

入札時の注意点

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

- ※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
- ※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

- ※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
- ※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
- ※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

- ※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

秋田地方裁判所能代支部執行官室 ☎ 0185-52-3278

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 12 日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 平 川 逸 太

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 7 年 10 月 3 日から 令和 7 年 10 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 日 午後 2 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所能代支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 日 午前 9 時 30 分 場 所 秋田地方裁判所能代支部
買受申出の保証の 提供方法	別に掲示されています。
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 9 月 12 日から当庁に備え置きます。	

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	830,000 664,000	一括	166,000	42,947	0
1	440,000				
2	390,000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 山本郡八峰町八森字本館
 地 番 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 8 0 . 5 6 平方メートル

- 2 所 在 山本郡八峰町八森字本館 5 8 番地 1
 家屋 番号 5 8 番 1
 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 0 . 4 0 平方メートル
 2 階 3 3 . 1 2 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鋼製平家建
 床 面 積 約 1 4 . 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 7月30日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 平 川 逸 太

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号58番）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, 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

【物件番号1】

本件土地の一部は私道として利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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 山本郡八峰町八森字本館
地 番 5 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 8 0. 5 6 平方メートル
- 2 所 在 山本郡八峰町八森字本館 5 8 番地 1
家屋 番号 5 8 番 1
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 0. 4 0 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
構 造 鋼製平家建
床 面 積 約 1 4. 8 平方メートル

令和6年(ケ)第5号
令和6年5月10日受理
令和6年6月12日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

秋田地方裁判所能代支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | |
|---|---------|--|
| 1 | 所 在 | 山本郡八峰町八森字本館 |
| | 地 番 | 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 0 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山本郡八峰町八森字本館 5 8 番地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 5 8 番 1 |
| | 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 0 . 4 0 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 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 □					
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	4枚目「その他の事項」記載のとおり					
建物	物件 2					
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) □種 類: □構 造: □床面積:					
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある — { 種 類:車庫 構 造:鋼製平家建 床面積:約14.8㎡					
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	4枚目「その他の事項」記載のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 年 月 日					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件1関係)	
所 在	山本郡八峰町八森字本館58番地
家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☒ 58番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造板葺平家建
床 面 積 (概 略)	156.19㎡
現 況	種 類:農作業所 床面積:約90㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(所有者の祖父) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	附属建物符号1 種 類:倉庫 構 造:木造杉皮葺2階建 床面積:1階9.91㎡、2階6.61㎡ (現況) 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19.8㎡、2階不詳 ※建物外観からは2階建と推察されるが、2階の床面積は不詳。

(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)

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は南西側から北西側にかけて町道に接している。
- (2) 本件土地上に町内会のゴミ箱、消火栓、電柱及び祠がある(写真番号2、6)。
- (3) 本件土地のうち、西側角付近の一部が道路に提供されている(写真番号2)。
- (4) 住居用防災無線のアンテナがある。
- (5) 現状ではテレビの地上波が受信できないとのことであるが、アンテナの設置場所が本件土地内のゴミ箱付近であれば受信できるようである。

2 物件2建物関係

- (1) 主である建物の和室の畳及び洋室の床に沈み込みが確認された。
- (2) 主である建物1階に設置されている電気温水器は、老朽化により水圧が弱くシャワーが使えないなど機能が低下している。

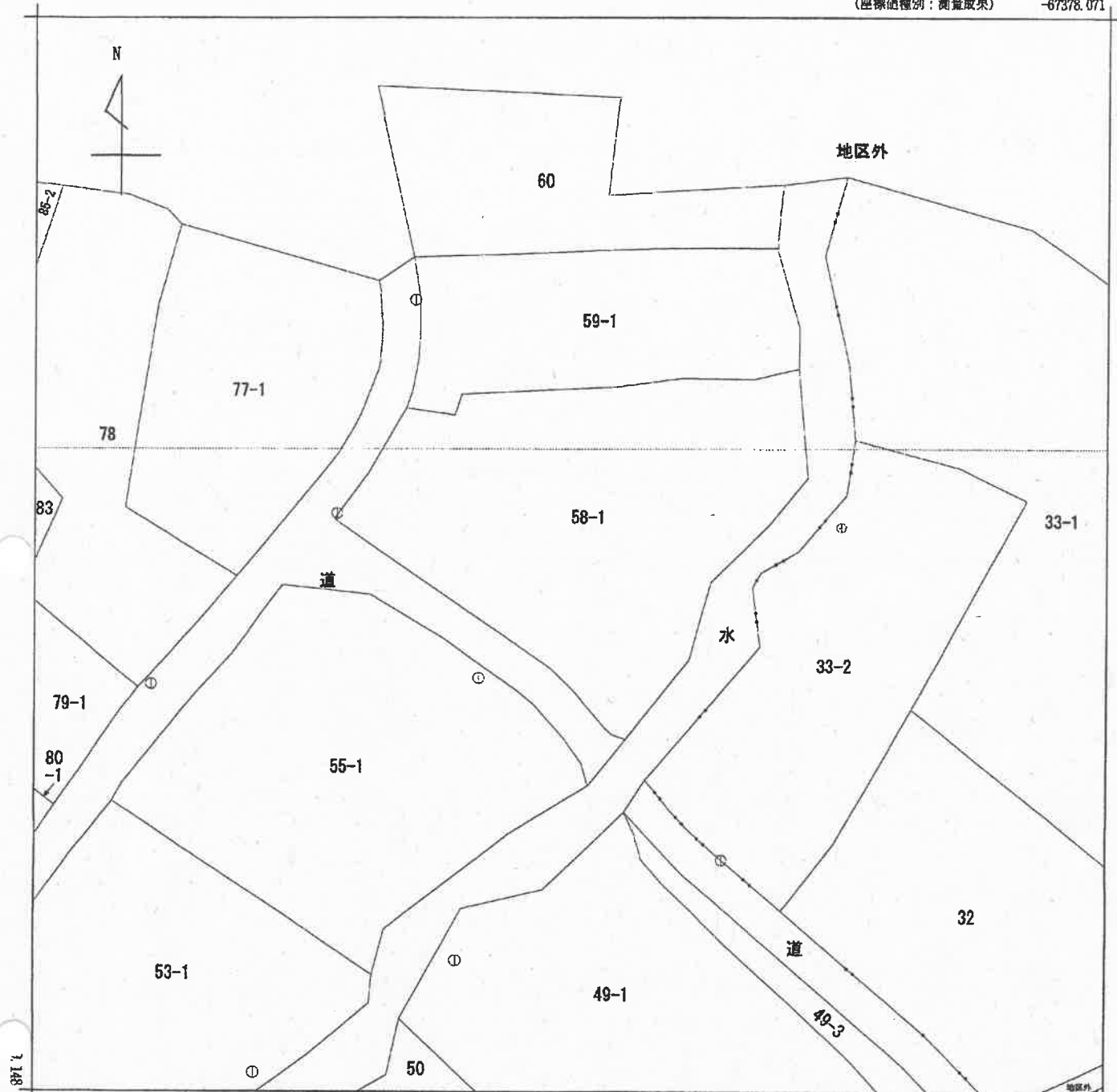
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 本件土地は公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件土地のうち、西側角付近の一部を道路に提供しています。また、町内のゴミ箱と消火栓が設置されていますが、これらは私の亡父が町内住民のためとして、無償無期限で場所を提供しているものです。 3 テレビがデジタル放送になったとき、本件土地内で地上波が受信できず、NHKに連絡したことがありました。NHKはアンテナが付いた自動車で見えて測定を始め、ゴミ箱の付近で「この場所なら受信できる」旨を述べて帰りました。しかし、アンテナポール等の新たな設置には費用を要するため、現在まで何もしていません。そして、不満ながら現在も地上波が受信できないまま受信料を支払っています。 4 居宅（物件2主である建物）の東側にある建物（物件2未登記附属建物）は、車庫として居宅と同じころ建てました。 5 居宅（物件2主である建物）の西側にある建物（目的外建物（主である建物））は、昔私たち家族が住んでいました。現在は農作業所として使用しています。 6 居宅（物件2主である建物）の北東側にある建物（目的外建物（附属建物符号1））は物置です。老朽化が激しく、長い間建物の中に入ったことがありません。 7 本件物件は、私と私の家族だけが使用しており、他人が使用している部分はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 5月13日 (月) 9:20 ~ 9:25	秋田地方法務局能代支局	登記事項証明書等公用取得
令和 6年 5月13日 (月) : ~ :	執行官室	八峰町役場に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 6年 5月20日 (月) 14:25 ~ 14:40	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 6年 6月 3日 (月) 14:30 ~ 16:00	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者立会、評価人同行)
令和 6年 6月 5日 (水) 11:10 ~ 11:20	秋田地方法務局能代支局	目的外建物登記事項証明書等公用取得
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-67503.071 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 八森字本館

請求部	所在	山本郡八峰町八森字本館				地番	58番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和6年5月13日

秋田地方方法務局能代支局

登記官

請求番号：2-2

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和54年3月26日

公用

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6年5月13日 秋田地方方法務局能代支局

登記官

(8 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号：2-3

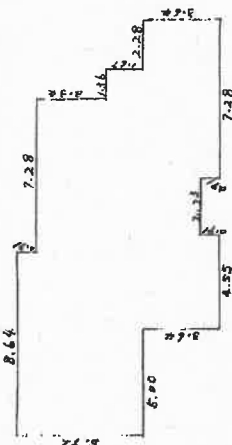
603682

各 階 平 面 図

建 物 図 面
名 階 平 面 図

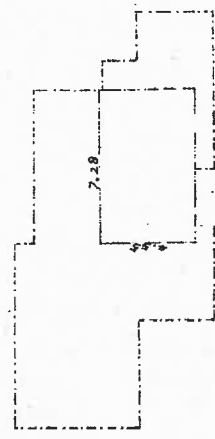
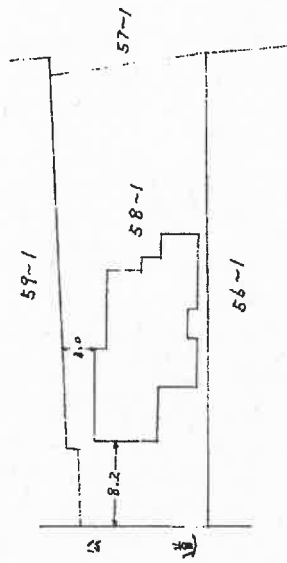
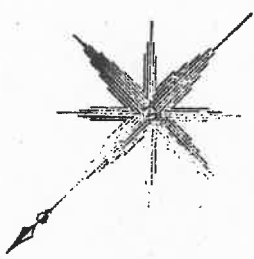
家屋番号 58~1

建物の所在 山本郡八幡町字本館58番地1



1 階 床 積

$6.92 \times 8.64 = 51.1488$
 $2.73 \times 3.64 = 9.9372$
 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 $7.28 \times 7.74 = 56.3472$
 $1.36 \times 4.40 = 5.9840$
 $2.28 \times 2.73 = 6.2244$
 $7.28 \times 0.91 = 6.6248$
 140.4069 m^2



2 階 床 積

$4.55 \times 7.28 = 33.2240 \text{ m}^2$

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

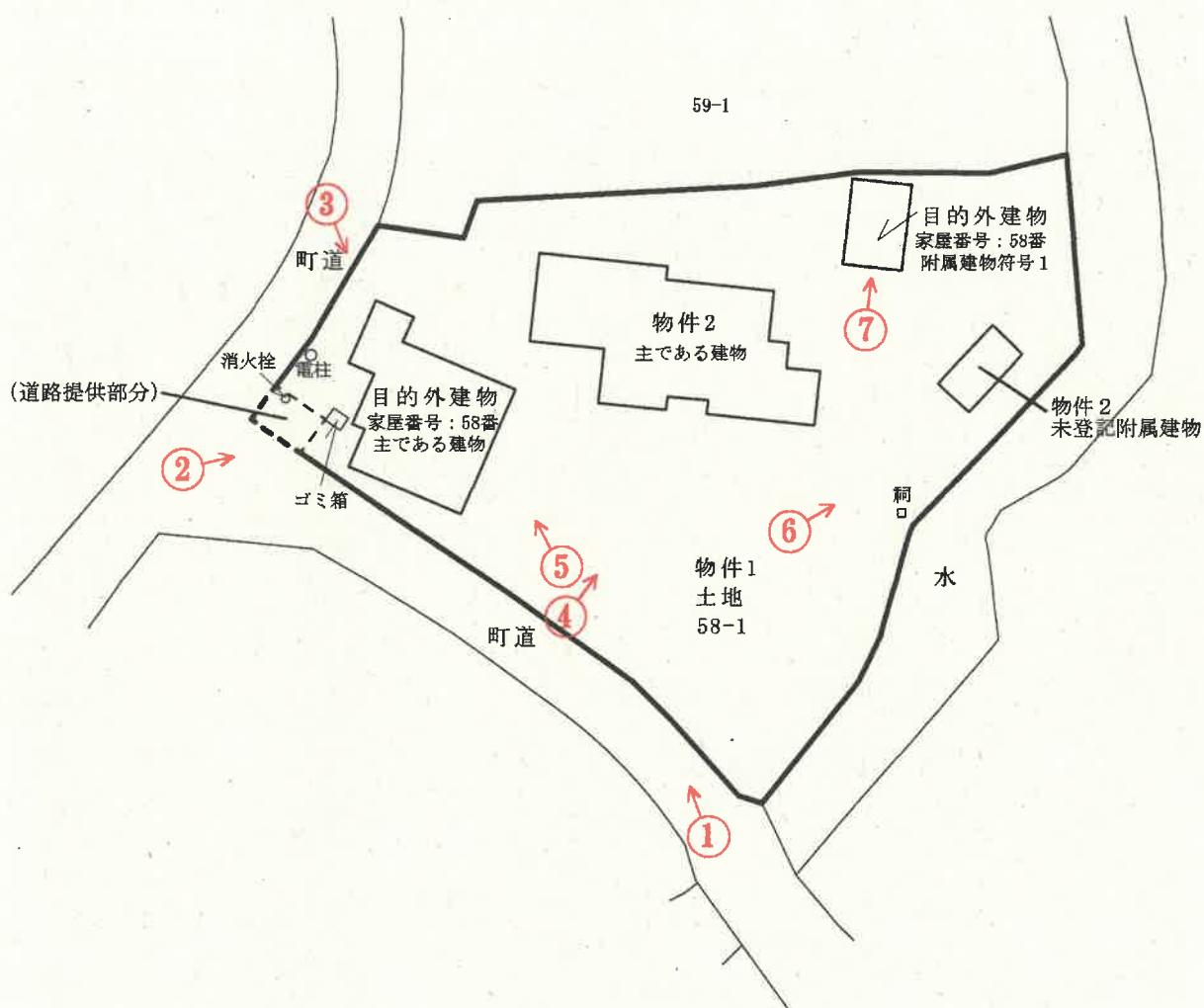
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

554.3.26

土地建物位置関係図



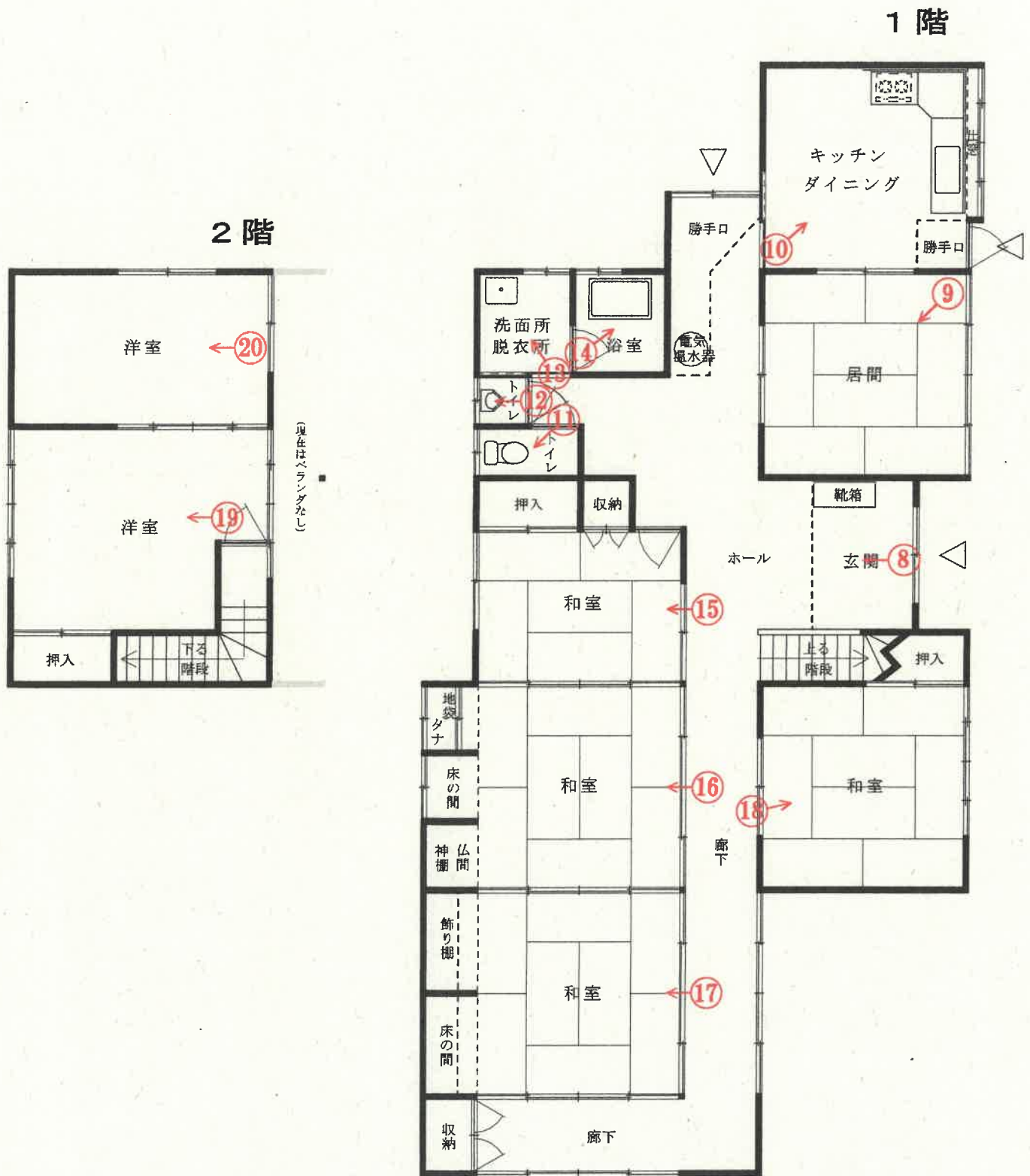
1/500



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図 (主である建物)



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図
(未登記附属建物)



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1

目的外建物（主である建物）



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



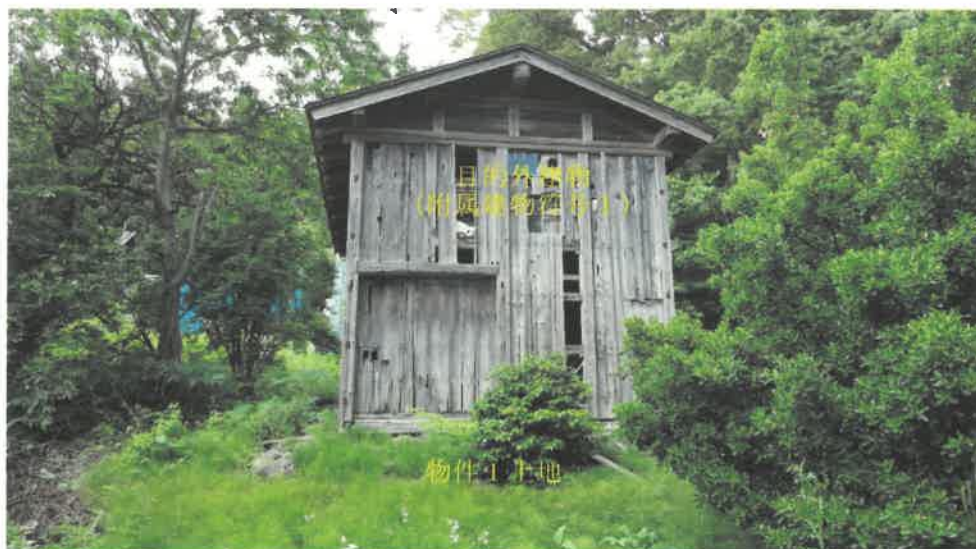
写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



物件 2 主である建物内部の状況（1 階）

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

写真番号 19



物件2主である建物内部の状況（2階）

写真番号 20



前同

写真番号 21



物件2未登記附属建物内部の状況

令和6年(ケ)第5号
令和6年6月3日 現地調査
令和6年6月14日 評価

秋田地方裁判所 能代支部 御中

評 価 書

(物件1, 2)

評価人 不動産鑑定士

戸澤 一喜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,394,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 739,000 円
物件2（建物）	金 655,000 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の内訳価格は物件2及び目的外建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き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 地目 地積	山本郡八峰町八森字本館 58番1 宅地 1,380.56㎡	特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山本郡八峰町八森字本館58番地1 58番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：140.40㎡ 2階：33.12㎡	特記事項参照
番号	特記事項		
1	○南西端の一部が町道として利用されている。 ○目的外建物あり		
2	○未登記附属建物あり 鋼製平家建・車庫・約14.8㎡		

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	J R 五能線「東八森」駅の北北東方・道路距離約2.8km。 路線バスは無く、町のデマンド型乗合有償運送(事前予約)がある。 小学校約3.8km(道路距離、以下同様)、中学校約9.4km、町役場約4.6km 郵便局は約2.7km、スーパー約2.9km。	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する「本館」地域は、旧八森町の南部に位置し、日本海を望む海岸段丘上に形成された小規模な農家集落であり、西側を除き三方を里山に囲まれている。16世紀には戦国大名の檜山安東氏の支城がつくられ、周囲に埋蔵文化財包蔵地も多い。なお、平成元年頃から当時の自治会長を中心にグリーンツーリズムの活動を開始し、拠点として平成13年に宿泊施設「夕映の館」、平成16年にその隣に「そば打ち体験館」を整備し、現在に至っている。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域、なお北側の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれている可能性あり。
画 地 条 件	間口：約43m 奥行：約15～48m 規模：1,380.56㎡（登記地積） 形状：不整形 地勢：南西側道路よりは等高から約1m程高く、さらに目的外の附属建物周辺はさらに1m程高いなど、画地内に段差あり。 また境界が判然とせず確定的ではないが、北側隣地境界付近及び南東側水路との境界付近は一部傾斜地の可能性あり。	
接面道路の状況	南西側が有効幅員約3.3～4m舗装町道(本館1号線)に、北西側が南西方へ下り傾斜の幅員約4m舗装町道(本館北線)接面する角地。	
土地の利用状況等	物件2建物及び目的外建物の敷地として利用されている。 ＊目的外建物については特記事項参照 なお、南西端部(全体面積の約1%程)が町道として提供され、消火栓や町内のゴミ置場も設置されているが、いずれも無償無期限での場所提供である。	
供給処理施設 (宅地内引込)	水 道：あり（建物への接続：あり） ガス配管：なし 下 水 道：あり（建物への接続：あり）	
特 記 事 項	○目的外建物 〔主である建物〕 家屋番号：58番 種 類：(登記)居宅（現況）農作業所 構 造：(登記)木造板葺平家建（現況）ほぼ同左 床 面 積：(登記)156.19㎡（現況）約90㎡	

〔附属建物〕

種類：(登記) 倉庫 (現況) 物置
構造：(登記) 木造杉皮葺2階建
(現況) 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：(登記) 1階：9.91㎡ 2階：6.61㎡
(現況) 1階：約19.8㎡ 2階：不詳

*所有者は物件1土地所有者と同じ。

建築時期は、登記上は不明ながら、名寄帳兼課税台帳では主である建物が昭和16年、附属建物が明治15年となっている。

なお、附属建物は外観上は2階建と推察するが、内部調査ができなかったため、2階の床面積は不詳。

○防災無線のアンテナが設置されている。

○電柱及び小規模な祠あり。

○所有者によれば、テレビの受信状況が悪く、現状では地上波が受信できない。但し、道路丁字路付近の南西端にアンテナを設置すれば受信できる可能性があるとのこと。

○土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域

自然現象の種類：土石流、 溪流番号：I-0392、 溪流名：新川

○土壤汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壤汚染が懸念される事実は確認されなかった。

○既述のとおり周辺に埋蔵文化財包蔵地は多いが、目的物件自体は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54年3月20日 新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル・リシン仕上げ、玄関廻り化粧タイル貼り ほか 内 壁：砂壁、化粧ボード、ビニールクロス ほか 天 井：板材目透かし張り、居間飾り天井、ビニールクロス、化粧石膏ボード ほか 床：畳、合板フローア、塩ビタイル ほか 設 備：電気、上下水道、電気温水器、災害無線受信機など その他：－
床面積（現況）	1階：140.40㎡、2階：33.12㎡ 延床面積：173.52㎡（登記と同じ）
現況用途等	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	普通
保守管理の状態	劣る 畳や床の沈み込みが顕著な箇所が複数認められた。（所有者によれば湿気が多いためとのこと） また、タバコ臭が顕著な箇所あり。
建物の利用状況	所有者及びその家族が居宅として利用している。
特記事項	○電気温水器は老朽化で機能低下（水圧が弱くシャワー使えず） ○ベランダは崩壊したため撤去され現在はない。なお15年程前に屋根を張り替えたとのこと。 ○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（附属建物・未登記）
	・鋼製平家建・車庫・約14.8㎡ ・既製品ながら基礎のうえに設置されており附属建物とした。 ・所有者によれば、主である建物の建築とはほぼ同じ頃に設置したとのもので、錆など老朽化が認められる。

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) ア×イ×ウ×エ
1	2,270	0.71	1,380.56	0.90	2,003,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：北側を基準方位とし幅員約4m舗装町道に接面する地積500㎡程度の長方形地
地価調査基準地：八峰(県)－3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,700 \text{ 円/㎡} \times 97.6/100 \times 100/102 \times 100/156 = 2,270 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：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：方位＋2%（100/102）

◇地 域 格 差：街路条件(100/102)、交通接近条件(100/102)、環境条件(100/150)
 （以上相乗積：100/102 × 100/102 × 100/150 = 100/156）

イ 個別格差：形状－4%、規模－20%、方位＋2%、角地＋2%、地勢等－10%
 道路負担等－1%
 （以上相乗積：0.96×0.80×1.02×1.02×0.90×0.99 = 0.71）

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物の敷地との適応の状態、建物の状況、中古物件市場の動向などを検討し査定

(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) ア×イ×ウ
----- 区分				
2 主	137,000	173.52	0.042	998,000
2 附	65,000	14.8	0.05	48,000
				1,046,000

区分 主：主である建物、附：附属建物

ウ 現価率

〔主である建物〕

- ・ 経過年数約45年，経済的残存耐用年数約3年，残価率5%とした定率法（現価率0.06）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。
- ・ 現価率＝ $0.06 \times (1 - 0.30) = 0.042$

〔附属建物〕

- ・ 建築時期の詳細が不明のため、耐用年数に基づく方法は適用できないので、使用資材・用途や状態などを総合的に勘案検討のうえ、観察減価法を中心に下記のとおり査定。
- ・ 現価率＝0.05

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	区分	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) ア×イ×ウ
	1	2,003,000	0.58	0.25	法定地上権	290,000
a	0.41		0.25	法定地上権	205,000	
b	合計					495,000

区分：(a) 物件2建物の土地利用権等、(b) 目的外建物の土地利用権等

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

各建物の建築面積や延床面積及び配置などを検討し査定した。

なお、全体面積の約1%は町道等に提供されている。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等をともに法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

なお、町道等としての利用部分については、建付地等価格での価値率査定の際に既に考慮済である。

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) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,003,000	-495,000		0.70	0.70	739,000
2	1,046,000	+290,000	—	0.70	0.70	655,000
一括価格 (合計)						1,394,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：地域外からの需要が少ないうえに、目的外建物が存在し需要が一層限定されることなどを勘案検討し査定。

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〔八峰(県)－3〕

所 在：山本郡八峰町八森字浜田113番1

価 格：3,700円/㎡

位 置：JR五能線「東八森」駅から道路距離で約2.4km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：419㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側が幅員約5.5m町道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅及び農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

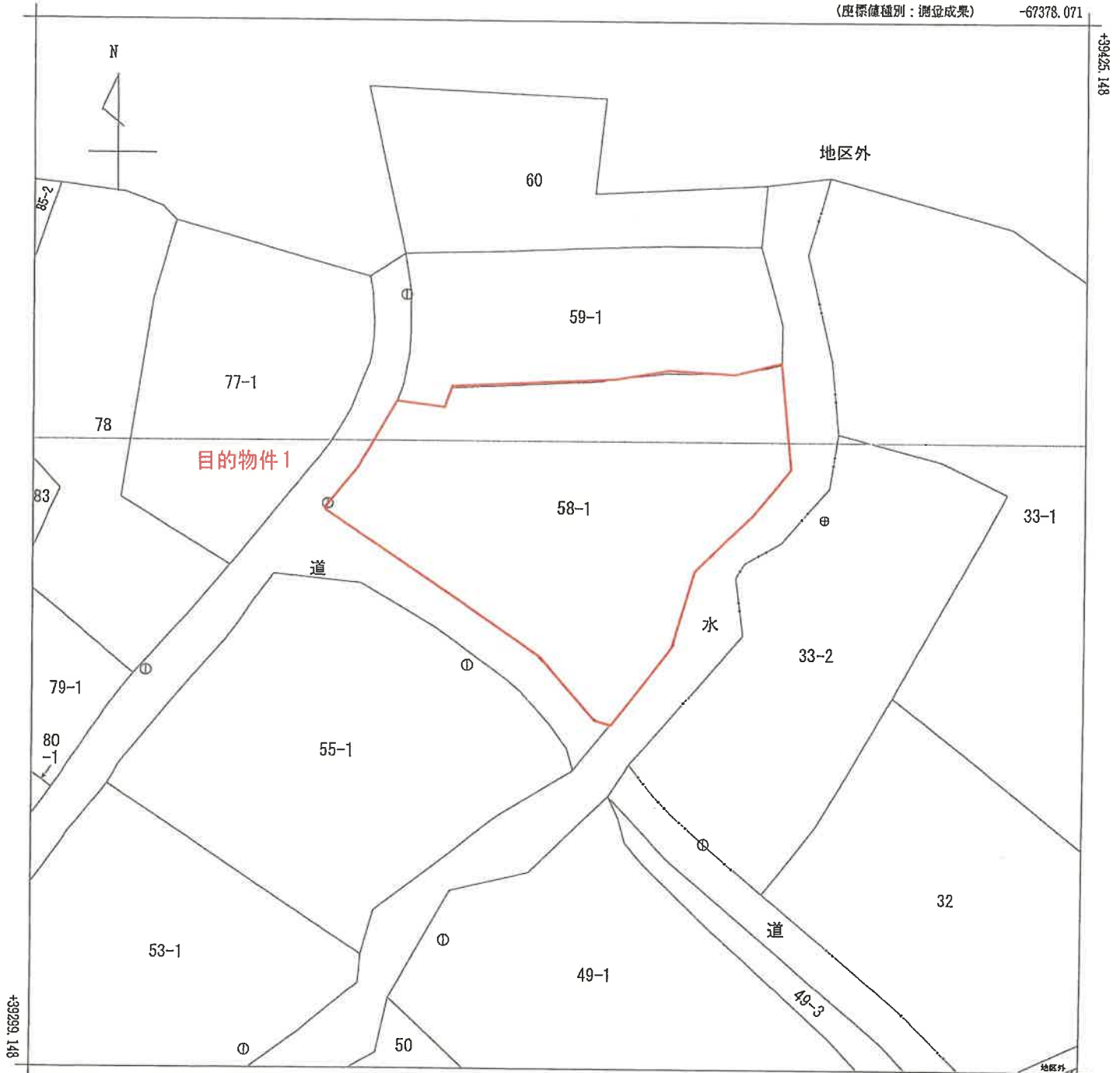
- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条地図（写）
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図（写）

以 上



目的物件 1~2

国土地理院地図・加工
所在位置略図



-67503.071

(座標値種別：測点成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

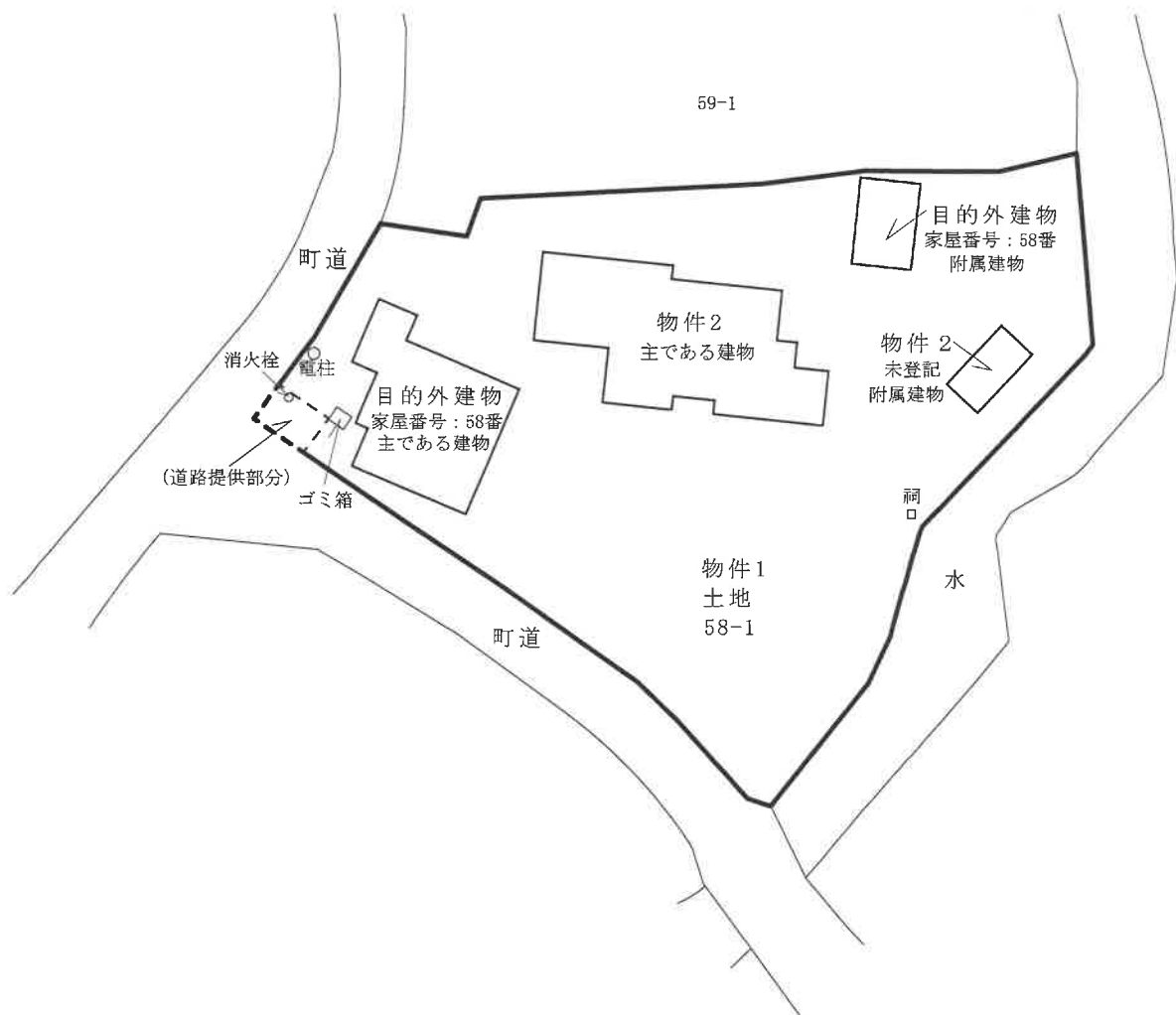


八森字本館

請 求 部 分	所 在					山本郡八峰町八森字本館		地 番	58番1			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三		座標系 番号又は 記号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項			



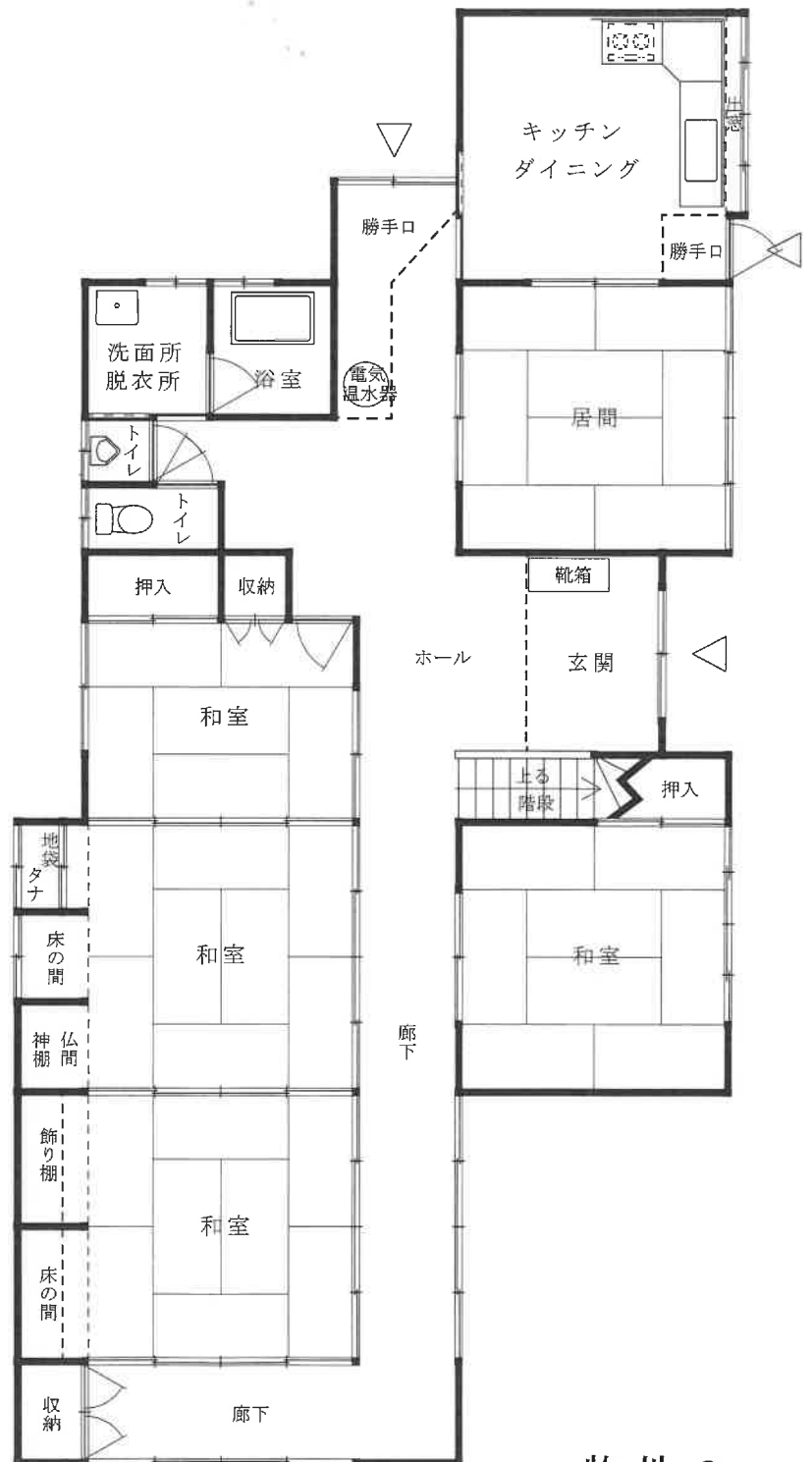
1/500



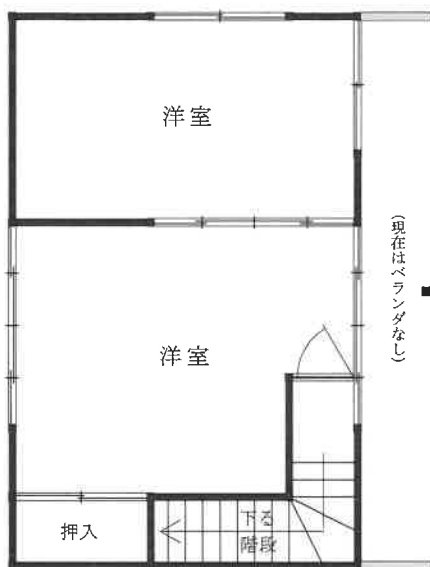
物件 1, 2
建物配置図



1 階



2 階



物件 2
主である建物
建物間取図



1/100



42/247174 . 40647037 10

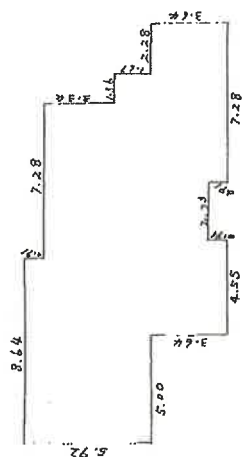
603682

各階平面圖

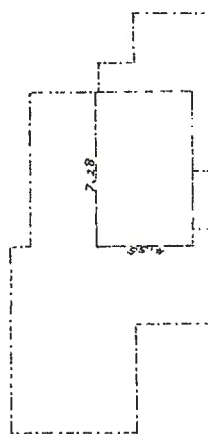
建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

家 屋 番 号 5 3 ~ 1

山本郡八森町字本館58番地1

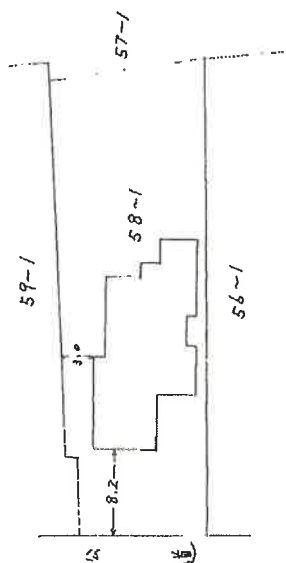
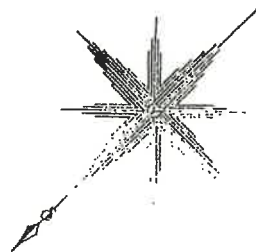


1 階	面	積
5.92	$\times 8.64$	$= 51.1488$
2.73	$\times 3.64$	$= 9.9372$
4.55	$\times 0.91$	$= 4.1405$
7.28	$\times 7.74$	$= 56.3472$
1.36	$\times 4.40$	$= 5.9840$
2.28	$\times 2.73$	$= 6.2244$
7.28	$\times 0.91$	$= 6.6248$
		140.4069



2 附 面 積

$4.55 \times 7.28 = 33.1240$



作者

(昭和54年3月23日作製)

縮尺 250

人壽

縮尺 $\frac{1}{500}$

紙)用一裁会士在國監家知士(秋)田

554. 3.26

目的物件 2

A 3 を A 4 に縮小

建物図面・各階平面図写