

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 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 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 1 0 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 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。	



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）
3	4,319,000 3,455,200		863,800	93,329	0



物 件 目 録

3 所 在 大仙市大巻字宅地 7 番地

家屋 番号 7 番

種 類 居宅

構 造 木造銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 5 3 . 2 6 平方メートル
2 階 9 4 . 7 7 平方メートル

(現況)

所 在 大仙市大巻字宅地 7 番地、7 番地 5

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 7 8 平方メートル
2 階 約 1 7 6 平方メートル

令和 8 年（ヌ） 第 3 号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書には、物件 1 及び物件 2（物件 3 の敷地）に関する記載がありますが、今回の入札では、物件 1 及び物件 2 は売却対象物件ではありませんのでご注意ください。

なお、土地（物件 1 及び物件 2）と建物（物件 3）を個別に売却する場合の評価額については、評価書記載の評価額から変更がありますので、別添「個別評価額について」をご覧ください。

秋田地方裁判所大曲支部

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 14 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 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号 3】

売却対象外の土地（地番 7 番及び 7 番 5）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

未登記付属建物を B が占有している。同人は所有権を主張している。

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

3 所 在 大仙市大巻字宅地 7 番地

家屋 番号 7 番

種 類 居宅

構 造 木造銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 5 3 . 2 6 平方メートル
2 階 9 4 . 7 7 平方メートル

(現況)

所 在 大仙市大巻字宅地 7 番地、7 番地 5

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 7 8 平方メートル
2 階 約 1 7 6 平方メートル

令和 8 年(ヌ)第 3 号
令和 8 年 2 月 2 7 日受理
令和 8 年 5 月 8 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 | 大仙市大巻字宅地 |
| | 地 番 | 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1 0 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大仙市大巻字宅地 |
| | 地 番 | 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 4 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大仙市大巻字宅地 7 番地 |
| | 家屋番号 | 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造銅板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 3 . 2 6 平方メートル
2 階 9 4 . 7 7 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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地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			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類:倉庫 構造:木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積:1階約178平方メートル、2階約176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(空き家) として占有している。 ☐ 『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	物件3の所在は、『大仙市大巻字宅地7番地、7番地5』である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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
(2 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
■ B (隣家(7番3)の方)	(4月8日) 1 隣の家は、平成20年ころから誰も住んでいません。 2 母屋の裏側(北西側)の屋根に大きな穴が開いています。この穴は、最初は小さな損傷だったものが、次第に大きく広がったものです。 3 7番5の土地(物件2)上にある建物は、私がA(債務者)から購入したもので私が使っています。 (4月14日) 1 Aが所有していた建物(未登記附属建物、以下「建物」と表記)は、台風で屋根が飛ばされたのに修理せずに放置されていました。 2 それを見かねて、私が修理代を出す代わりにその建物を土地部分と一緒に100万円で購入することにして、Aとの間に売買契約書を取り交わしました。(提示された平成20年7月10日付け土地売買契約書を写真撮影した)。7番5の土地(物件2)は、7月8日付けで7番の土地(物件1)から分筆になっています。 3 「土地売買契約書」となっていますが、売買代金の100万円の中には建物の代金、建物の屋根の修理代、7番5の土地の分筆登記費用が含まれています。 4 7番5の土地を分筆したものの、その頃にはAの行方が分からなくなっていたため、土地と建物を私名義に変更することができませんでした。 5 建物の中には私が所有する重機を置いています。 6 登記手続きを経っていないため、私が権利を主張できないことは分かりました。しかし、7番5の土地と土地上の建物は売買によって私が所有している物なので、その部分だけの売却を希望します。 7 Aが所有する家も土地も長期間放置されている状態で、土地には雑木が大量に生い茂っていて見た目が悪いので、私が雑木を刈っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1及び2の土地が一体になり、物件3の建物の敷地として利用されている。
- 3 物件3の建物は、隣家の方(B)の陳述によると、平成20年7月に物件1と2の土地が分筆される少し前から空き家とのことである。
- 4 建物の北西側の屋根が大きく損傷している(写真④、⑰)。前記Bさんの陳述では、最初は小さな損傷だったが長い年月をかけて現在のような大きな損傷になったとのことである。建物内部においては、1階北西側の和室が著しく損傷し、床に大きな穴が開いている(写真⑮、⑯)。
- 5 前記の床が大きく損傷した和室には仏壇があり、中には多数の位牌がある。
- 6 物件2上にある未登記の建物につき、建物の位置及び固定資産税名寄帳の記載内容から物件3の附属建物と認定した。
- 7 上記未登記附属建物につき、隣家の方(B)は売買による所有権を主張し、執行官に対し売買契約書を提示した。同人が主張する所有権は登記を経ておらず、第三者に対抗することができない。

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10日 (火) 11:10 - 11:25	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 3月10日 (火) 15:50 - 15:55	大仙市役所	固定資産税名寄帳を公用で取得
8年 3月10日 (火) 16:05 - 16:10	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、2上の物件3以外の登記済建物を調査 (該当する建物なし)
8年 3月17日 (火)	秋田地方裁判所本庁	債務者に対し調査日時を通知、物件の占有状況等について書面照会(4月30日現在回答なし)
8年 4月 2日 (木) 13:10 - 15:10	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年 4月 8日 (水) 15:55 - 16:05	物件の隣家(7番3)	Aから聴取
8年 4月14日 (火) 9:50 - 10:35	物件の隣家(7番3)	Aから聴取、土地売買契約書を写真撮影
(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 8年 4月 2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

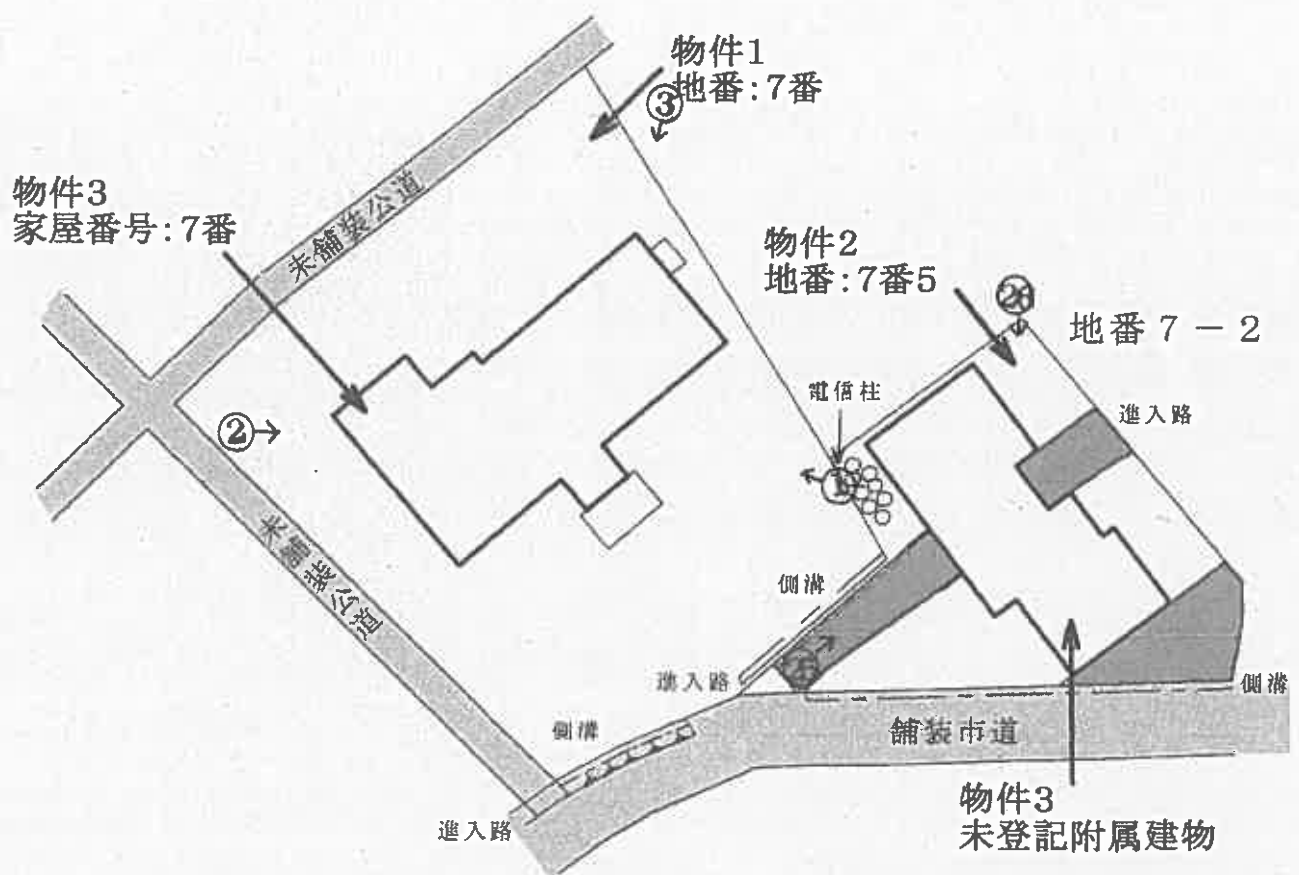
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

物件1～3土地建物位置関係図

大曲支部 令和8年(又)第3号

大仙市大巻字宅地7番・7番5

家屋番号:7番



○→写真撮影位置・方向



(6 枚目)

縮尺:1/500

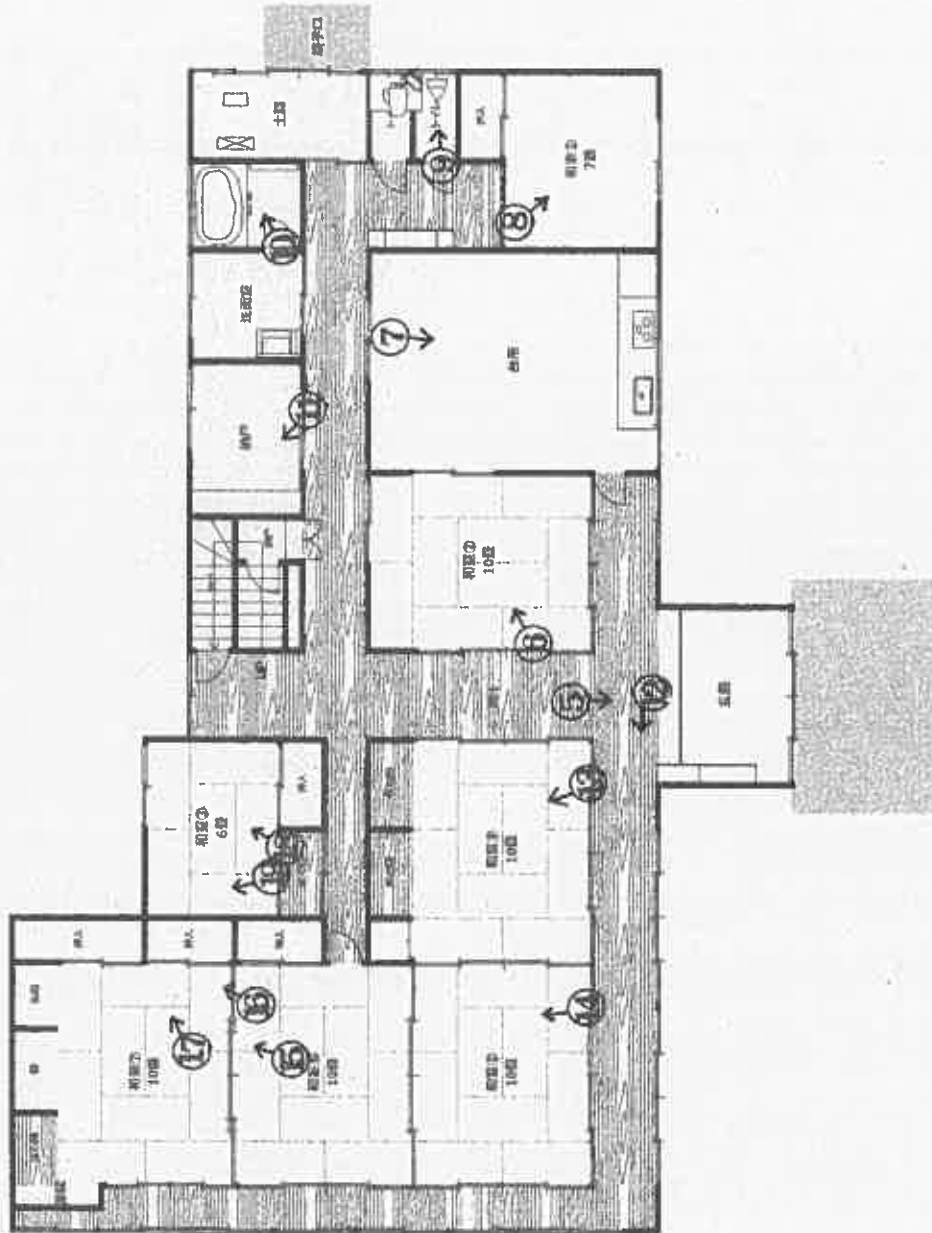
物件3建物間取図

大曲支部 令和8年(又)第3号

大仙市大巻字宅地7番地・7番地5

家屋番号:7番

○→写真撮影位置・方向



1階



縮尺:1/150

(7枚目)

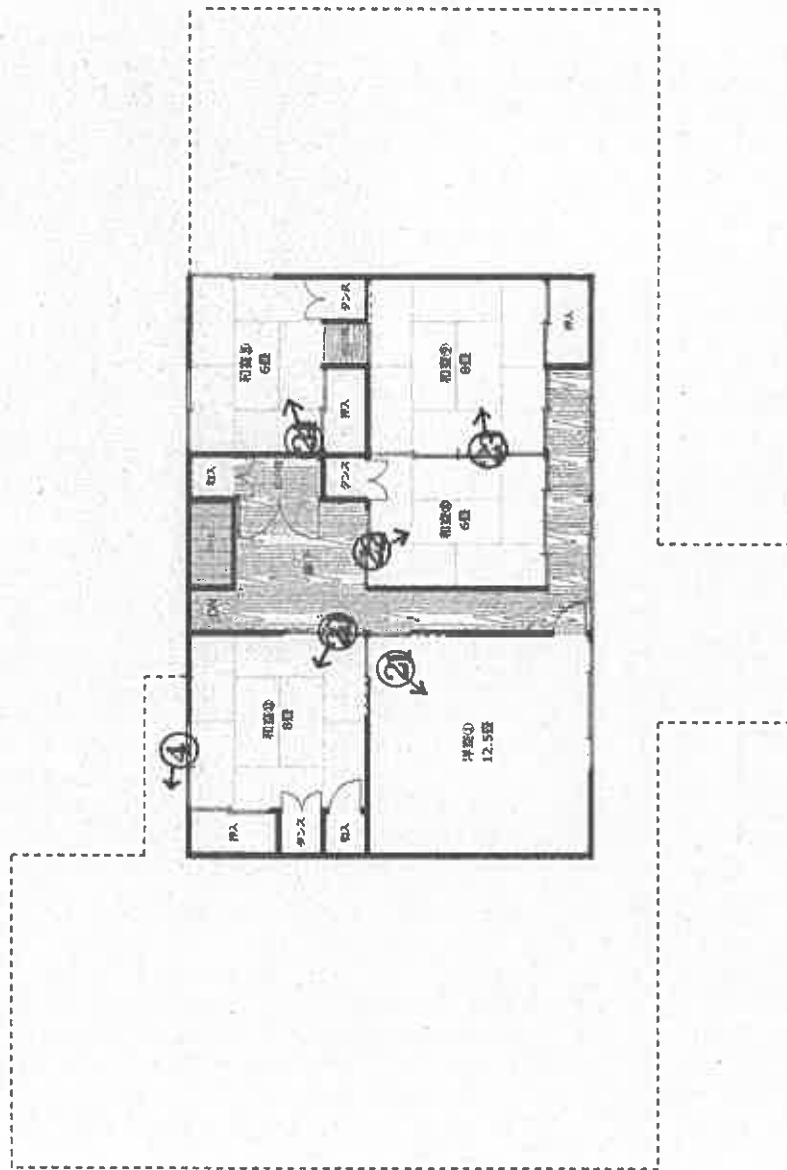
物件3建物間取図

大曲支部 令和8年(又)第3号

大仙市大巻字宅地7番地・7番地5

家屋番号:7番

○→写真撮影位置・方向



2階

(8枚目)



縮尺:1/150

大仙市大巻字宅地7番地・7番地5

【未登記附屬建物】



縮尺:1/150

①



物件1

物件3

②



物件3

物件1

③



物件1

屋根の損傷(2階和室から撮影)

④



物件3の1階内部(写真⑤～⑯)

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑫



⑬



⑭



⑬

天井の損傷



物件3の2階内部(写真⑳～㉔)

⑳



㉑



㉓



㉔



㉕



㉔



物件2

未登記附属建物

㉕



未登記附属建物の1階内部(写真㉗～㉙)

㉗



28



29



未登記附属建物の2階内部(写真28~29)

30



31



32



33



34



令和8年（又）第3号
令和8年4月2日現地調査
令和8年5月7日評価

秋田地方裁判所
大曲支部 御中

評 価 書

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一括価格	
金7,952,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,273,000円
物件2(土地)	金509,000円
物件3(建物)	金6,170,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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並びに2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、民事執行法第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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	大仙市大巻字宅地 7 番 宅地 1, 2 1 0. 8 3 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大仙市大巻字宅地 7 番 5 宅地 4 8 4. 2 0 m ²	同左
3	【主である建物】		
	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大仙市大巻字宅地 7 番地 7 番 居宅 木造銅板葺 2 階建 1 階 2 5 3. 2 6 m ² 2 階 9 4. 7 7 m ² 延 3 4 8. 0 3 m ²	所 在 : 7 番地、7 番地 5
	【附 属 建 物】		
	—	未登記	所 在 : 同所 7 番地、7 番地 5 種 類 : 倉庫 構 造 : 木・鉄骨造 亜鉛メッキ銅板葺 2 階建 床面積 1 階 約178m ² 2 階 約176m ² 延 約354m ²
番号	特 記 事 項		
1 ↳ 3	・物件 1 土地と物件 2 土地は一体で利用されている。 ・主である建物の南東側（地番 7－5）に、未登記附属建物 1 棟が存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	J R 奥羽本線「峰吉川」駅の南西方約 7.0kmに位置する。 路線バスは運行されておらず、予約制乗合タクシーの利用となる。至近の「大巻」付近より「刈和野駅前」まで乗車約15分、「西仙北ぬく森温泉ユメリア」まで乗車約22分である。 ・乗合タクシー「大巻」付近 至近 ・市立西仙北小学校 約6.6km ・市立西仙北中学校 約8.0km ・寺館簡易郵便局 約1.8km ・マックスバリュ刈和野店 約5.2km (ATM設置) ・黒澤医院 約5.8km ・大仙市役所西仙北支所 約5.3km	
付 近 の 状 況	・大仙市の郊外部に位置する農家住宅、併用住宅のほか空地も見られる集落地域である。 ・雄物川が介在するため、最寄り駅である「峰吉川」駅へは迂回する必要がある。	
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	都市計画区域外 — — — なし なし
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2筆合計 1,695.03㎡ 不整形 約47.0m・約16.0～44.0m 庭部分に盛土されている ない

接面道路の状況等	南 側：幅員約 4.5～6.0m舗装市道と等高に接面する。 南西側：幅員約 2.5m未舗装公道と等高に接面する。 北西側：幅員約 2.3m未舗装公道と等高に接面する。 ※南西側、北西側未舗装公道は車輛の通行不能	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・物件1・2土地は、物件3建物の敷地として使用されている。 ・物件3建物については、物件1・2土地全体に法定地上権が及ぶ。 ・建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。 ・隣地の状況は以下のとおりである。 - 北側：農家住宅・併用住宅 - 東側：大巻自治会館 - 南側：畑 - 西側：畑	
供給処理施設 (基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている)	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	なし…南側市道、南西側公道に公設管あり なし なし…南側市道に公設管あり
特 記 事 項	・上下水道の引き込みはない。 ・現地調査の範囲内においては、土壤汚染をうかがわせる事実 は認められなかった。昭和50年11月撮影の航空写真では一般住 宅並びに樹林地である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域の指定はない。 ・大仙市ハザードマップでは、想定される水深（洪水）は 0.5 ～ 3.0m未満の区域である。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和59年10月31日新築 約41年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造2階建 銅板葺 堅羽目張り／漆喰 石膏ボード／桎板 繊維壁／ビニールクロス 畳／長尺ビニールシート 電気・給排水衛生設備ほか ない
床面積（現況）	1階 2階 延	253.26㎡ 94.77㎡ 348.03㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 12DK(附属資料「建物間取図」参照) 1階 和室7、DK、浴室、トイレ等 2階 和室4、洋室1
品 等	上質	
保守管理の状況	・1階和室⑦の屋根に大きな穴が開き雨風が吹き込んでおり、床にも穴が開いている。和室⑥の床や押入にも傷みが広がっている。 ・平成20年頃から空家状態が継続しており、保守管理の状況は劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空家）として、占有している。	
特 記 事 項	・電気・給排水衛生設備の稼働状況は不明である。 ・一部の部屋に家財道具が残されている。	

(物件3)

区 分	附属建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	未登記・新築時期は不明 (固定資産税課税台帳上は昭和50年) 約51年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木・鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 亜鉛メッキ鋼板 ボード板／あらわし ボード板／あらわし コンクリート打／板 電気 なし
床面積(現況)	1階 約 178 m ² 2階 約 176 m ² 延 約 354 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	農業用倉庫
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	主である建物の南東側に、独立して築造されている。	
特 記 事 項	・固定資産税課税台帳上は平家建であるが、1階車庫、浴室ほか、2階を増築(時期は不明)した。 ・2階居室部分は内装が未了である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（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) オ(=ア×イ×ウ×エ)
物件 1	3,170	0.79	1,210.83	0.80	2,426,000
物件 2	3,170	0.79	484.20	0.80	970,000
計			1,695.03		3,396,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は、北側で幅員約6m舗装市道に接面する
地積 1,000㎡程度の長方形の中間画地。

地価調査基準地 大仙(県)-15

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査} & & & & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 4,900\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/153 & = & 3,170\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：北西向 $\pm 0\%$ (1.00)

地 域 格 差：交通接近条件 駅への接近性 $+18\%$
環境条件 画地の配置 $+30\%$ } (1.53)

イ 個 別 格 差：画地条件 南東向 $+3\%$
不整形 -10%
地積過大 -10%
三方路地 $\pm 0\%$ } (0.83)
環境条件 上下水道なし -5% (0.95) } (0.79)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価率を20%と判定した。

(2)建物価格（物件3）

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) ア×イ×ウ
3	主である建物	300,000	348.03	0.06	6,265,000
	附属建物	80,000	約354	0.06	1,699,000
合 計					7,964,000

ア 再 調 達 原 価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：主である建物は登記床面積、附属建物は概測床面積による。

ウ 現 価 率

（物件3：主である建物）

耐用年数に基づく方法（定率法）と観察減価法を併用し、現価率を6％と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.09 \times 0.70 = 0.06$$

R : 残価率5％ N : 経済的全耐用年数約51年（n + n'） n : 経過年数約41年 n' : 経済的残存耐用年数約10年 q : 観察減価率30％
--

(物件 3 : 附属建物)

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を 6 % と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.08 \times 0.70 = 0.06$$

R : 残価率 5 %

N : 経済的全耐用年数約61年 (n + n')

n : 経過年数約51年

n' : 経済的残存耐用年数約10年

q : 観察減価率30%

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決定した。

(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	2,426,000	0.25	法定地上権	607,000
2	970,000	0.25	法定地上権	243,000
計				850,000

イ 土地利用権等割合：物件1・2の物件3に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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	土地利用率等 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,426,000	－ 607,000		1.00	0.70	1,273,000
2	970,000	－ 243,000		1.00	0.70	509,000
3	7,964,000	＋ 850,000	1.00	1.00	0.70	6,170,000
一括価格（合計）						7,952,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：「第2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て修正を行った。

第6 参考価格資料

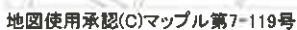
《指標とした地価調査基準地価格》

大仙(県)-15	
所 在 ・ 地 番	大仙市協和峰吉川字半仙63番80
価 格	4,900円/㎡
位 置	J R奥羽本線「峰吉川」駅 350m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	380㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 道 路	北西側幅員6m舗装市道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	一般住宅及び空地が混在する住宅地域

第7 附属資料

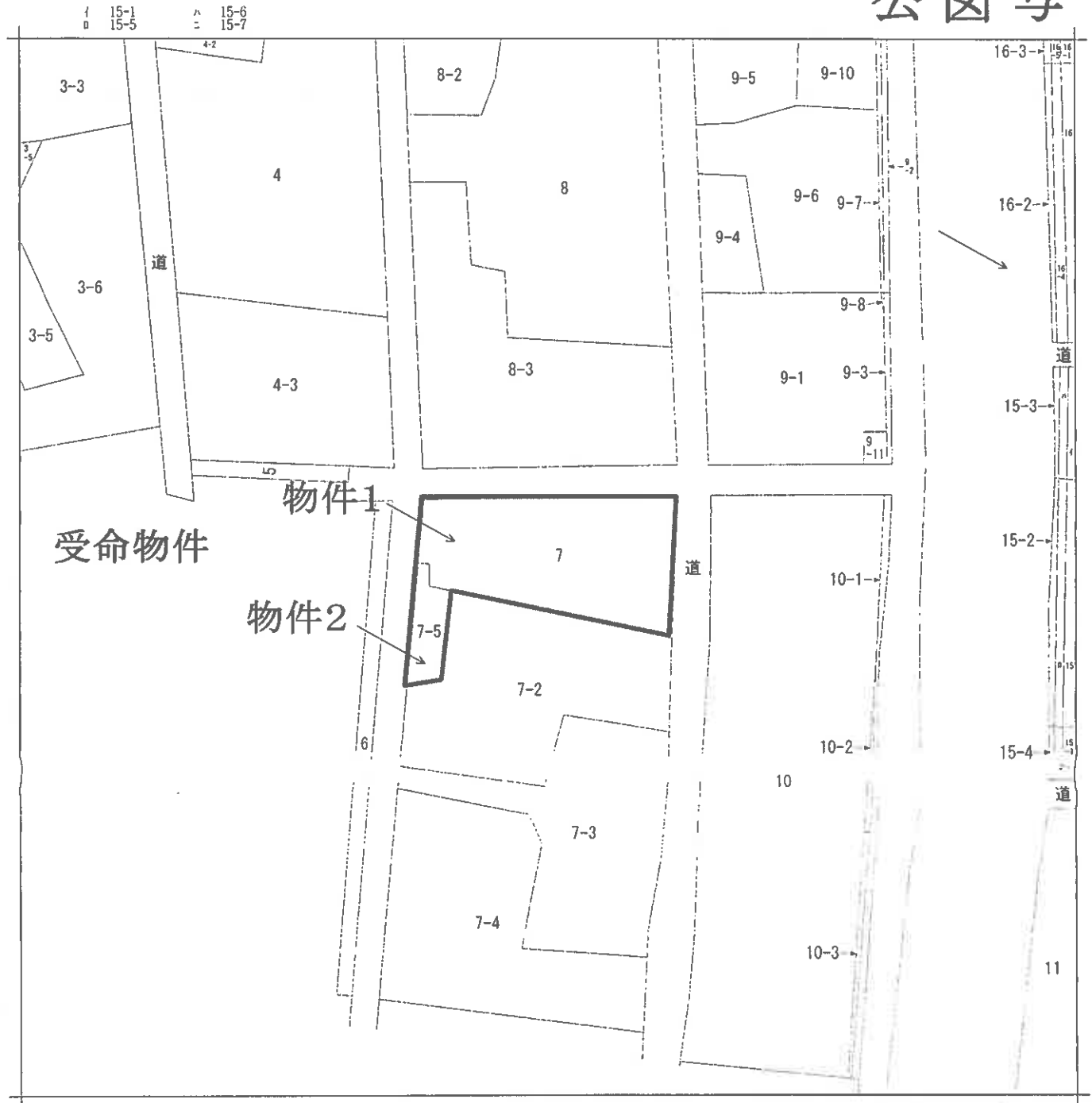
- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

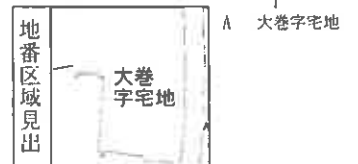




公図写



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大仙市大巻字宅地				地番	7番		
出力縮	縮尺不明	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	旧上台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月24日
秋田地方法務局大曲支局
登記官

地図整理番号：M08494
(1/1)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：平成20年7月8日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年12月24日 秋田地方方法務局大曲支局

地積測量図

地番	7, 7-5
土地の所在	大仙市大巻字宅地

座標表

地番	7	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
PK2		49289.341	-44488.381	-720533.618076		15.882
PK17		-49299.494	-44500.593	727718.197329		10.073
PK16		-49305.694	-44508.508	595948.106296		9.998
PK15		-49312.878	-44515.480	1422357.977920		36.119
PK10		-49337.648	-44489.176	985102.596040		4.874
PK11		-49335.041	-44485.057	-157699.527085		2.113
PK12		-49334.101	-44483.195	-161340.439455		6.736
RM1		-49331.414	-44476.999	-128780.883156		5.742
SF3		-49331.208	-44473.253	-108026.531537		2.859
PK3		-49328.985	-44475.053	-399741.776394		10.644
PKK3		-49322.218	-44468.987	-592522.335276		7.826
PKK1		-49315.660	-44471.238	-1462080.991729		31.410
距離				2421.067332		
面積				1210.838860		
地積				1210.83	㎡	

地番	7-5	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
K1		-49305.321	-44458.929	-318281.472711		16.075
PKK1		-49315.660	-44471.238	751430.508486		7.826
PKK3		-49322.218	-44466.987	592522.335275		10.544
PK3		-49328.985	-44475.053	399741.776394		2.859
SF3		-49331.208	-44473.253	85121.808242		5.616
SF1		-49330.899	-44467.748	-71281.799539		24.123
SF2		-49329.603	-44443.658	-272439.623540		4.646
DM1		-49324.789	-44443.335	-301503.584640		1.989
B1		-49322.819	-44443.724	-864341.544352		23.181
距離				946.404289		
面積				484.2021430		
地積				484.20	㎡	

<VRS-RTK観測による>

総計 1695.036900

与点使用座標点 (世界測地系)

基準点の名称	Xn	Yn
電子基準点 涌沢	-98862.029	28213.697
電子基準点 田沢湖	-33003.667	-8616.978
電子基準点 本荘	-66451.149	-67820.160
T. 1	-49333.516	-44363.556
T. 2	-49280.735	-44406.179
T. 4	-49351.081	-44500.362

境界の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	☒
食塩	⊕

作成者 大仙市刈和野
土地家屋調査士会
(平成20年7月)

申請人	縮尺	500
-----	----	-----

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：昭和59年12月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月24日 秋田地方支務局大曲支局 登記官

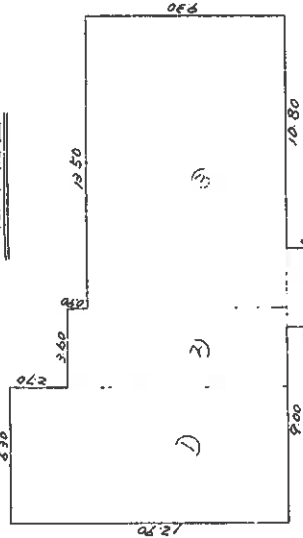
731915各階平面図

家屋番号 7

建物図面各階平面図

建物の所在 仙北郡西仙町大巻字宅地7番地

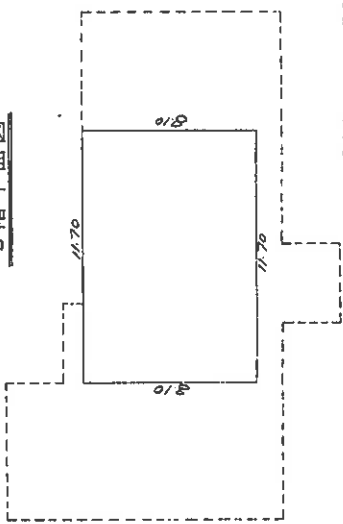
1 階平面図



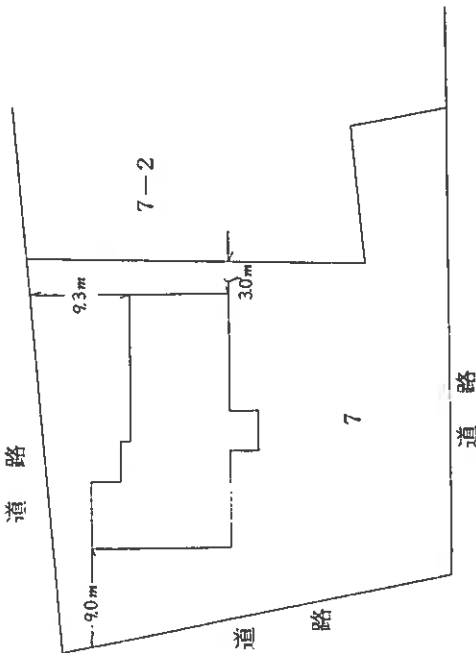
求積

床面積 253.26㎡

2 階平面図



床面積 94.77㎡



作製者 土地家屋調査士
(昭和59年12月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/300

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

558 10.5

A3判をA4判

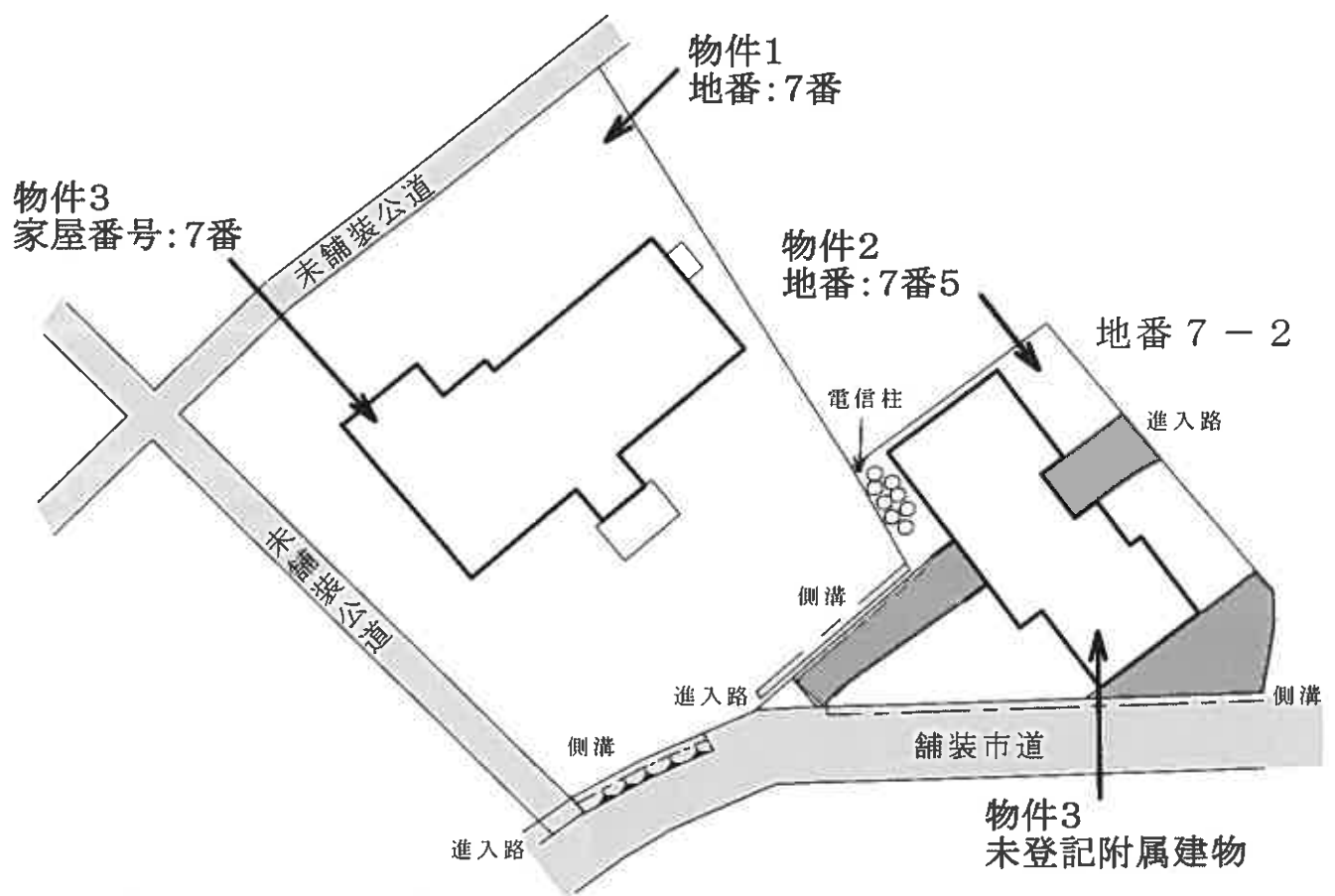
(約70%)に縮小

物件1～3土地建物位置関係図

大曲支部 令和8年(ヌ)第3号

大仙市大巻字宅地7番・7番5

家屋番号:7番



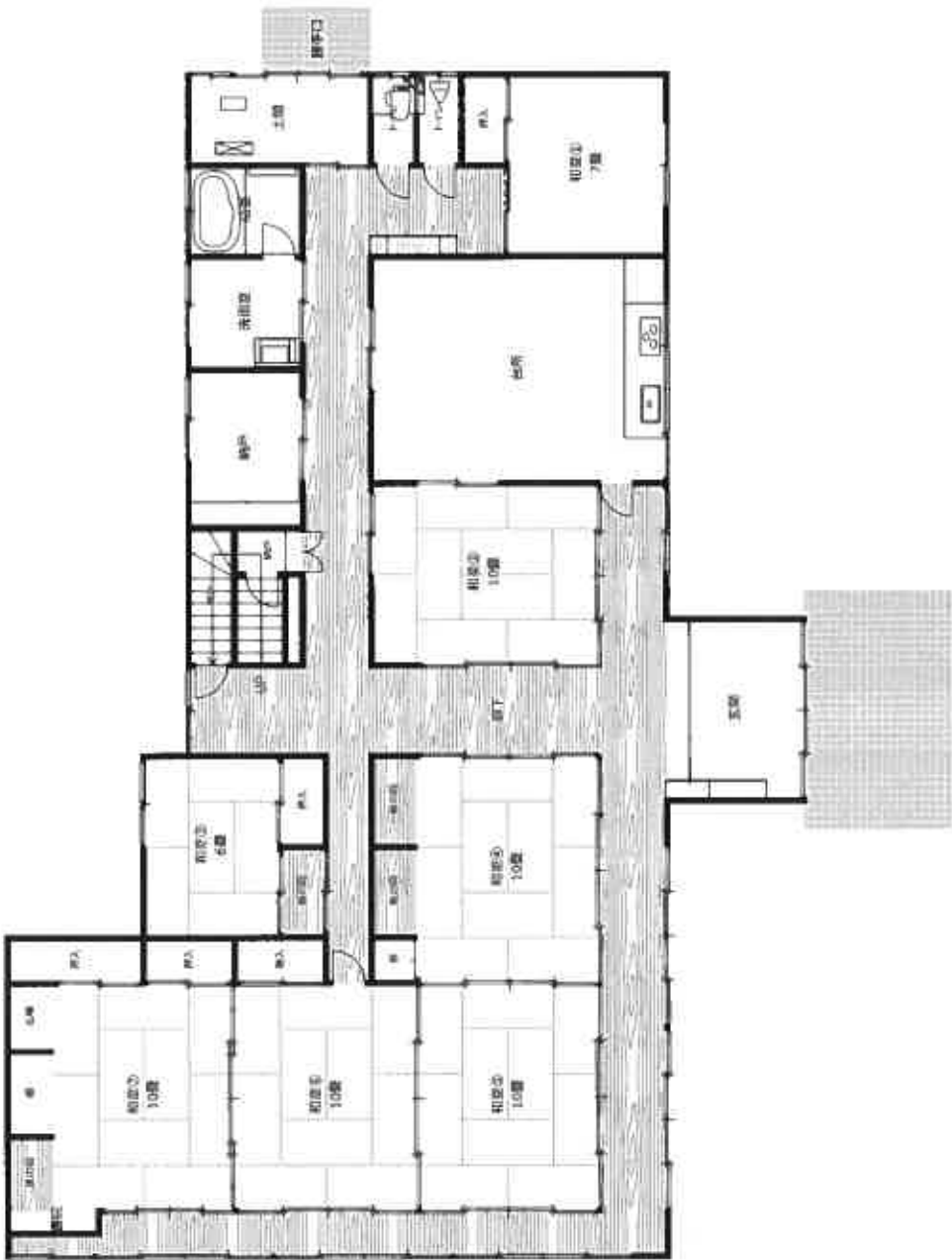
縮尺:1/500

物件3建物間取図

大曲支部 令和8年(ヌ)第3号

大仙市大巻字宅地7番地・7番地5

家屋番号:7番



1 階



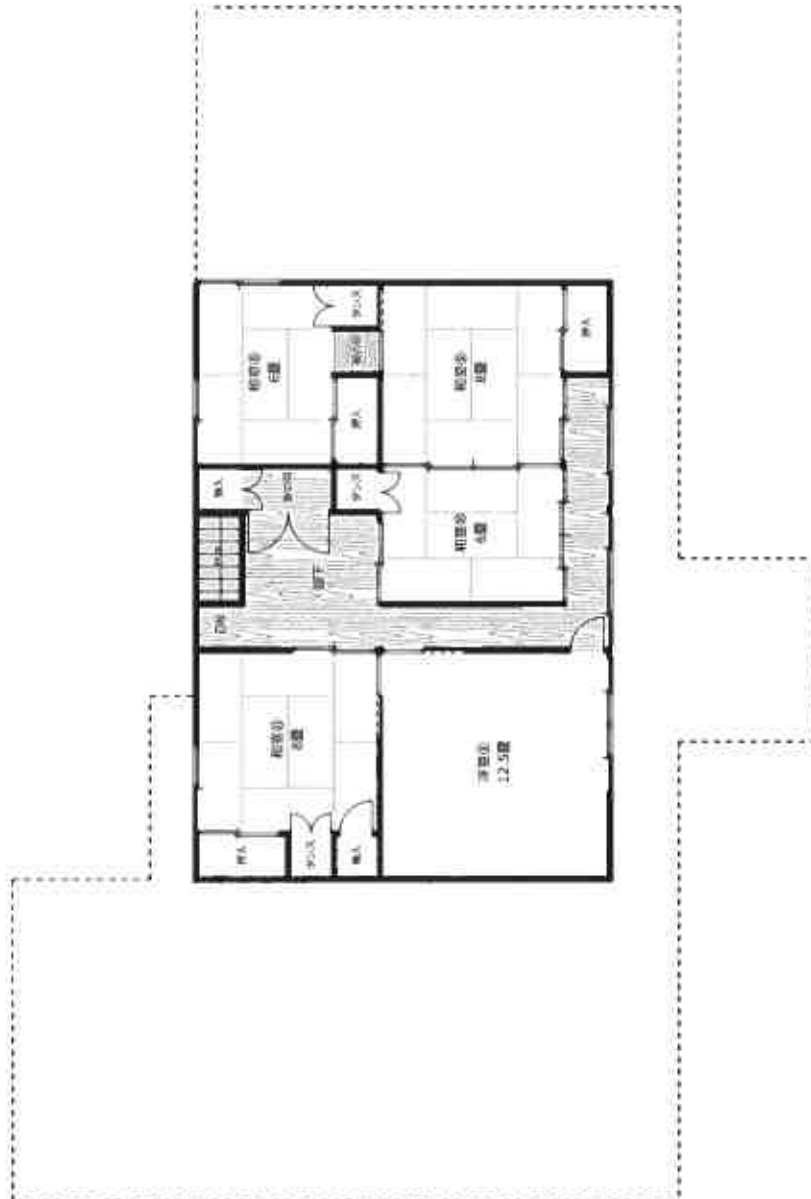
縮尺:1/150

物件3建物間取図

大曲支部 令和8年(ヌ)第3号

大仙市大巻字宅地7番地・7番地5

家屋番号:7番



2階



縮尺:1/150

大仙市大巻字宅地7番地・7番地5

[illegible]

縮尺:1/150

令和 8 年(ヌ)第 3 号

個別評価額について

土地（物件 1 及び物件 2）と建物（物件 3）を個別に売却する場合の評価額については別紙のとおりです

別紙

(1) 物件1・2… 物件3のための法定地上権が及ぶ底地

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 (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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1・2	3,396,000	-850,000		0.70	0.70	1,248,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：底地であることの市場性の減退を考慮して（△30）の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価書「第2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て修正を行った。

(2) 物件 3 … 法定地上権付建物

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
3	7,964,000	+850,000	1.00	0.70	0.70	4,319,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：法定地上権が付着した建物であることの市場性の減退を考慮して（△30）の修正を行った。
→底地を買い取る（または地代を支払う）必要あり。

オ 競売市場修正：評価書「第2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て修正を行った。