

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 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 9 月 1 日から<br>令和 8 年 9 月 8 日まで                                                                                             |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 9 月 1 5 日 午後 1 時 1 5 分<br>場 所 秋田地方裁判所大曲支部売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 1 0 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>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<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規則 3 3 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 8 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                  |



\*516\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 2～5  | 690,000<br>552,000     | 一括       | 138,000    | 5,249    | 0        |
| 2    | 210,000                |          |            |          |          |
| 3    | 200,000                |          |            |          |          |
| 4    | 60,000                 |          |            |          |          |
| 5    | 220,000                |          |            |          |          |
|      | 600,001                |          | (法63Ⅱ①申出額) |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 2 | 所 在   | 大仙市長野字新町          |
|   | 地 番   | 8 3 番 3           |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 9 2. 5 6 平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 大仙市長野字新町          |
|   | 地 番   | 1 0 2 番 2         |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 8 2. 6 4 平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 大仙市長野字新町          |
|   | 地 番   | 1 0 2 番 6         |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 2 4. 9 9 平方メートル   |
| 5 | 所 在   | 大仙市長野字新町 8 3 番地 3 |
|   | 家屋 番号 | 8 3 番 3           |
|   | 種 類   | 車庫                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建    |
|   | 床 面 積 | 2 5. 6 6 平方メートル   |



物件明細書

令和 8 年 7 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2～5】

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2～5】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 2 | 所 在   | 大仙市長野字新町          |
|   | 地 番   | 8 3 番 3           |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 9 2. 5 6 平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 大仙市長野字新町          |
|   | 地 番   | 1 0 2 番 2         |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 8 2. 6 4 平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 大仙市長野字新町          |
|   | 地 番   | 1 0 2 番 6         |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 2 4. 9 9 平方メートル   |
| 5 | 所 在   | 大仙市長野字新町 8 3 番地 3 |
|   | 家屋 番号 | 8 3 番 3           |
|   | 種 類   | 車庫                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建    |
|   | 床 面 積 | 2 5. 6 6 平方メートル   |



令和 8年(ケ)第 1号  
令和 8年 3月 9日受理  
令和 8年 5月 8日提出

# 現況調査報告書

(物件2～5)

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

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 2 | 所 在   | 大仙市長野字新町          |
|   | 地 番   | 8 3 番 3           |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 9 2 . 5 6 平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 大仙市長野字新町          |
|   | 地 番   | 1 0 2 番 2         |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 8 2 . 6 4 平方メートル  |
| 4 | 所 在   | 大仙市長野字新町          |
|   | 地 番   | 1 0 2 番 6         |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 2 4 . 9 9 平方メートル  |
| 5 | 所 在   | 大仙市長野字新町 8 3 番地 3 |
|   | 家屋番号  | 8 3 番 3           |
|   | 種 類   | 車庫                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建    |
|   | 床 面 積 | 2 5 . 6 6 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2～4                                                                     |
| 現況地目           | ■宅地(物件2～4) □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<br>□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<br>■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<br>上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。<br>□『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<br>□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5                                                                       |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積: |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない □ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                              |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 車庫 として使用している。<br>□『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<br>□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の土地に構築物(物置)がある。                                                        |
| 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<br>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)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                   |
| ■ 所有者             | 1 (物件5の)建物内には物を置いています。<br>2 建物の裏側の土地(物件3、4)は何も利用していません。 |

(執行官の意見用)

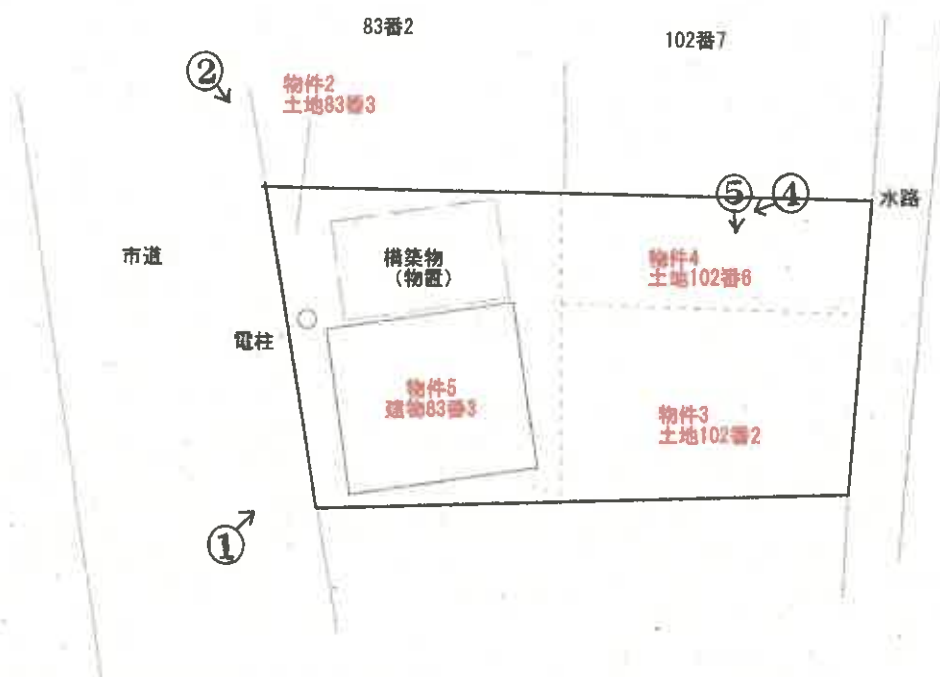
| 執行官の意見                                 |
|----------------------------------------|
| 1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 |

(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)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                             | 調 査 の 場 所 等       | 調 査 の 方 法 等                                                  |
| 8年 3月30日 (月)<br>13:30 - 13:40<br>(物件1～4 共通)                                                                                                                                                                                                                                           | 秋田地方法務局           | ・ 近隣土地の登記事項要約書を公用で取得<br>・ 物件2～4上の登記済建物の有無を調査<br>(物件5のみ存在する。) |
| 8年 3月30日 (月)                                                                                                                                                                                                                                                                          | 秋田地方裁判所本庁<br>(郵送) | 本件所有者に対し、調査日時を通知                                             |
| 8年 4月 7日 (火)<br>13:40 - 13:45<br>(全物件共通)                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地             | 占有調査、外観写真撮影                                                  |
| 8年 4月22日 (水)<br>12:50 - 13:15<br>(全物件共通)                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地             | 立入調査、所有者から聴取、写真撮影                                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                                              |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                   |                                                              |

(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)

令和8年(ケ)第1号  
(物件2, 3, 4, 5)



\* 公図と一部形状が異なるが、物件5建物図面及び現地調査を重視した。

○→写真撮影位置・方向



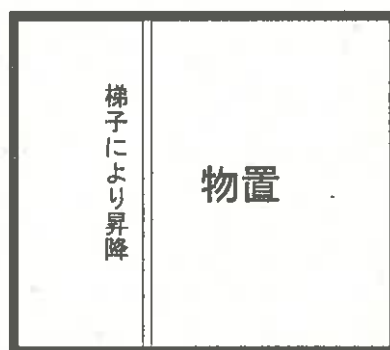
建物配置図  
縮尺1:200

<物件 5>

(1 階)



(中2階)



○→写真撮影位置・方向



建物間取図  
縮尺1:100

①



物件2

構築物(物置)

物件5

②



物件5の1階内部

③



④



⑤



令和 8年 (ケ) 第 1 号  
令和 8年 4月 22日 現地調査  
令和 8年 5月 11日 評 価

秋田地方裁判所 大曲支部 御中

評 価 書  
(物件 2、3, 4, 5)

評価人 不動産鑑定士

山陰遼行

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |   |           |
|-------------|---|-----------|
| 金 690,000 円 |   |           |
| 内 訳 価 格     |   |           |
| 物件2（土地）     | 金 | 210,000 円 |
| 物件3（土地）     | 金 | 200,000 円 |
| 物件4（土地）     | 金 | 60,000 円  |
| 物件5（建物）     | 金 | 220,000 円 |

- ① 一括価格は、物件2ないし5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2ないし4の土地の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 |
|-----|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                        | 大仙市長野字新町<br>83番3<br>宅地<br>92.56 m <sup>2</sup>                            |     |
| 3   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                        | 大仙市長野字新町<br>102番2<br>宅地<br>82.64 m <sup>2</sup>                           |     |
| 4   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                        | 大仙市長野字新町<br>102番6<br>宅地<br>24.99 m <sup>2</sup>                           |     |
| 5   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積              | 大仙市長野字新町83番地3<br>83番3<br>車庫<br>木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br>1階 : 25.66m <sup>2</sup> |     |
| 番 号 | 特 記 事 項                                         |                                                                           |     |
|     | ○ 物件2上に下記構築物が存する。<br>木造平家建 物置 約12m <sup>2</sup> |                                                                           |     |

#### 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<br>( 道 路 距 離 )                            | J R田沢湖線「羽後長野駅」駅南西方・道路距離約1,400m<br>バス停「長野新町」南方・約290m (徒歩約4分)                                                                                                                                                                   |                      |        |      |    |      |
| 付 近 の 状 況                                           | <p>当該地域は、一般住宅、農家住宅に小売店舗等が混在する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。大仙市の宅地需要は、大仙地域中心部に集中しており、中仙地域（旧中仙町）は、人口・世帯数ともに減少が続き、地価は下落傾向が継続している。</p> <p>最寄公共施設： 市立中仙小学校より約800m<br/>最寄商業施設： イオン中仙店より約2,500m</p> |                      |        |      |    |      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(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                  |        |      |    |      |
|                                                     | 立地適正化計画                                                                                                                                                                                                                       | 有（都市機能誘導区域外・居住誘導区域外） |        |      |    |      |
|                                                     | その他の規制                                                                                                                                                                                                                        | 特になし                 |        |      |    |      |
| 画 地 条 件                                             | 間口約9.5m、奥行（最大）約16.5mのほぼ整形地の中間画地。<br>規模は200.19㎡（登記地積）。<br>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 |    |      |
|                                                     | 西                                                                                                                                                                                                                             | 約 6.0 m              | 42条1項  | 市道   | 舗装 | 中間画地 |
|                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |                      |        |      |    |      |
| 道路位置指定：なし                                           |                                                                                                                                                                                                                               |                      |        |      |    |      |
| 土地の利用状況等                                            | 物件2ないし4は、物件5の建物の敷地として利用されている。<br>当該建物のために物件2ないし4に法定地上権が成立する。                                                                                                                                                                  |                      |        |      |    |      |
| 供 給 処 理 施 設<br>( 宅 地 内 引 込 )                        | 上 水 道： なし（上水道未整備地域）                                                                                                                                                                                                           |                      |        |      |    |      |
|                                                     | ガ ス 配 管： なし（接面道路公設管： なし）                                                                                                                                                                                                      |                      |        |      |    |      |
|                                                     | 下 水 道： なし（接面道路公設管： 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

|                    |                                                                                                               |                |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ハザードマップの有無         |                                                                                                               |                |
| 洪水                 | <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有                                              | (0.5m から3.0未満) |
| 雨水出水<br>(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                | 特になし                                                                                                          |                |
| 土砂災害警戒区域等<br>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               | 特になし                                                                                                          |                |

\* 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47年月日不詳<br>経 過 年 数 : 約 54 年<br>経済的残存耐用年数 : 約 1 年                                                                          |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>基 礎 : コンクリート基礎<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき<br>外 壁 : サイディング他<br>内 壁 : アラワシ<br>天 井 : アラワシ<br>床 : コンクリートタタキ<br>設 備 : 特になし<br>その他 : 特になし |
| 床面積(現況)         | 1階:約25.66㎡ <span style="float:right">延:約 25.66 ㎡</span>                                                                                 |
| 現況用途等           | 階 層 : 平家建<br>現況用途 : 車庫・物置<br>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、保守管理の状態はやや劣ると判断した。                                                                                                   |
| 建物の利用状況         | 所有者により車庫として利用され、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         | ○ 平成29年12月9日主である建物に変更。<br>○ 中2階を物置として利用している。                                                                                            |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 2  | 5,420                | 0.98          | 92.56          | 1.00      | 490,000                 |
| 3  | 5,420                | 0.98          | 82.64          | 1.00      | 440,000                 |
| 4  | 5,420                | 0.98          | 24.99          | 1.00      | 130,000                 |
| 計  |                      |               |                |           | 1,060,000               |

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舗装市道に接面する地積約300㎡の整形地

地価調査基準地 : 大仙(県) - 10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,950\text{円/㎡} & \times & 99.4 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 108 & \div & 5,420\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 0.994 (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 1.01 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 1.08 (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 ) 1.03 : 駅距離+3%  
 ( 環 境 条 件 ) 1.05 : 上水道整備地域+5%  
 ( 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 0.98 (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 ) 0.97 : 下水引込無▲3%  
 ( 画 地 条 件 ) 1.01 : 方位+1%  
 ( 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 5  | 80,000              | 25.66              | 0.017    | 30,000                |
| 計  |                     |                    |          | 30,000                |

ウ 現価率

(物件5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2%とした定率法（現価率0.021）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。

$$\text{現価率} = 0.021 \times (1 - 0.2) \div 0.017$$

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ |
|----|----------------|---------------|-------|---------------------|
| 2  | 490,000        | 0.30          | 法定地上権 | 150,000             |
| 3  | 440,000        | 0.30          | 法定地上権 | 130,000             |
| 4  | 130,000        | 0.30          | 法定地上権 | 40,000              |
| 計  |                |               |       | 320,000             |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ × エ<br>× オ ± カ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|----------------------------------------|
| 2        | 490,000             | －150,000                        | －               | 0.90            | 0.70            | 0                 | 210,000                                |
| 3        | 440,000             | －130,000                        | －               | 0.90            | 0.70            | 0                 | 200,000                                |
| 4        | 130,000             | －40,000                         | －               | 0.90            | 0.70            | 0                 | 60,000                                 |
| 5        | 30,000              | +320,000                        | 1.00            | 0.90            | 0.70            | 0                 | 220,000                                |
| 一括売却（合計） |                     |                                 |                 |                 |                 |                   | 690,000                                |

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、物件5は居宅等主たる建物と一体として利用される附属建物であったため、単体としての市場性は低いと判断されることから、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

### ○ 地価調査基準地 大仙（県）－10

所 在 : 大仙市長野字九日町34番3外  
価 格 : 5,950円/㎡  
位 置 : J R田沢湖線「羽後長野」駅道路距離で約350mに位置  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 319 ㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済  
接 面 道 路 : 北東側幅員6m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 : 一般住宅に空地や店舗等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

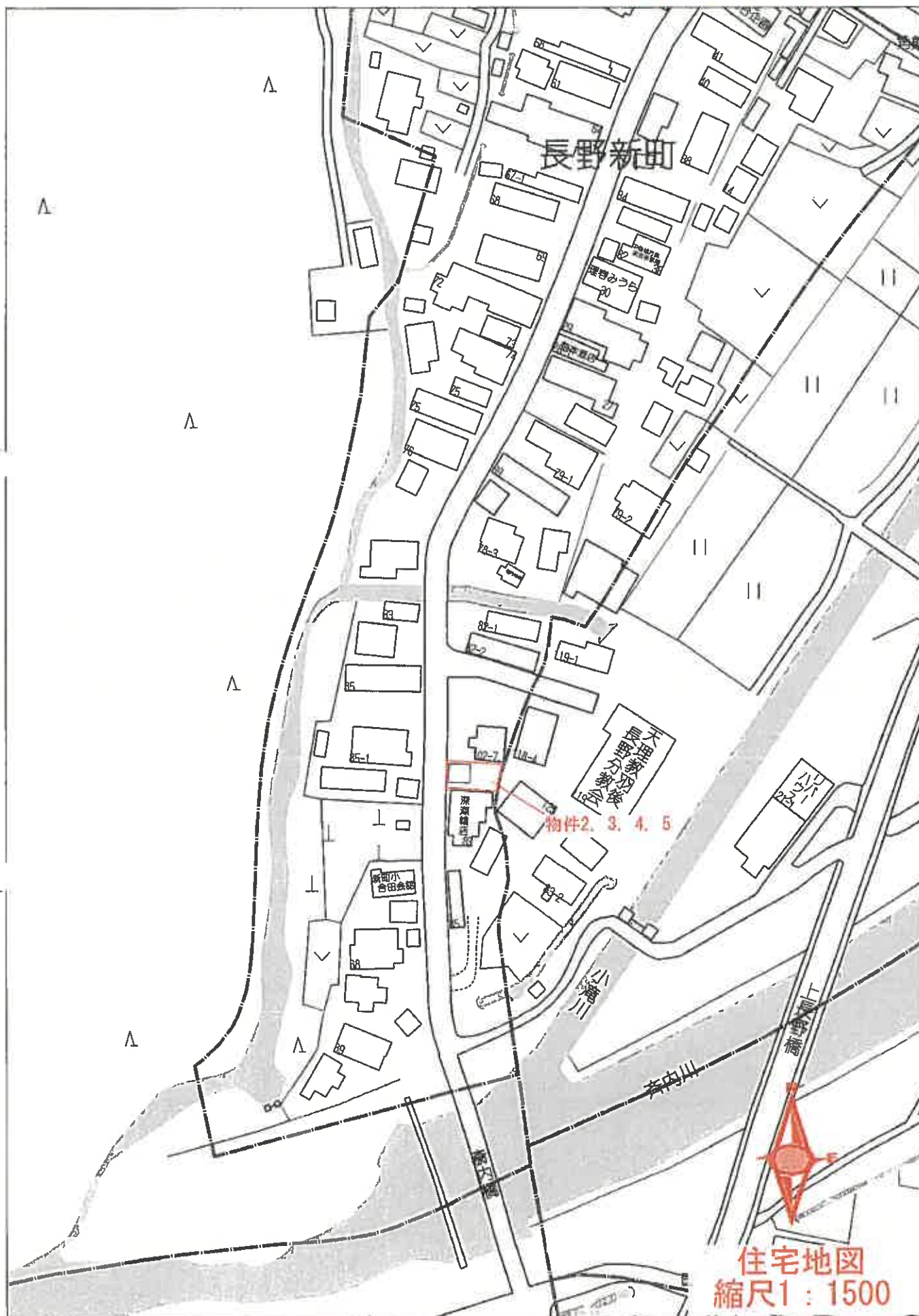
- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 公 図 写
- 4 建 物 図 面
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

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

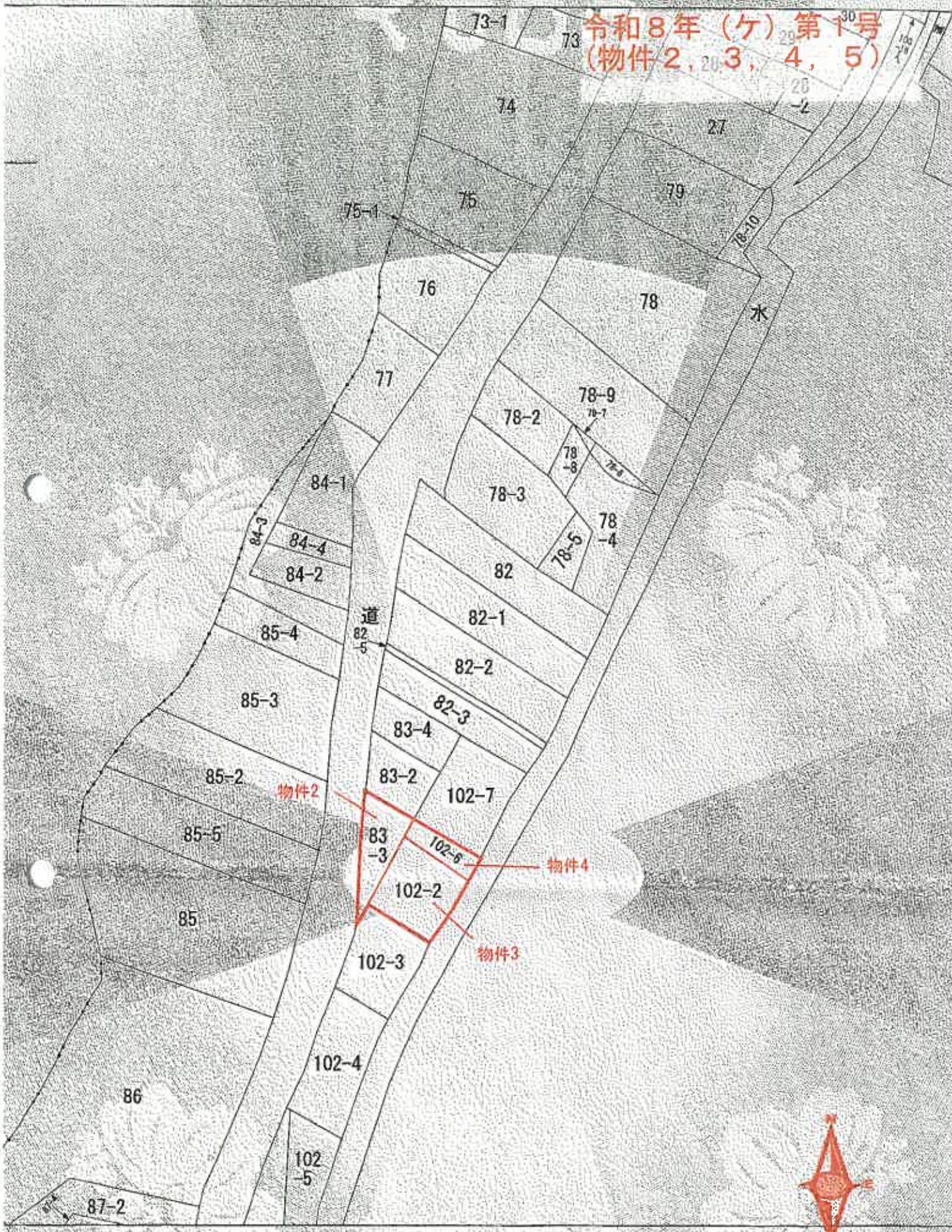
位置図  
縮尺 1:10,000



60m

1:1500

令和8年(ケ)第1号  
(物件2, 3, 4, 5)



面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公図  
縮尺不明  
地  
見  
出

長野県

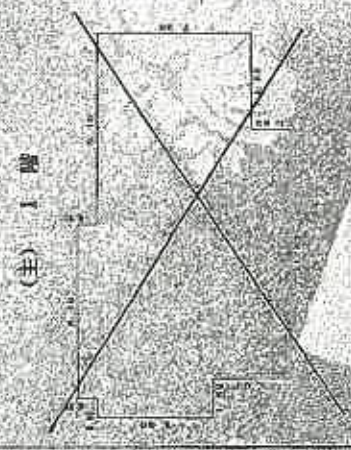
登記年月日：平成29年12月19日

600318

各階平面図

| 登録番号  | 82番2-83番3                            |
|-------|--------------------------------------|
| 建物の所在 | 秋田県秋田市長瀬町中平通地番3-6-2番地4、6-2番地7、8-3番地3 |

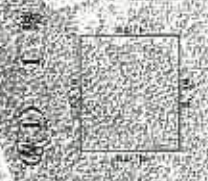
建物図面図



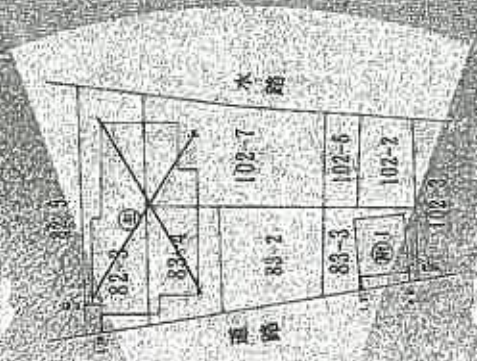
| 面積   | 延床面積 | 床面積  |
|------|------|------|
| 0.91 | 2.11 | 7.02 |
| 0.44 | 1.33 | 0.80 |
| 1.22 | 1.63 | 0.47 |
| 1.02 | 1.08 | 0.30 |



| 面積   | 延床面積 | 床面積  |
|------|------|------|
| 0.40 | 1.10 | 0.40 |
| 0.72 | 2.04 | 0.72 |



| 面積   | 延床面積 | 床面積  |
|------|------|------|
| 0.76 | 0.40 | 0.76 |
| 0.76 | 0.40 | 0.76 |



作製者

秋田県庁 107 203 204

縮尺 1/250

申請人

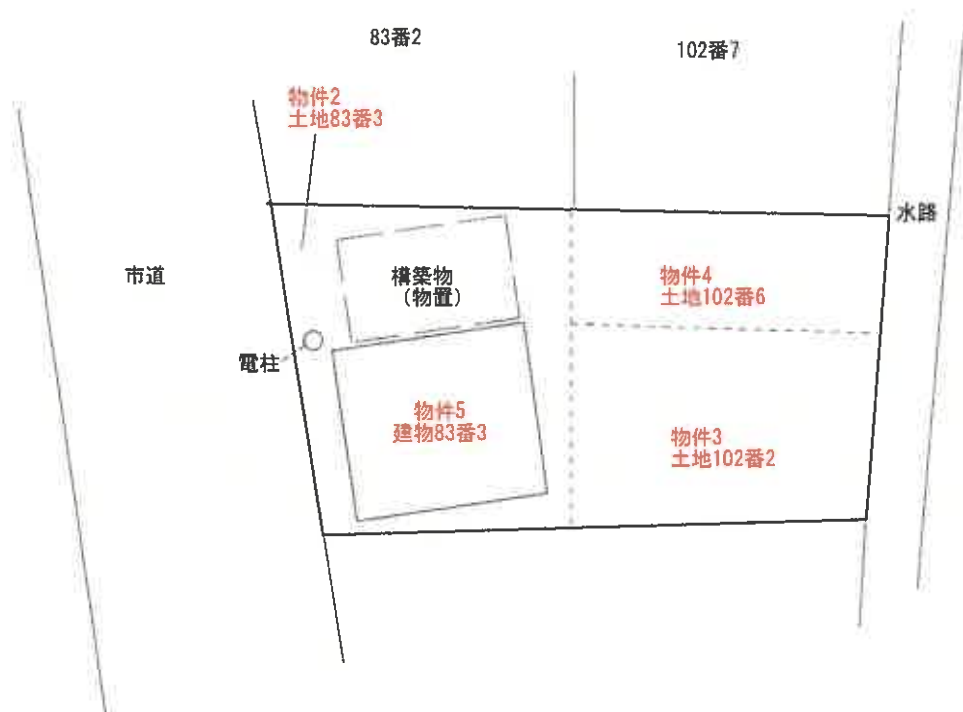
[Redacted]

縮尺 1/500

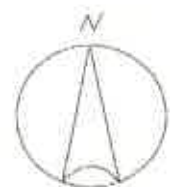
これは図面に記載されている図面を正確に複製したものである。  
(秋田地方建設局大田支店管理)  
令和8年1月16日 秋田地方建設局

(1) 平成28年12月19日  
まである権利消滅し

令和8年(ケ)第1号  
(物件2, 3, 4, 5)



\* 公図と一部形状が異なるが、物件5建物図面及び現地調査を重視した。



建物配置図  
縮尺1:200

<物件 5>

(1 階)



(中2階)



建物間取図  
縮尺1:100