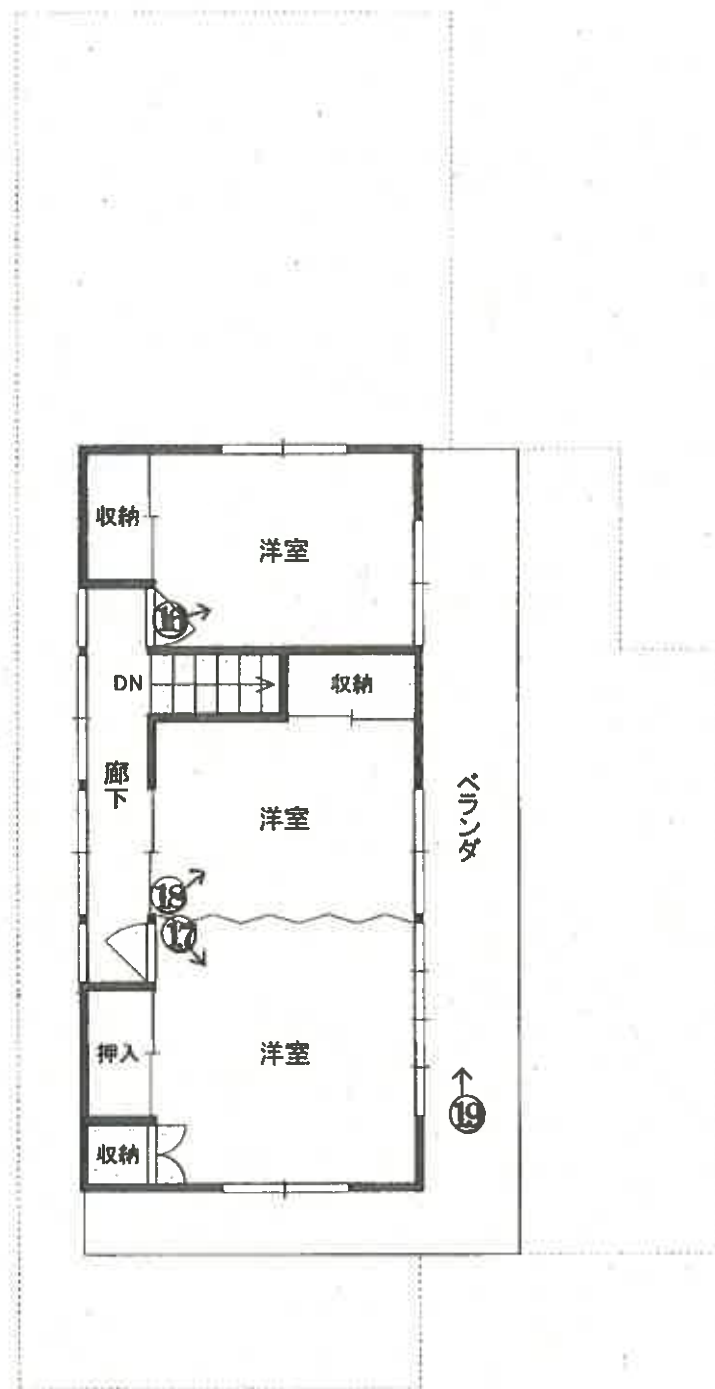
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:100

(目的物件2主である建物)

(2階)



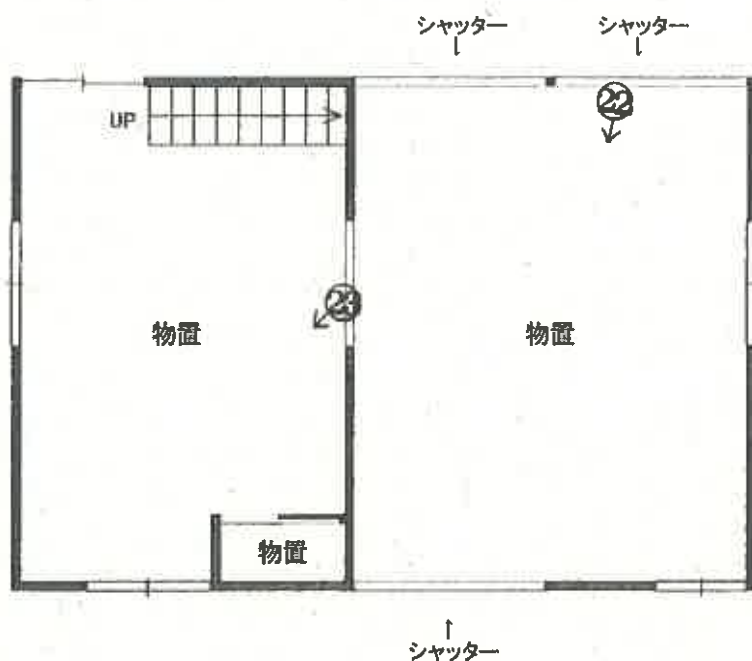
○→写真撮影位置・方向



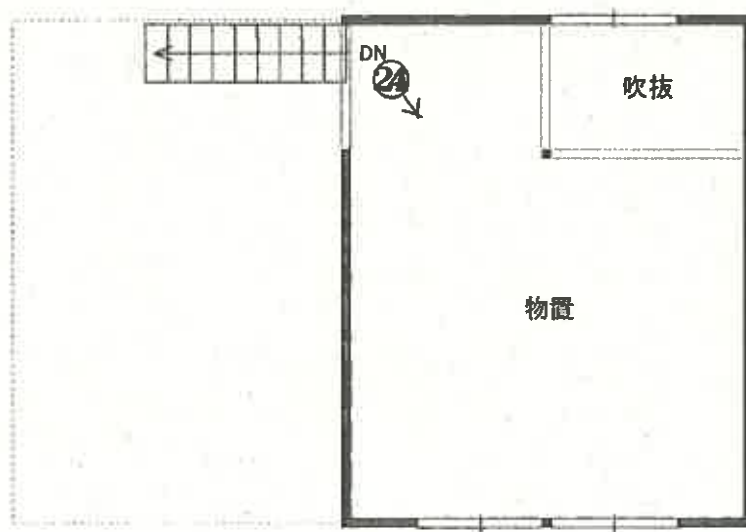
建物間取図
縮尺1:100

(目的物件2未登記附属建物)

(1階)



(2階)



○→写真撮影位置・方向



種類:物置
構造:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床面積:1階約68.31㎡ 2階約32.29㎡
延床面積:約100.60㎡

建物間取図
縮尺1:100

(10 枚目)

①



物件2(屋根の2階部分が変形している)

物件1

②



③



④



⑤



雨漏りの跡

⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



雨漏りの跡

⑫



⑬



⑭



⑮



16



17



18



19



20



未登記附属建物

賃借人が設置した構築物

21



22



23



24



25



賃借人が設置した構築物

未登記附属建物

26



物件1

27



令和 7年 (ケ) 第 5 号
令和 7年 7月 15日 現地調査
令和 7年 7月 28日 評 価

秋田地方裁判所 大曲支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 仲 博 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 6 1 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 5 4 1, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 7 0, 0 0 0 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 6 1 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 及び目的外構築物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）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 5 8 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	大仙市川目字町東 111番 宅地 859.50 m ²	ほぼ同左
2 主である 建物	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大仙市川目字町東111番地 111番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 145.21m ² 2階： 45.44m ²	ほぼ同左
未登記 附属建物	—	未登記	所在：大仙市川目字町東111番地 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 床面積：1階約68.31m ² 2階約32.29m ²
番 号	特 記 事 項		
1	物件1上の南側には上記建物のほか目的外構築物がある（詳細は本文参照）。		

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(物件1)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	JR奥羽本線「大曲」駅の南方約3.6km バス停「上飯田」の南西方約100m 大曲小学校の南方約2.5km 大曲中学校の南東方約4.4km グランマート飯田店の南方約1.0km 大仙市役所の南東方約2.2km	
付 近 の 状 況	大仙市大曲地域の市街地中心部よりやや南方、県道「湯沢雄物川大曲線」の西側背後に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域を形成している。但し、周囲には未だ農地が多く見られる。道路は幅員約6mの舗装市道が標準である。地域に影響を及ぼす特段の要因は見られず、人口減少、少子高齢化等の影響から土地需要は少なく、当地域の地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。	
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 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% — ・立地適正化計画（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外） ・大仙市ハザードマップ（浸水想定区域0.5m以上～3.0m未満）
画 地 条 件	北側を間口とし約19.0m、奥行約43.5～49.0mの台形地。規模は859.50㎡（登記地積）。地勢はほぼ平坦である。物件内に地下水を利用した消雪パイプが設置されている。なお、南側に隣接する水路は法定外水路である。	
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約6m舗装市道（川ノ目1号線、建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地。なお、当該市道には消雪パイプが設置されている（費用負担については現況調査報告書参照）。	
土地の利用状況等	物件2建物及び目的外構築物の敷地として利用されている。 当該建物について物件1に法定地上権は成立せず、その利用権原を使用借権、目的外構築物の敷地に相当する部分の利用権原を賃借権と判定した（契約内容については後記特記事項参照）。 隣接不動産は、東側が事業所、西側が一般住宅、南側が水路を介して事業所、北側が道路・水路を介して神社である。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道 : あり (接面道路公設管より引込) ガ ス 配 管 : なし (接面道路公設管なし、LPガス使用) 下 水 道 : なし (接面道路公設管なし、汲み取り)	

特 記 事 項	○目的外構築物の敷地に相当する部分の賃貸借契約の概要 占有範囲：物件1の南側の一部 利用目的：駐車場及び除雪用地として 賃貸人：土地所有者 賃借人：東側隣接地上にある法人 占有開始時期：令和4年4月1日 最初の契約期間：令和4年4月1日～令和5年3月31日まで1年間 更新の種別：自動更新 現在の契約期間：令和7年4月1日～令和8年3月31日まで1年間 賃料：年3万円 一時金：なし 現況は、単管パイプで組まれた目的外構築物（車庫・物置）が設置されている。 ○物件の北端に電柱がある。 ○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、土壤汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いものと判断した。また、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2)

区 分	物件2 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）：昭和62年9月12日新築 経 過 年 数：約 38 年 経済的残存耐用年数：約 2 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り、塗り壁ほか 天 井：合板、ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	1階：145.21㎡ 2階：45.44㎡ 延床面積：190.65 ㎡ （登記と同じ） なお、1階の下屋部分及び2階のベランダは床面積に算入しない。
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・老朽化が認められるほか、積雪の影響で玄関側の屋根が著しく変形し、玄関や1階廊下の天井に雨漏りが見られ、建物内部全体の床に軋みやたわみがあり、また多数の動産類等が雑然と置かれていること等から、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者及びその家族が居宅として占有している。
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。

区 分	物件2 未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日（聴 取）： 昭和27年（固定資産税名寄帳兼課税台帳） 経 過 年 数： 約 73 年 経済的残存耐用年数： 約 1 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁： サイディング 内 壁： コンパネ、外壁下地あらわし 天 井： 2階床・屋根裏下地あらわし 床： 土間コンクリート、コンパネ 設 備： 電気設備 その他： 特になし
床面積（現況）	1階：約68.31㎡ 2階：約32.29㎡ 延床面積： 約100.60 ㎡
現況用途等	階 層： 2階建 現況用途： 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、品等は劣ると判断した。
保守管理の状況	経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、建物内部全体に多数の動産類等が雑然と置かれていることから、保守管理の状況は劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者及びその家族が物置として占有している。
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）

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	8,160	0.79	859.50	0.80	4,433,000

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6m舗装市道に東側で接面する地積約500㎡の長方形地

地価調査基準地：大仙（県）－18（9頁参照）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,500\text{円/㎡} & \times & 99.2 / 100 & \times & 100 / 98 & \times & 100 / 93 & \div & 8,160\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：0.992（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：0.98（方位：基準方位東方）

◇地域格差

街路条件：1.02（系統連続性+1%、幅員+1%）

交通接近条件：0.98（中心部接近性-2%）

環境条件：0.93（居住環境-10%、下水道+3%）

行政的条件：1.00（特になし）

その他条件：1.00（特になし）

$$\text{以上の相乗積 } 1.02 \times 0.98 \times 0.93 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.93$$

イ 個別格差

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：0.79（方位-2%、間口・奥行の関係-10、地積過大-10%

以上の相乗積：0.98×0.90×0.90÷0.79

なお、形状による減価は不要と判断した。

行政的条件：1.00（特になし）

その他条件：1.00（特になし）

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.79 \times 1.00 \times 1.00 = 0.79$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.80（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

(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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2 主である建物	160,000	190.65	0.042	1,281,000
未登記 附属建物	70,000	100.60	0.009	63,000
(合計)				1,344,000

ウ 現価率

(主である建物)

- ・経過年数約38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0.060）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.060 \times (1 - 0.30) = 0.042$$

(未登記附属建物)

- ・経過年数約73年、経済的残存耐用年数約1年、経済的全耐用年数74年、残価率0%とした定額法と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した（経済的残存耐用年数が短く、定率法は採用しにくいので定額法によった）。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{経済的全耐用年数74年}) \times (1 - 0.30) \\ &= 0.009 \end{aligned}$$

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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	4,433,000	0.80 (物件2)	0.10	使用借権	355,000
		0.20 (目的外構築物)	0.05	賃借権	44,000
(合計)					399,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 建物の配置、規模、利用状況等から土地利用権等の及ぶ範囲をそれぞれ上記のとおり査定した。

ウ 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使用借権と判定し、その建付地価格に対する割合を10%、目的外構築物の土地利用権等を賃借権と判定し、その建付地価格に対する割合を5%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) (千円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	4,433,000	−399,000		0.90	0.70	2,541,000
2	1,344,000	+355,000	1.00	0.90	0.70	1,070,000
一括価格 (合計)						3,611,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 老朽化の進行した建物と土地一体としての市場性等を考慮した。

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

○ 地価調査価格 [大仙 (県) −18]

所 在 : 大仙市高梨字上川原194番1外

価 格 : 7,500円/㎡

位 置 : J R 奥羽本線「大曲」駅の南東方道路距離で約4.7km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 786 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 道 路 : 北側幅員7m舗装県道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

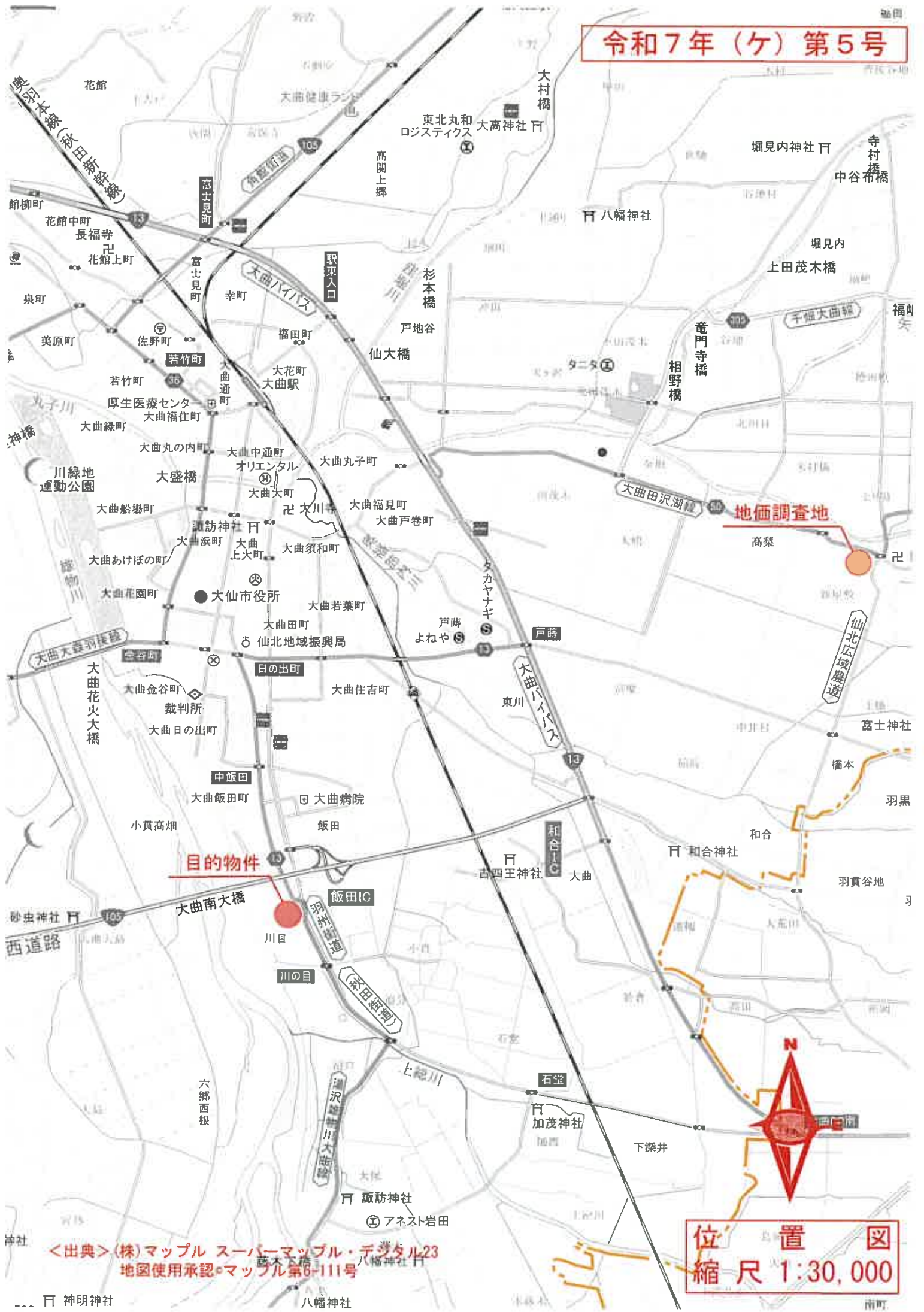
防 火 規 制 : 無指定

地 域 の 概 要 : 一般住宅及び農家住宅を中心に店舗兼住宅が混在する地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (㈱マッフル スーパーマッフル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上



位置図
縮尺 1:30,000

<出典> (株) マップル スーパーマップル・デジタル23
地図使用承認 マップル第6-111号

1 別図
9 96-4



地番
区域見出

川目字町東

請求 部	所在	大仙市川目字町東				地番	111番			
出力 縮尺	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		

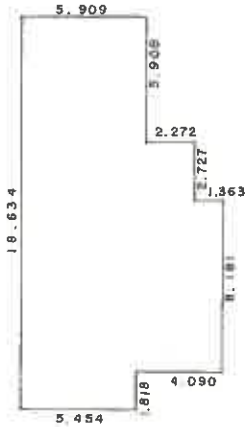
本図面は原本のA3判をA4判に
縮小コピーしたものである。

707550 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	111番
建物の所在	大仙市 大曲市川目字町東111番地

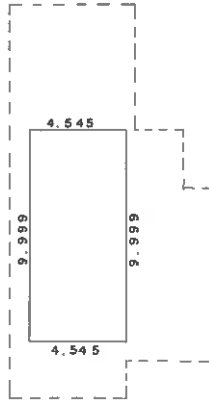
1階



1階求積

5.454 X 1.818 = 9.915372
9.544 X 8.181 = 78.079464
8.181 X 2.727 = 22.309587
5.909 X 5.908 = 34.910372
合計 145.214795
1階床面積 145.21㎡

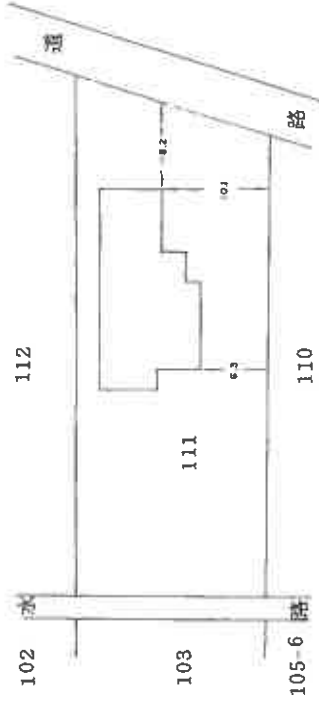
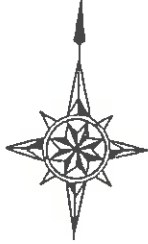
2階



2階求積

4.545 X 9.999 = 45.445455
合計 45.445455
2階床面積 45.44㎡

目的物件2
(主である建物)

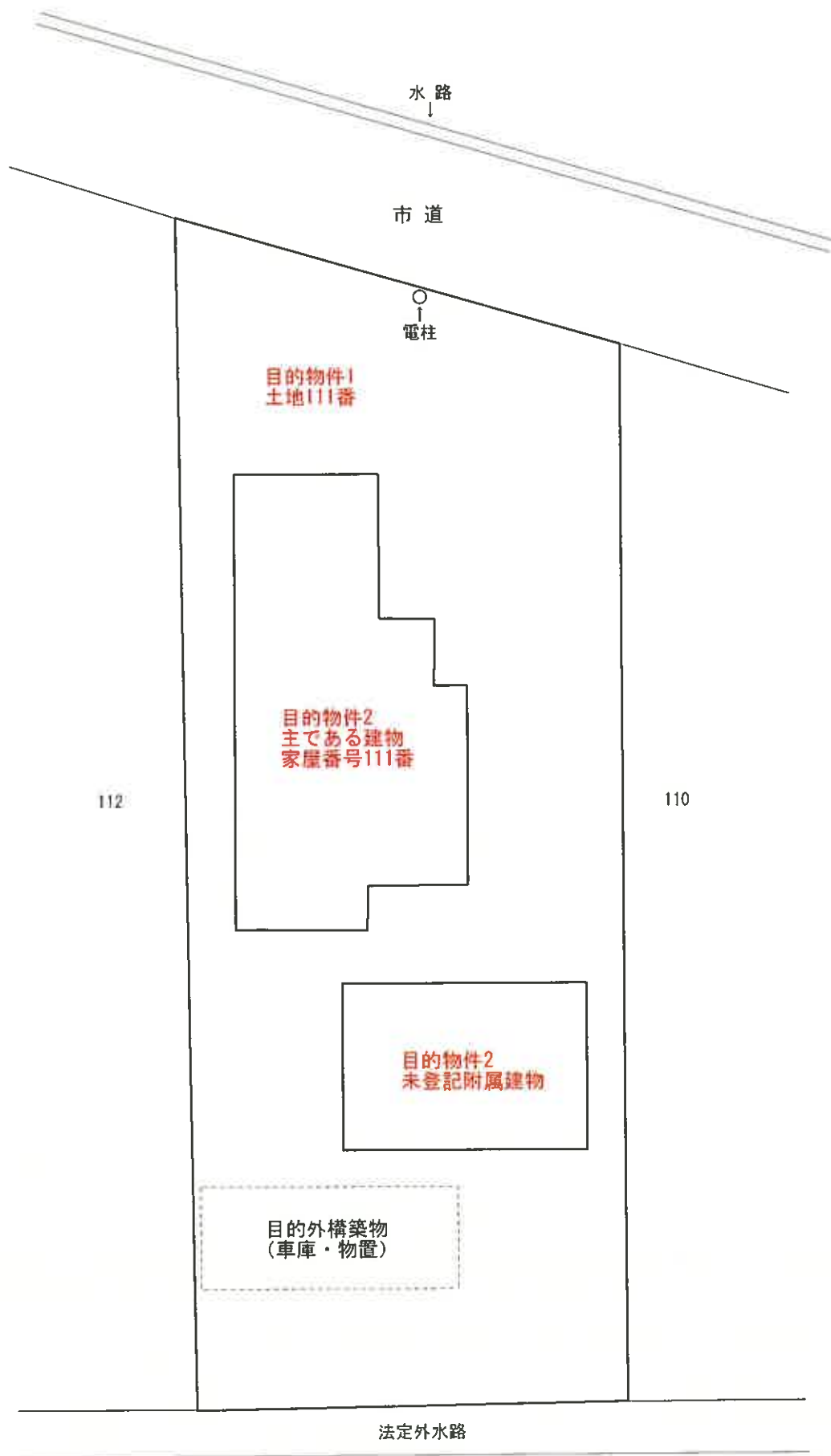


作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

562、9.17



建物配置図
縮尺1:250

〔目的物件2主である建物〕

（1階）



建物間取図
縮尺1:100

(目的物件2主である建物)

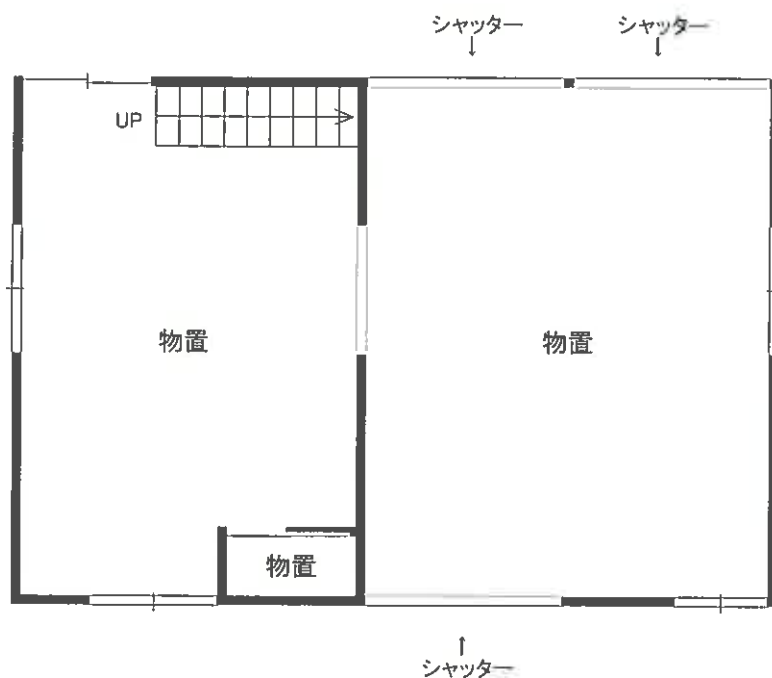
(2階)



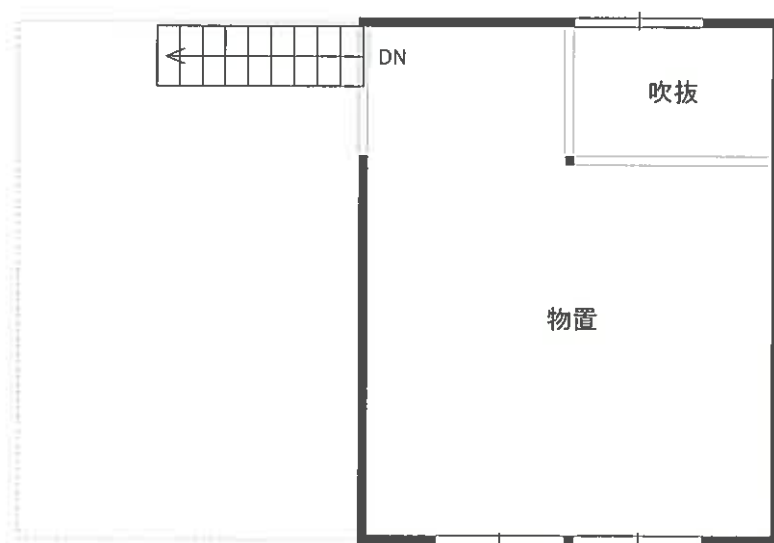
建物間取図
縮尺1:100

(目的物件2未登記附属建物)

(1階)



(2階)



種類: 物置
構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床面積: 1階約68.31㎡ 2階約32.29㎡
延床面積: 約100.60㎡



建物間取図
縮尺1:100