# 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

令和　６年（ケ）第　　４号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２７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　８年　４月１７日から<br>令和　８年　４月２４日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　４月３０日　午後　２時００分<br>秋田地方裁判所能代支部開札場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　５月２０日　午前　９時３０分<br>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　８年　３月２７日から当庁に備え置きます。 | | |

| 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５年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 770, 000<br>616, 000 | 一括 | 154, 000 | 49, 684 | 0 |
| 1 | 210, 000 | | | | |
| 2 | 560, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

# 物　件　目　録

１　所　　在　　山本郡八峰町八森字古屋敷

　　地　　番　　４３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５３．０５平方メートル

２　所　　在　　山本郡八峰町八森字古屋敷４３番地３、４３番地１６

　　家屋　番号　　４３番３

　　種　　類　　居宅・作業場

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４５．１３平方メートル
　　２階　１５２．３７平方メートル

（現況）

　　所　　在　　山本郡八峰町八森字古屋敷４３番地３

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　約５０平方メートル
　　２階　約５０平方メートル

令和　６年（ケ）第　　４号

# 物　件　明　細　書

令和　６年　６月１９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
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】
主である建物１階作業場及び直売所部分並びに同建物２階倉庫部分（現況調査報告書の建物間取図（主である建物）緑色枠内部分）をＡが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
Ａ占有部分以外の部分を、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。

令和　６年（ケ）第　　４号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　山本郡八峰町八森字古屋敷

地　　番　　４３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　８５３．０５平方メートル

２　所　　在　　山本郡八峰町八森字古屋敷４３番地３、４３番地１６

家屋　番号　　４３番３

種　　類　　居宅・作業場

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺２階建

床　面　積　　１階　３４５．１３平方メートル
　　２階　１５２．３７平方メートル

（現況）

所　　在　　山本郡八峰町八森字古屋敷４３番地３

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　約５０平方メートル
　　２階　約５０平方メートル

令和６年（ケ）第４号
令和６年５月１日受理
令和６年６月６日提出

# 現況調査報告書

秋田地方裁判所能代支部

執行官　佐　藤　智　博

令和６年（ケ）第４号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　山本郡八峰町八森字古屋敷

　　地　　番　　４３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５３．０５平方メートル

２　所　　在　　山本郡八峰町八森字古屋敷４３番地３、４３番地１６

　　家屋番号　　４３番３

　　種　　類　　居宅・作業場

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺２階建

　　床 面 積　　１階３４５．１３平方メートル
　　２階１５２．３７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<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>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>上記の者が本土地上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 | 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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（■主である建物　□附属建物）<br>■所　在：山本郡八峰町八森字古屋敷４３番地３<br>□ |
| 物件目録にない附属建物 | □ない<br>■ある　種　類：倉庫<br>構　造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺２階建<br>床面積：１階約５０㎡、２階約５０㎡ |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者<br>上記の者が、本建物のうち、その他の者占有部分以外の部分を居宅として使用している<br>■その他の者<br>上記の者が、本建物のうち、主である建物１階作業場及び直売所部分並びに同建物２階倉庫部分（建物間取図（主である建物）緑色枠内部分）を豆腐製造の作業所等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 | 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<br>□ある　地方裁判所　支部　年（　）第　号<br>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

| 占有者及び占有権原（物件２関係） | | |
|---|---|---|
| 占有範囲 | | 主である建物１階作業場及び直売所部分並びに同建物２階倉庫部分（建物間取図（主である建物）の緑色枠内部分） |
| 占有者 | | □債務者　■Ａ（所有者の子） |
| 占有状況 | | □敷地　□駐車場　□<br>□居宅　□事務所　■作業場　■倉庫 |
| ■関係人（■Ａ（占有者）□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨 | | |
| 占有権原 | | □賃借権　■使用借権　□ |
| 占有開始時期 | | 令和５年８月ころ |
| 最初の契約等 | 契約日 | 令和５年８月ころ |
| | 期間 | 令和５年８月ころから　□　年　月　日まで　年間<br>■期間の定めなし |
| 更新の種別 | | □合意更新　□自動更新　□法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 | 年　月　日から　□　年　月　日まで　年間<br>□期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | ■所有者　□その他の者（　　） |
| | 借主 | ■占有者　□その他の者（　　） |
| 賃料・支払時期等 | | 毎　金　０円（毎　限り　分支払）<br>□前払（　分　円）<br>□相殺（　分　円） |
| 敷金・保証金 | | □ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円） |
| 特約等 | | □譲渡・転貸を認める　□ |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | | ■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり |

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| そ　の　他　の　事　項 |
| --- |
| 1　物件１土地関係<br>(1) 本件土地は、東側が国道に、西側が町道にそれぞれ接している。<br>(2) 本件土地上に、電柱、ＮＴＴ電柱及び灯油タンクがある。<br>2　物件２建物関係<br>(1)　主である建物は、屋根の一部が破損しているほか、軒裏が一部破損している（一部につき写真番号７）。<br>(2) 未登記附属建物は、窓ガラスが割れている（写真番号４）ほか、雨漏り跡が認められた（一部につき写真番号４２）。 |

（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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
| ■A<br>（所有者の子） | 1　物件１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。<br>2　物件２主である建物は、居宅及び豆腐製造の作業場並びに豆腐の直売所となっています。居宅の西側にある建物（物件２未登記附属建物）は主である建物のための倉庫です。この倉庫は、昭和４８年の建築で突風によりガラスが割れて雨漏りもあります。<br>3　私は、物件２主である建物のうち、作業場及び直売所等（建物間取図（主である建物）の緑色枠内部分）を建物所有者から借りて、令和５年８月ころから個人で豆腐の製造・直売をしています。建物所有者は同居している私の父ですので、契約書は作成しておらず、賃料や期間の定めもありません。 |

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

| 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 1日（水）<br>11：50 ～ 11：55 | 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 1日（水）<br>： ～ ： | 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 9日（木）<br>16：50 ～ 17：10 | 物件所在地 | 現地所在確認、写真撮影、簡易計測、所有者及びＡと面談、現況調査期日口頭告知 |
| 令和 6年 5月23日（木）<br>15：00 ～ 16：45 | 物件所在地 | 立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影<br>（Ａ立会、評価人同行） |
| 令和　年　月　日（　）<br>： ～ ： | | |
| 令和　年　月　日（　）<br>： ～ ： | | |
| 令和　年　月　日（　）<br>： ～ ： | | |

（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

(43-1+106-1+107+108-　2+108-3+10 8-4+109-1+　112-3+水)

(座標値種別：測量成果)　-68285.970

+38386.965

4-30

4-28

4-27

4-2

4-26

4-25

4-1

3-51

3-15

50.965

-68410.970　(座標値種別：測量成果)

43-5

43-6

43-3

43-14

道

1-10

10-1

10-3

道

峰

1-7

11-1

10-2

43-10

道

43-24

43-2

1

43-25

地区外

地区外

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

八森字古屋敷

A　八森字下館下

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所　在 | 山本郡八峰町八森字古屋敷 | | | | | 地　番 | 43番3 | |
| 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。

Ａ３版からＡ４版に縮小

令和6年5月1日
秋田地方法務局能代支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)



公用

公用

登記年月日：昭和57年8月3日

603670

# 各階平面図

| 家屋番号 | 43～3 |
|---|---|
| 建物の所在 | 山本郡八森町字古屋敷43番地3，43番地16<br>八峰町八森 |

## 建物図面 各階平面図

1 階

| 床面積 |
|---|
| 10.92′ × 7.28′ = 79.4976′ |
| 9.10′ × 10.92′ = 99.3720′ |
| 12.74′ × 11.83′ = 150.7142′ |
| 1.82′ × 0.30′ = 0.5460′ |
| 0.61′ × 8.79′ = 5.3619′ |
| 0.30′ × 4.55′ = 1.3650 |
| 0.91′ × 9.10′ = 8.2810′ |
| 345.1377㎡ |

2 階

| 床面積 |
|---|
| 10.92′ × 7.28 = 79.4976′ |
| 10.01′ × 7.28 = 72.8728′ |
| 152.3704㎡ |

| 作製者 | | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

| 申請人 | | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

557.83

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1日　秋田地方法務局能代支局　登記官

（8枚目）

A3版からA4版に縮小

請求番号：12-2

# 土地建物位置関係図

S ≒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）

1階

2階

は写真撮影場所であり、◯印の中の数字は写真番号である。

※緑色枠内は占有者占有部分である。

# 建物間取図
# （未登記附属建物）

1階

2階

↑○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

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１０

前同

写真番号１１

前同

写真番号１２

前同

写真番号１３

前同

写真番号１４

前同

写真番号１５

前同

写真番号１６

前同

写真番号１７

前同

写真番号１８

前同

写真番号１９

前同

写真番号２０

前同

写真番号２１

前同

写真番号２２

前同

写真番号２３

前同

写真番号２４

前同

写真番号２５

前同

写真番号２６

前同

写真番号２７

前同

写真番号２８

前同

写真番号２９

前同

写真番号３０

前同

写真番号３１

前同

写真番号３２

前同

写真番号３３

物件２主である建物内部の状況（２階）

写真番号３４

前同

写真番号３５

前同

写真番号３６

前同

写真番号３７

前同

写真番号３８

前同

写真番号３９

物件２未登記附属建物内部の状況（１階）

写真番号４０

前同

写真番号４１

物件２未登記附属建物内部の状況（２階）

写真番号４２

前同（雨漏り跡）

令和６年（ケ）第　４　号
令和６年５月２３日　現地調査
令和６年６月　６日　評　　価

秋田地方裁判所　能代支部　御中

# 評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

千田幸紀

## 第１　評価額

| 一　括　価　格 | | |
|---|---|---|
| 金　　4,281,000　円 | | |
| 内　訳　価　格 | | |
| 物件１（土地） | 金　　1,169,000　円 | |
| 物件２（建物） | 金　　3,112,000　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競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

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，ほぼ登記上と同じ

| 番号 | 所在等 | 登　　記 | 現　　況 |
|---|---|---|---|
| 1 | 所　　在<br>地　　番<br>地　　目<br>地　　積 | 山本郡八峰町八森字古屋敷<br>４３番３<br>宅地<br>８５３．０５㎡ | |
| 2 | 所　　在 | 山本郡八峰町八森字古屋敷４３番地３、４３番地１６ | 山本郡八峰町八森字古屋敷４３番地３ |
| | 家屋番号 | ４３番３ | |
| | 種　　類 | 居宅・作業場 | |
| | 構　　造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺２階建 | |
| | 床面積 | １階　３４５．１３㎡<br>２階　１５２．３７㎡ | |
| | 符　　号 | | 未登記附属建物 |
| | 種　　類 | | 倉庫 |
| | 構　　造 | | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 |
| | 床面積 | | １階　概測５０㎡<br>２階　概測５０㎡ |

## 第４　目的物件の位置・環境等

### １　対象土地の概況及び利用状況等

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 最寄駅：　ＪＲ五能線「東八森」駅から北方約1.3km（以下道路距離）<br>最寄公共施設：　「八森小学校」の南方約3.8km<br>「八峰中学校」の北方約7km<br>「八峰町役場」の北方約3km<br>最寄商業施設：　「DCMニコット八森店」の北方約1.3km | |
| 付近の状況 | 受命物件は、国道101号沿いに位置し、戸建住宅を中心に低層店舗が点在する地域内に位置している。地勢はほぼ平坦である。国道沿いに日用品を扱う店舗が若干あるが、主な買い物は能代市で、車で約10分～15分程度要し、利便性は劣っている。住宅需要は、過疎化が著しく、空家が増えている状況下では、需要は少ない。 | |
| 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 | 都市計画区域外 |
| | 用途地域 | ― |
| | 建ぺい率 | ― |
| | 容積率 | ― |
| | 防火規制 | 無指定 |
| | その他の規制 | 特になし |
| 画地条件 | ・間口　約15ｍ<br>・奥行　最大約48ｍ<br>・形状　略長方形地<br>・地勢　概ね平坦地。<br>・地積　公簿853.05㎡。公図との照合から現況も一致。<br>・接道　二方路 | |
| 接面道路の状況 | ・東側道路：有効幅員約11ｍ舗装国道。宅地は道路とほぼ等高。<br>・西側道路：有効幅員約7ｍ舗装町道。宅地は道路とほぼ等高。 | |
| 土地の利用状況等 | ・物件２（居宅・作業場、倉庫）の敷地として利用している。敷地内に電柱3本有。<br><br>・隣地の状況<br>東側：国道を介してコンビニ　　西側：町道を介して戸建住宅<br>南側：農地　　北側：農地 | |
| 供給処理施設（宅地内引込） | 上水道　あり（建物への接続：あり）<br>ガス配管　なし（接面道路公設管：なし）<br>下水道　あり（建物への接続：あり） | |

| | |
|---|---|
| 特　記　事　項 | ①現地調査、官庁公表資料等を勘案する限度において、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された公算は低いと考えられる。したがって、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価する。<br>②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。<br>③八峰町津波ハザードマップによると、想定浸水深10m～20m以上。 |

## 2　建物の概況及び利用状況

| 区　　分 | 物件２（主建物） |
|---|---|
| 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37年4月20日新築<br>昭和54年6月30日増築<br>昭和57年6月4日一部取毀<br>昭和57年6月14日変更、増築<br>経過年数　約　62 年　（新築時からの経過年数）<br>経済的残存耐用年数　約　3 年 |
| 仕　　様 | 構　造：木造<br>屋　根：亜鉛メッキ鋼板、スレート<br>外　壁：サイディング等<br>内　壁：京壁、クロス等で、作業場はステンレス等<br>天　井：吸音ボード、化粧合板等<br>床　：畳、板張等で、作業場は土間コンクリート等<br>設　備：電気、給排水、衛生設備等<br>そ の 他：特になし |
| 床面積（現況） | 風除室や簡易作業場、下屋状構築物があるものの、概ね登記事項と一致している。 |
| 現況用途等 | 現況用途：居宅、作業場（豆腐製造及び販売）<br>間取り：添付資料の建物間取図のとおり |
| 品　　等 | 使用資材から品等は普通と判定した。 |
| 保守管理の状態 | 立会人からの聴取では、居宅の1階和室部分は以前あった建物の資材を持ってきて作られたとのことである。近年では、2012年頃に豆腐製造作業場の屋根や外壁、居宅の風呂・トイレの改修を行っている。しかしながら全体的に老朽化が著しく、建具の開閉が渋く、軒下の劣化、鋼材部分の錆等が目立ち、定期的な修繕が施されていない状況から、全体としての維持管理については、やや劣っている。 |
| 建物の利用状況 | 居宅部分については所有者の家族が自用の居宅として占有している。作業場（豆腐製造）については、令和5年8月頃から親族が無償で占有し、営業を行っている。 |
| 特記事項 | ①作業場の南側に下屋状構築物（鉄骨造・約60㎡）があるが、鉄骨の錆が目立っている。<br><br>②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 | 未登記附属建物 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日　　昭和48年頃不詳新築（聴取）<br>経過年数　　約　51 年<br>経済的残存耐用年数　約　1 年 |
| 仕　　様 | 構　　造：コンクリートブロック造<br>屋　　根：亜鉛メッキ鋼板<br>外　　壁：モルタル<br>内　　壁：表わし<br>天　　井：表わし<br>床　　：土間コンクリート、２階板張り<br>設　　備：特になし<br>そ の 他：特になし |
| 床面積（現況） | １階概測約５０㎡、２階概測約５０㎡、延床面積約１００㎡。 |
| 現況用途等 | 現況用途：倉庫<br>間取り：添付資料の建物間取図のとおり |
| 品　　等 | 使用資材から品等は普通と判定した。 |
| 保守管理の状態 | 50年以上経過しているため老朽化は見られ、大きな損傷等はないが、雨漏りがあり、定期的な修繕等は施されていない状況から、全体的な保守管理はやや劣ると判定した。 |
| 建物の利用状況 | 主建物同様、所有者及び同居家族が物置として利用している。他占有はない。 |
| 特記事項 | 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 |

## 第５　評価額算出の過程

### １　基礎となる価格

### （１）建付地価格

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（円）<br>*千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4,710 | 0.99 | 853.05 | 0.70 | 2,784,000 |

ア　**標準画地価格**（公示価格等からの規準）

標準画地を幅員約１１ｍ舗装国道に東側で接面する長方形（約500㎡）とした。

地価調査　八峰（県）－１

| 公示価格等 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|
| 4,800 円/㎡ | 97.2 ／ 100 × | 100 ／ 99 × | 100 ／ 100 ≒ | 4,710 円/㎡ |

◇時点修正：公示価格等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：道路方位▲1%

◇地域格差：街路▲3%　交通接近＋3%　環境±0%　行政±0%

相乗積 0.97×1.03×1.00×1.00≒1.00

イ　**個別格差：**　……画地▲1%（形状▲3%、二方路＋2%　相乗積0.97×1.02≒0.99）

ウ　**地積：**……登記数量を採用した。

エ　**建付減価：**……建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

### （２）建物価格（物件２）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 区分 | 再調達原価<br>（円／㎡）<br>ア | 現況延床面積<br>（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格（円）<br>*千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 主 | 130,000 | 497.50 | 0.075 | 4,851,000 |
| 附属 | － | 100.00 | － | 10,000 |
| 合計 | | | | 4,861,000 |

ウ　**現価率**

＜主建物＞

・経過年数　62 年、経済的残存耐用年数　3.0　年、残価率　5% として定額法（現価率　0.094　）と観察減価法（経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を20%と査定）を併用して下記の通り査定した。

・現価率＝ 0.094　×（1-0.20　）≒　0.075

＜未登記附属建物＞

経過年数や建物の品等、維持管理の状態から、未登記附属建物を10,000円と査定した。

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）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格（円）<br>*千円未満四捨五入<br>ア×イ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,784,000 | 0.25 | 法定地上権 | 696,000 |

イ　土地利用権等割合：建物の敷地利用権を法定地上権と判定した。ついては、国税の「財産評価基準」の借地権割合を参考に法定地上権の法的有利性を勘案した結果、法定地上権割合を25％と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格（円）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額（円）<br>*千円未満四捨五入<br>（ア＋イ）×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,784,000 | -696,000 | | 0.80 | 0.70 | 1,169,000 |
| 2 | 4,861,000 | +696,000 | 1.0 | 0.80 | 0.70 | 3,112,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 4,281,000 |

ウ　占有減価修正：特になし。

エ　市場性修正：八峰町全体で過疎化の影響から不動産需要が低迷している状況下で、受命物件は作業場（豆腐製造及び販売）があり、用途汎用性に劣ることから更に市場が減退することが予測され、本件では、短期売却市場での流通性を検討した結果、▲20％の市場性修正を施した。

オ　競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第６　参考価格資料

地　価　調　査：八峰（県）－１
所　　在：山本郡八峰町八森字八森５番
価　　格：４，８００円/㎡
位　　置：ＪＲ五能線「東八森」駅の北方道路距離約４５０ｍ
価　格　時　点：令和５年７月１日
地　　積：２２３㎡
供給処理施設：水道、下水
接　面　街　路：西側６ｍ町道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：中規模一般住宅に事務所等が混在する住宅地域

## 第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　住宅地図写し
３　公図写し
４　建物図面・各階平面図写し
５　建物配置図
６　建物間取図

国土地理院「地形図」平成20年発行版
位置図
受命物件
基準地
縮尺:1/25,000
N
中浜
椿台
浄化セ
本館
古屋敷
森
磯村
目名潟
目名潟
萩台
水沢川

N
177-1
道
180-2
180
-1
181
651
179
道
字新浜田
字下館下
121-1
182-3
字古屋敷
字新浜田
27
43-5
43-6
182-1
4-2
43-3
物件 1
道
4-26
道
43-14
1-10
10-1
10-3
道
道
43-10
1-7
11-1
10-2
公図写し
縮尺:1/500

登記年月日：昭和57年8月3日

603670

# 各階平面図

| 家屋番号 | 43～3 |
|---|---|
| 建物の所在 | 山本郡八森町字古屋敷43番地3，43番地16 |

# 建物図面 各階平面図

受命物件2

1 階

| 床面積 |
|---|
| 10.92 × 7.28 = 79.4976 |
| 9.10 × 10.92 = 99.3720 |
| 12.74 × 11.83 = 150.7142 |
| 1.82 × 0.30 = 0.5460 |
| 0.61 × 8.79 = 5.3619 |
| 0.30 × 4.55 = 1.3650 |
| 0.91 × 9.10 = 8.2810 |
| 345.1377 ㎡ |

2 階

| 床面積 |
|---|
| 10.92 × 7.28 = 79.4976 |
| 10.01 × 7.28 = 72.8728 |
| 152.3704 ㎡ |

A3版をA4版に縮小

| 作製者 | [redacted] (昭和57年 7月26日作製) | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S57. 8 3

表示年月日：2024/05/08

43-5
43-6
町
道
国
道
未登記
附属建物
庭
煙突
物件２
主建物
43-3
物件１
電柱
灯油タンク
電柱
NTT 電柱
道(公図上)
43-14
10-1

N

１／５００
建物配置図

受命物件２
主建物

１階　登記記載床面積とほぼ一致

２階　登記記載床面積とほぼ一致

建物間取図

受命物件２
未登記附属建物

１階

１階　現況床面積概測　50㎡

２階

２階　現況床面積概測　50㎡

建物間取図