

## 期間入札の公告

令和 8年 5月13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 6月 9日から 令和 8年 6月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月14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 8年 5月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- 1 所 在 大仙市神宮寺字本郷野  
地 番 140番4  
地 目 宅地  
地 積 744.72平方メートル
- 2 所 在 大仙市神宮寺字本郷野140番地4  
家屋 番号 140番4  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 175.83平方メートル  
2階 61.88平方メートル

## (未登記附属建物①)

- 種 類 車庫・物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約34.71平方メートル  
2階 約34.71平方メートル

## (未登記附属建物②)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約19.87平方メートル  
2階 約19.87平方メートル

持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 1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2】

本件所有者（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2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

## 《 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



\*11\*

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 大仙市神宮寺字本郷野  
地 番 140番4  
地 目 宅地  
地 積 744.72平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大仙市神宮寺字本郷野140番地4  
家屋 番号 140番4  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 175.83平方メートル  
2階 61.88平方メートル

(未登記附属建物①)

- 種 類 車庫・物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約34.71平方メートル  
2階 約34.71平方メートル

(未登記附属建物②)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約19.87平方メートル  
2階 約19.87平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 7年(ヌ)第 1号  
令和 7年 6月 4日受理  
令和 7年 7月 15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 大仙市神宮寺字本郷野  
地 番 140番4  
地 目 宅地  
地 積 744.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 大仙市神宮寺字本郷野140番地4  
家屋番号 140番4  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 175.83平方メートル  
2階 61.88平方メートル

共有者 A 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1										
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )										
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり										
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:										
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: ①車庫・物置 ②物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: ①②木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: ①1・2階とも約34.71平方メートル</td> </tr> <tr> <td></td> <td>②1・2階とも約19.87平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類: ①車庫・物置 ②物置		構造: ①②木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		床面積: ①1・2階とも約34.71平方メートル		②1・2階とも約19.87平方メートル
{	種類: ①車庫・物置 ②物置										
	構造: ①②木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建										
	床面積: ①1・2階とも約34.71平方メートル										
	②1・2階とも約19.87平方メートル										
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)										
その他の事項	物件2につき、本件強制競売手続による売却の対象は共有者Aの持ち分2分の1のみである。										
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年( )第 号		保管開始日 令和 年 月 日				
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

## 執行官の意見

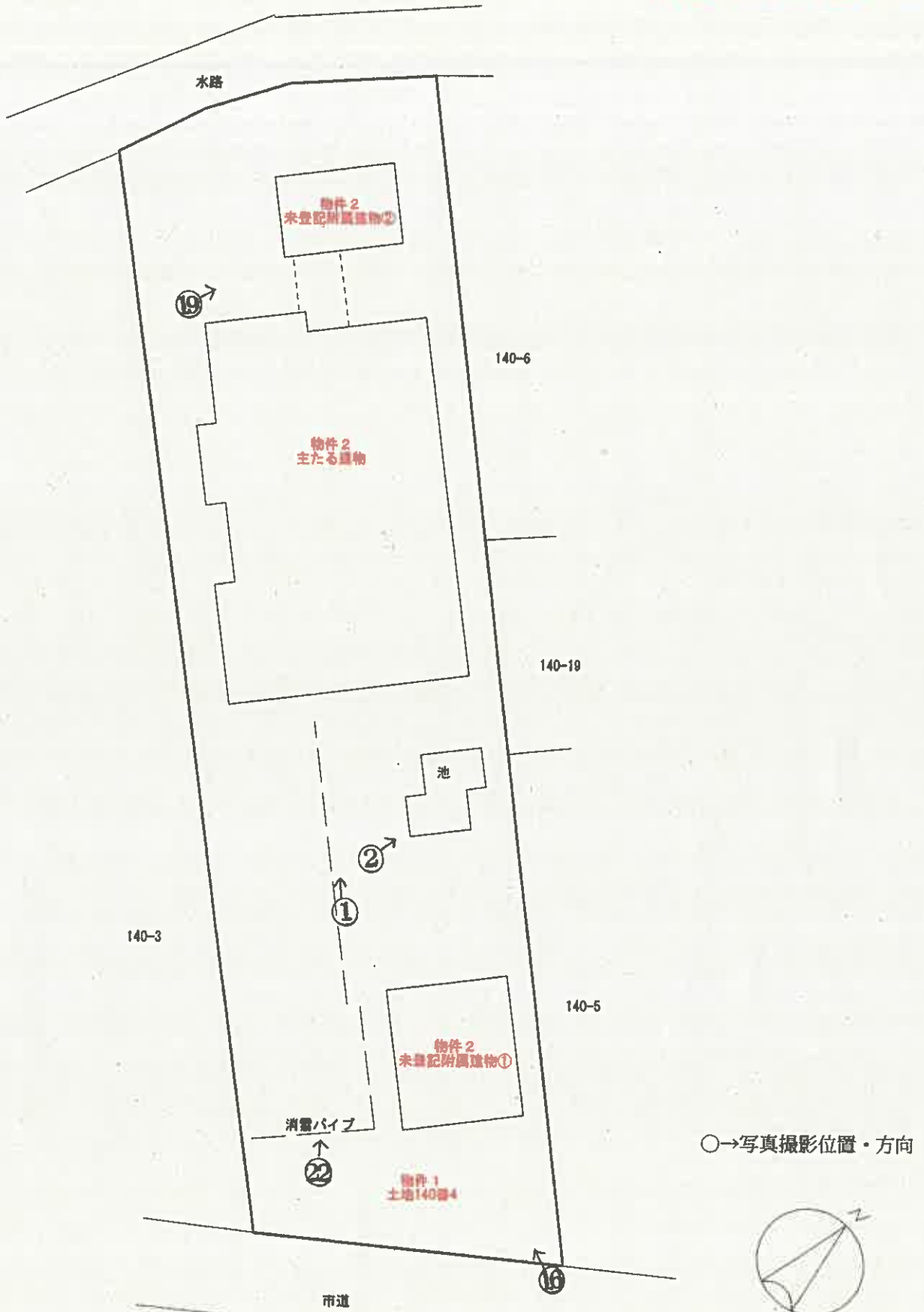
- 1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 建物内部の状況から、本件建物には債務者（A氏）が一人で住んでいるものと思われる。
- 3 物件1の土地上に物件2の建物の外に未登記の建物が2棟存在するところ、大仙市発行の固定資産税名寄帳兼課税台帳には次の2棟の建物が記載されている。
  - ① 本件債務者外1名が納税義務者と表示されている平家建の建物（昭和47年建築、29.75平方メートル）

この建物は、物件の状況から市道側に存在する2階建の建物（車庫兼物置）と考えられ、その位置関係及び利用状況等により、物件2の未登記附属建物①と認定した。
  - ② B氏及びC氏が納税義務者と表示されている平家建の建物（昭和40年新築、19.83平方メートル）

この建物は、物件の状況から物件2の建物の北西側に存在する2階建の建物（物置）と考えられ、物件2の建物と下屋で繋がっている。納税義務者として表示されているB氏について、物件1の登記簿によると所有者がB氏から本件債務者に相続登記されていることから、B氏は既に亡くなっていることが明らかである。また、もう1名の納税義務者C氏は物件2の共有者である。  
以上により、この建物は物件2と同様に本件債務者とC氏が共有しており、その位置関係及び利用状況等により、物件2の未登記附属建物②と認定した。
- 4 物件2の建物について、1階階段付近の天井に雨漏りの跡が認められる（写真⑧）。また、2階は使用していないものと思われる、大量の目的外動産が置かれたままになっている。
- 5 市道から物件2の建物との間に消雪パイプが整備されている（写真②）。地下水を利用したものと考えられるが、利用できるかどうか不明である。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 6月17日 (火) 10:40 - 10:50	大仙市役所	固定資産税名寄帳を公用で取得
7年 6月17日 (火) 15:15 - 15:20	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 6月24日 (火) 11:20 - 11:30	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 7月 1日 (火) 9:50 - 10:35	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 7月 1日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

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



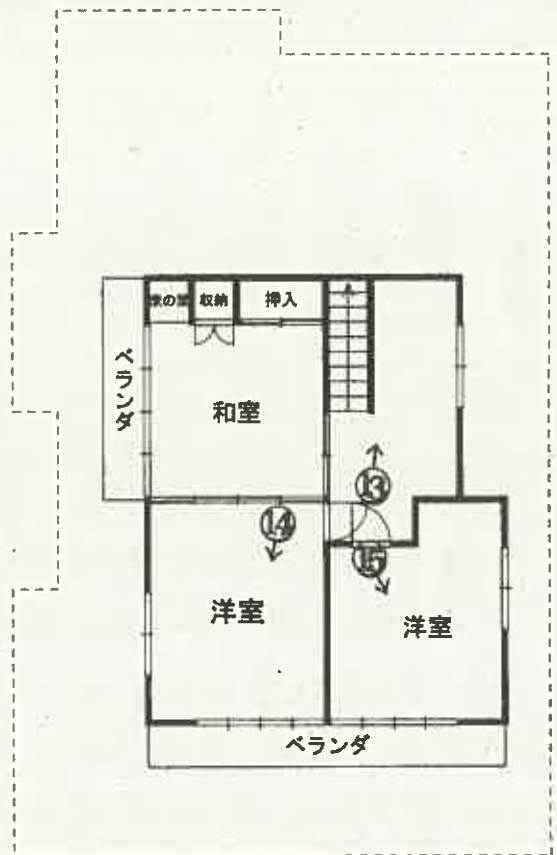
建物配置図  
縮尺1:250

<物件2 主たる建物>

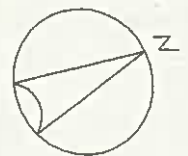
(1 階)



(2 階)



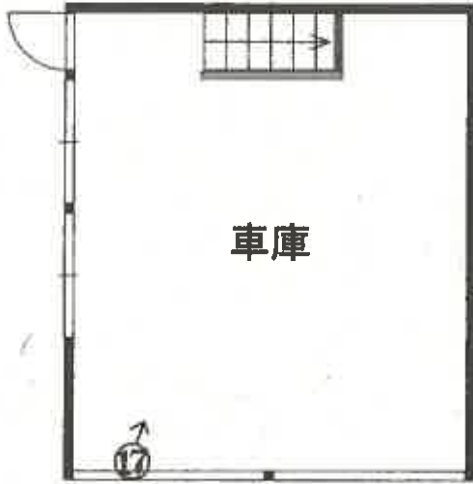
○→写真撮影位置・方向



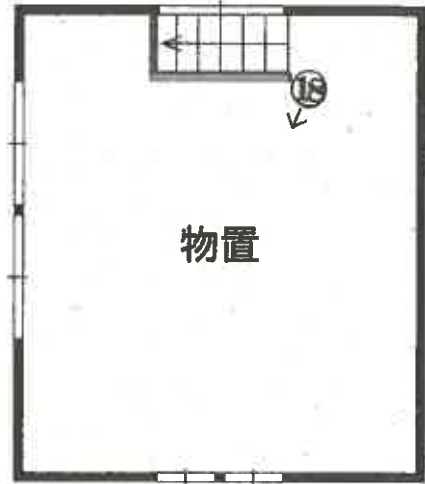
建物間取図  
縮尺1:150

<物件2 未登記附属建物①>

(1 階)



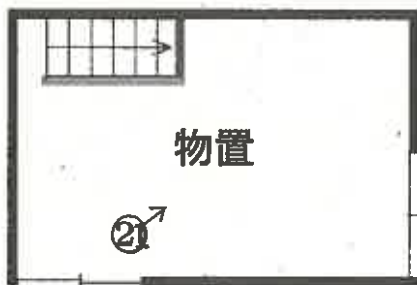
(2 階)



木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
1・2階床面積:各34.71㎡ 延床面積:69.42㎡

<物件2 未登記附属建物②>

(1 階)

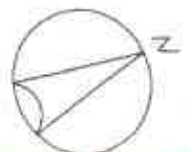


下層  
主たる建物へ

(2 階)



○→写真撮影位置・方向



木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
1・2階床面積:各19.87㎡ 延床面積:39.74㎡

建物間取図  
縮尺1:100

①



物件2

②



池

物件2の1階内部(写真③~⑫)

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



雨漏りの跡

⑨



10



11



12



物件2の2階内部(写真⑬～⑮)

⑬



⑭



⑮



⑬

未登記附属建物①



未登記附属建物①の内部

⑭



同上

⑮



⑱

未登記附属建物②

物件2



下屋

下屋内部

㉔



未登記附属建物②の内部

㉕



( 14 枚目 )

17



消雪パイプ

令和 7年 (又) 第 1 号  
令和 7年 7月 1日 現地調査  
令和 7年 7月 17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

小陰 遼子

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,410,000 円
物件2 (建物)	金 920,000 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	大仙市神宮寺字本郷野 140番4 宅地 744.72 m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大仙市神宮寺字本郷野140番地4 140番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：175.83m <sup>2</sup> 、2階：61.88m <sup>2</sup>	
	符号 種類 構造 床面積	未登記	未登記附属建物① 車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1・2階：各約34.71m <sup>2</sup>
	符号 種類 構造 床面積	未登記	未登記附属建物② 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1・2階：各約19.87m <sup>2</sup>
番号	特記事項		
	○ 物件1上に未登記附属建物が2棟存する（位置等は建物間取図参照）。所有者等詳細については、現況調査報告書参照。		

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

位置・交通 (道路距離)	J R奥羽本線「神宮寺」駅南西方・道路距離約500m バス停「神宮寺駅前角」西方・約180m (徒歩約2分)					
付近の状況	<p>当該地域は、大仙市神岡地域中心部に位置し、一般住宅の建ち並ぶ既存住宅地域を形成している。</p> <p>地域内の主たる需要者は、当該地域に地縁性を有する者が中心で、圏域外からの需要は少ない。近隣地域周辺は、JR神宮寺駅のほか大仙市神岡支所、小学校やスーパーに近接するも、自動車依存度の高い神岡地域においては、主たる宅地需要は、大曲地域市街地中心部に集中し、人口世帯数ともに減少傾向にある当該地域においては新規の需要は見出し難い。そのため、地価水準は低廉ながら下落基調で推移するものと思料される。</p> <p>最寄公共施設： 市立神岡小学校より約850m 最寄商業施設： マックスバリュ神岡店より約450m</p>					
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 用途指定無 70% 200% 指定無 有 (都市機能誘導区域外・居住誘導区域外) 特になし				
面地条件	間口約14m、奥行約53mのほぼ整形。 規模は744.72㎡ (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
	南東	約 3.6 m	建築基準法上	42条2項	道路法上	市道 舗装
	* 市道内に消雪パイプが存する。					
土地の利用状況等	物件2及び未登記附属建物の敷地として利用されている。 当該建物のために物件1に法定地上権が成立する。					
供給処理施設 (宅地内引込)	<p>上水道： あり ( )</p> <p>ガス配管： なし ( 接面道路公設管： なし )</p> <p>下水道： あり ( 建物への接続： あり )</p>					

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

ハザードマップの有無		
洪水	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	(0.5~3.0m未満)
雨水出水 (内水)	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	( )
高潮	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	( )
その他		
土砂災害警戒区域等 指定の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域内 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	( )
特記事項	○ 宅地内に消雪パイプが存するが可動確認できなかった。	

\* 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 : 昭和60年8月4日 経 過 年 数 : 約 40 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 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 : 吹付タイル他 内 壁 : クロス、京壁他 天 井 : ボード、杉合板他 床 : 畳、フローリング、塩ビタイル他 設 備 : 電気設備等 その他 : 特になし
床面積(現況)	登記同様 <span style="float: right;">延: 237.71 m<sup>2</sup></span>
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、1階西側階段付近の天井に雨漏り跡が存する。保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	土地所有者及び建物共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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 未登記附属建物②に通ずる下屋が存する。</li> <li>○ 洗面室・トイレ・浴室・脱衣室をリフォームしたと思われるが詳細は不明。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況

区 分		未登記附属建物①	未登記附属建物②
建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		昭和47年(名寄帳) 約 53 年 -	昭和40年(名寄帳) 約 60 年 -
仕 様			
	構 造	木造	木造
	基 礎	コンクリート基礎	コンクリート基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング	サイディング
	内 壁	アラワシ	アラワシ
	天 井	アラワシ	アラワシ
	床	コンクリートタタキ	コンクリートタタキ
	設 備 そ の 他	電気設備 (可動確認なし) 特になし	特になし 特になし
床面積 (現況)		1・2階 : 約34.71㎡ 延 : 69.42 ㎡	1・2階 : 約19.87㎡ 延 : 39.74 ㎡
現況用途等			
	階 層	2階建	2階建
	現況用途	車庫・物置	物置
	間 取 り	添付資料の建物間取図のとおり	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。	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等はやや劣ると判断した。
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。	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		建物所有者により車庫・物置として利用、占有されている。	建物所有者により物置として利用、占有されている。
特記事項		特になし	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

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	6,000	0.92	744.72	1.00	4,110,000
計					4,110,000

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舗装市道に接面する地積約350㎡の整形地

地価公示標準地 : 大仙-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,420\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 105 & \div & 6,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正 0.995 (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 1.05 (下記各条件の相乗積)

- (街路条件) 1.05 : 幅員+5%
- (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 0.92 (下記各条件の相乗積)

- (街路条件) 0.99 : 幅員▲1%
- (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) 0.93 : 方位+3%、間口奥行▲10%
- (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/m) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	161,000	237.71	0.063	2,410,000
未登記 附属建物 ①	120,000	69.42	0.010	80,000
未登記 附属建物 ②	100,000	39.74	0.010	40,000
計				2,530,000

ウ 現価率

(物件2主たる建物)

- ・ 経過年数約40年、経済的残存耐用年数約5年、残価率5%とした定率法（現価率0.070）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。

$$\text{現価率} = 0.070 \times (1 - 0.1) = \underline{0.063}$$

(物件2未登記附属建物①)

- ・ 名寄帳から築後約53年経過し、耐用年数を満了していること及び老朽化の程度が著しいことから、現地確認による観察減価法を重視し、現価率を1%と査定した。

(物件2未登記附属建物②)

- ・ 名寄帳から築後約60年経過し、耐用年数を満了していること及び老朽化の程度が著しいことから、現地確認による観察減価法を重視し、現価率を1%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
1	4,110,000	0.30	法定地上権	1,230,000
計				1,230,000

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。

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	持分 割合 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	4,110,000	-1,230,000	1/1	0.70	0.70	0	1,410,000
2	2,530,000	+1,230,000	1/2	0.70	0.70	0	920,000
一括売却 (合計)							2,330,000

ウ 持分割合 : 各物件の持分割合

エ 市場性修正 : 急激な物価高の影響により中古物件市場はやや好調であるも、近隣地域における需要は依然として低い。また、地域内における主たる取引は所有権が主体であり、特に居宅持分としての取引は皆無である。そのため、この種不動産市場における競争力と比較し相当劣ると判断される。以上から、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。

## 第6 参考価格資料

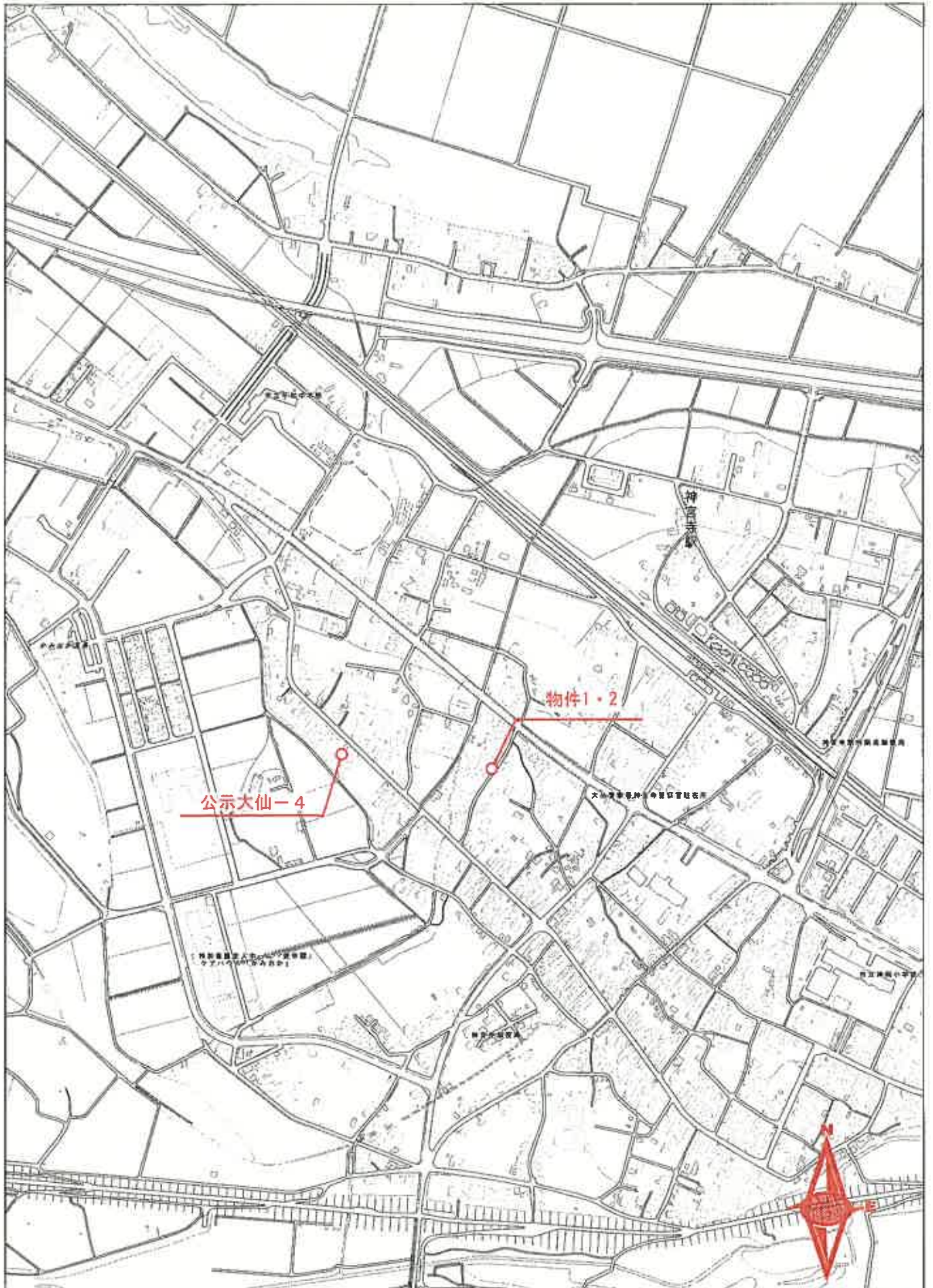
### ○ 地価公示標準地 大仙-4

所 在 : 大仙市神宮寺字中瀬古川敷10番4外  
価 格 : 6,420円/㎡  
位 置 : JR奥羽本線「神宮寺」駅道路距離で約900mに位置  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 496㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済  
接 面 道 路 : 北東側幅員8.3m舗装市道に接面  
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 : 中規模一般住宅が多い旧来からの住宅地域

## 第7 附属資料の表示

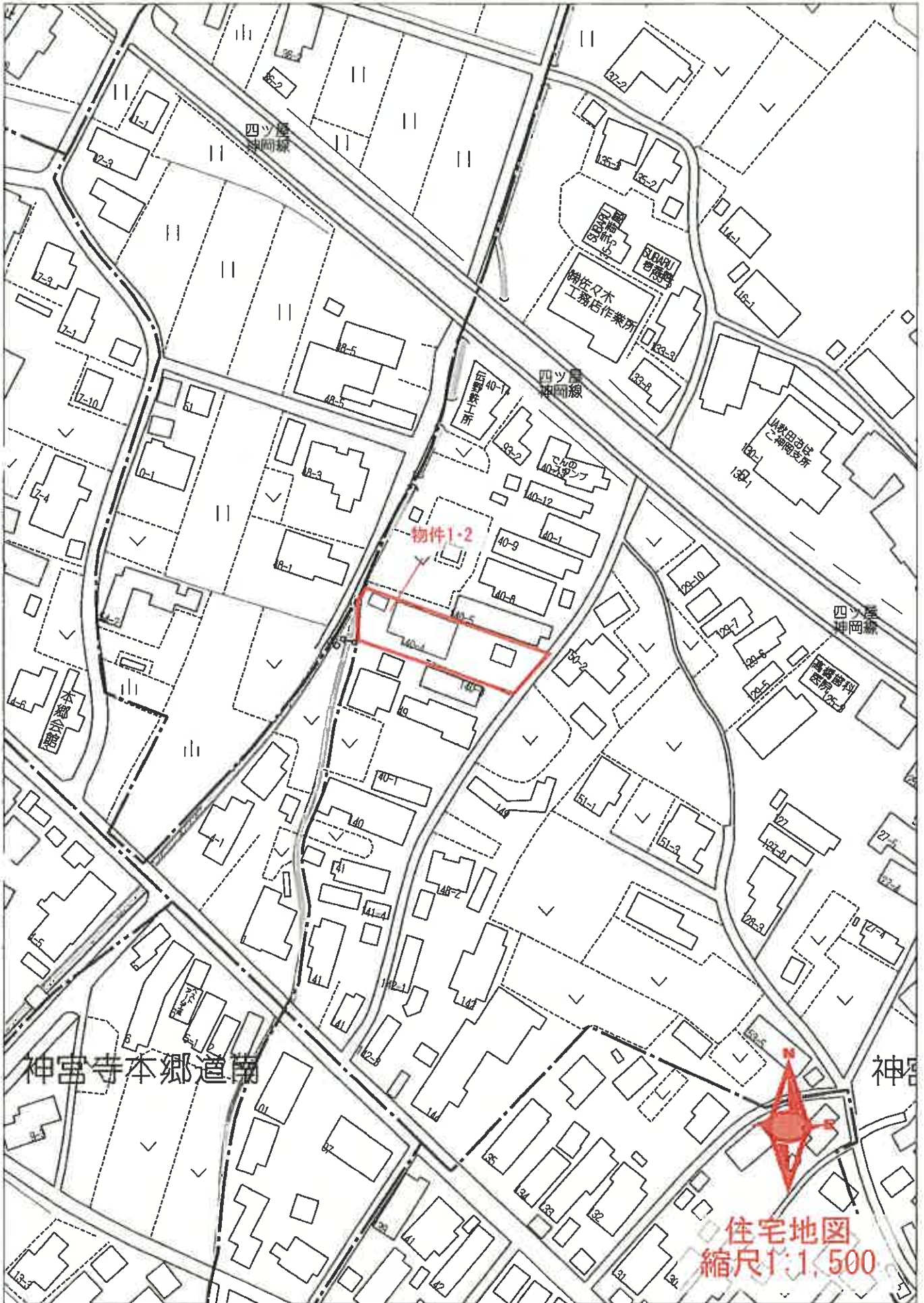
- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 ((株)ゼンリン住宅地図)
- 3 法14条地図写
- 4 建 物 図 面
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上



(出典) 国土地理院：基盤地図情報  
国土地理院：地理院タイル  
国土交通省：国土数値情報

位置図  
縮尺 1:10,000



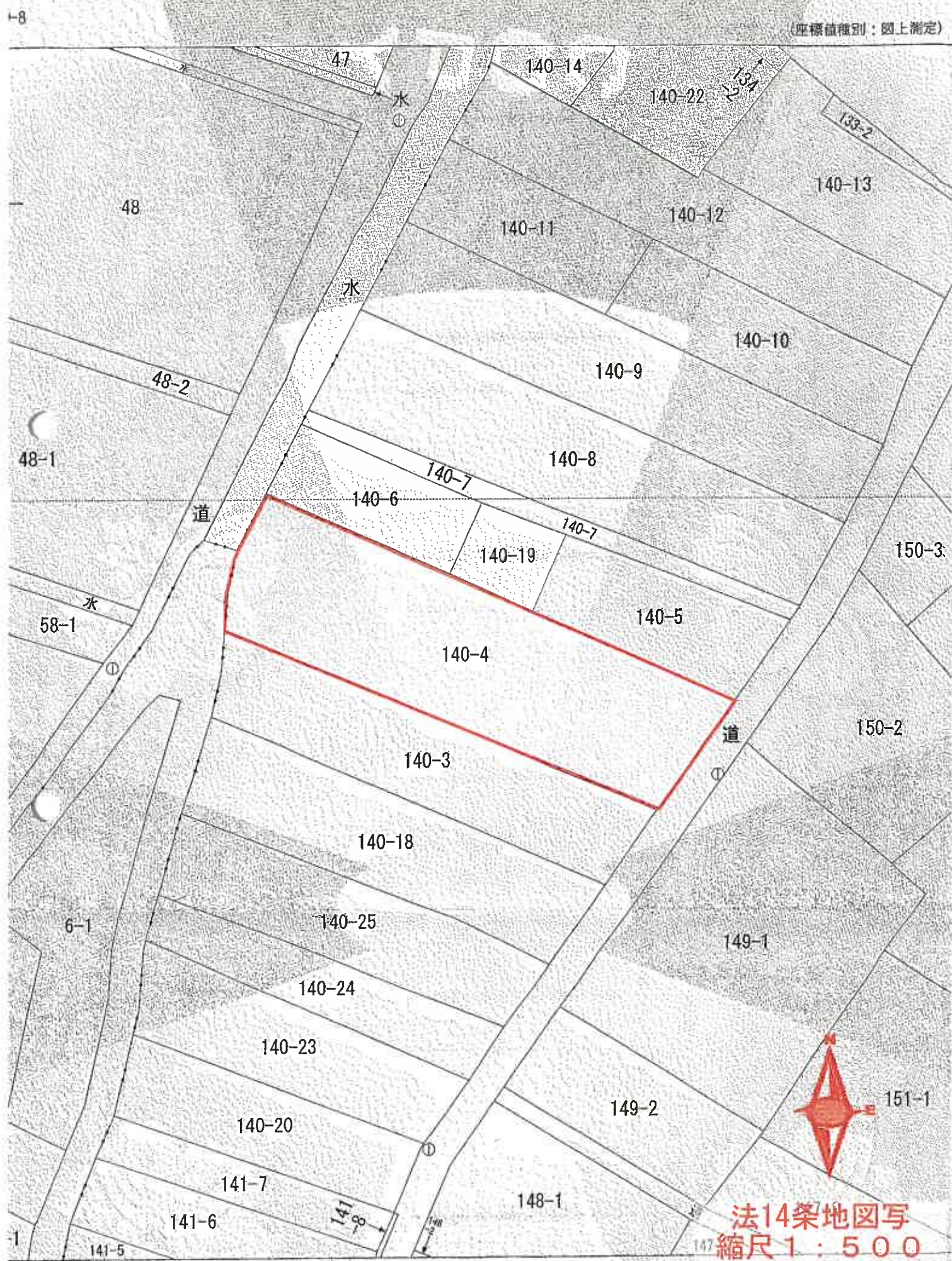
住宅地図  
縮尺1:1,500

60m

1:1500

令和7年(又)第1号

(座標値種別：図上測定)

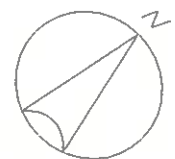
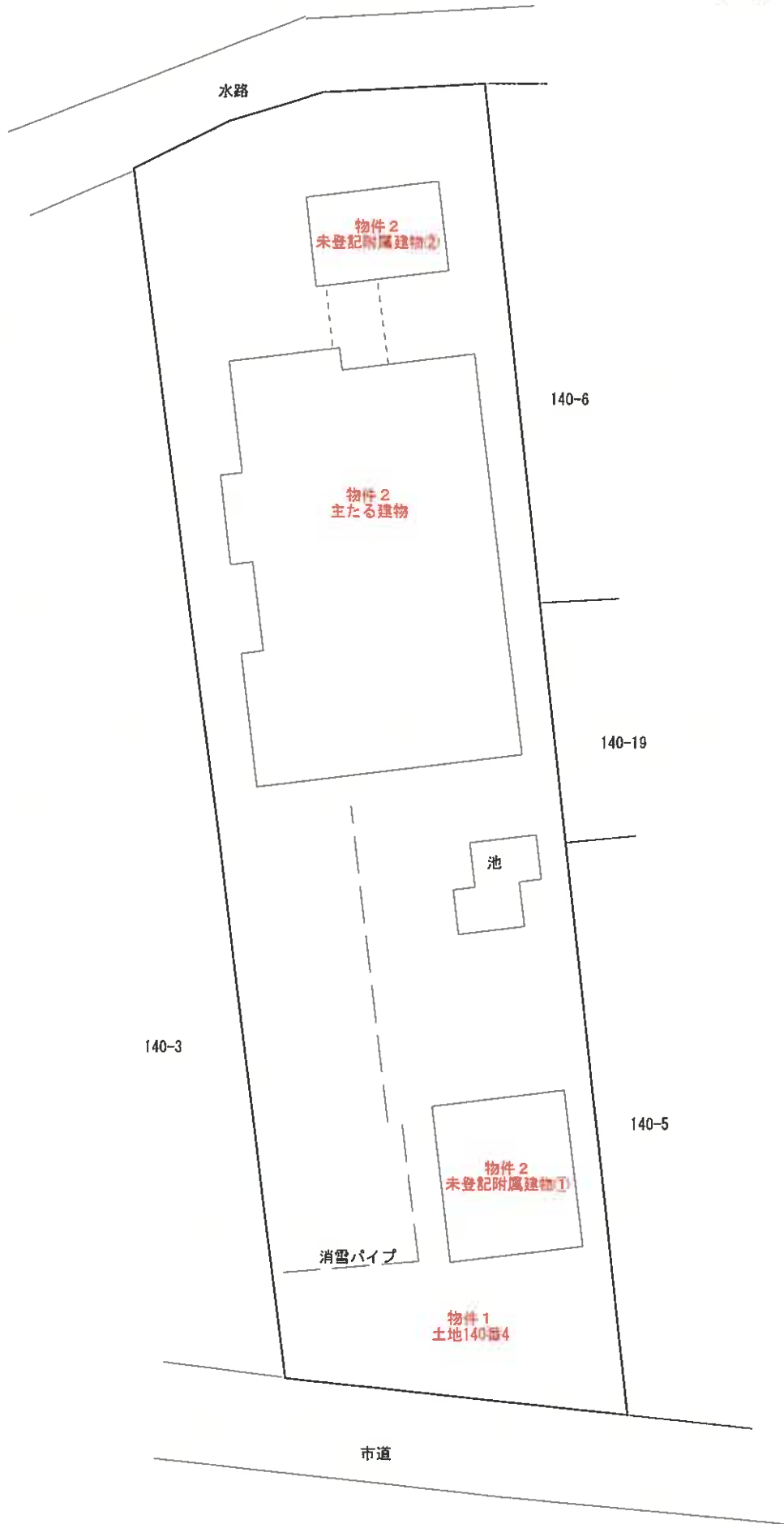


法14条地図写  
縮尺1:500

(座標値種別：図上測定)

地





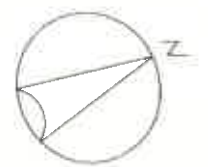
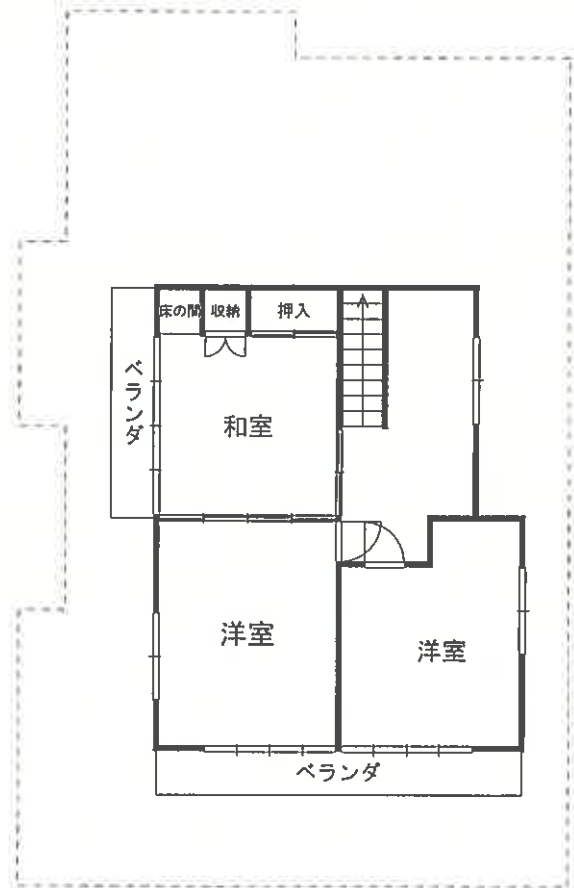
建物配置図  
縮尺1:250

<物件2 主たる建物>

(1 階)



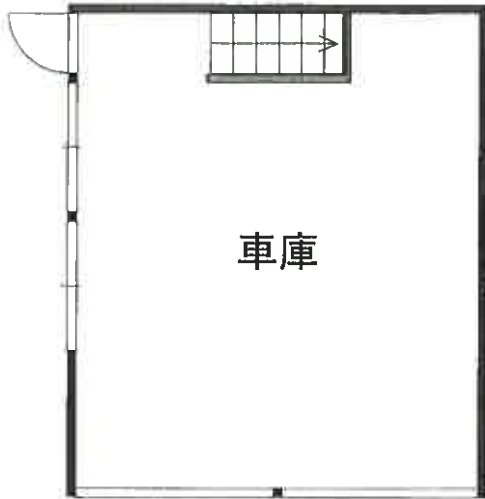
(2 階)



建物間取図  
縮尺1:150

<物件2 未登記附属建物①>

(1 階)



(2 階)



木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
1・2階床面積:各34.71㎡ 延床面積:69.42㎡

<物件2 未登記附属建物②>

(1 階)

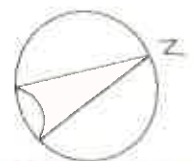


下屋  
主たる建物へ

(2 階)



木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
1・2階床面積:各19.87㎡ 延床面積:39.74㎡



建物間取図  
縮尺1:100