

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 8 年 9 月 18 日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 阿 部 義 史

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 10 月 9 日から 令和 8 年 10 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 8 年 11 月 11 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 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 9 月 18 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 496, 000 1, 196, 800	一括	299, 200	46, 440	0
1	797, 000				
2	699, 000				

物 件 目 録

1 所 在 山本郡八峰町八森字磯村
地 番 1 3 0 番 1 3
地 目 宅地
地 積 4 9 7 . 8 2 平方メートル

2 所 在 山本郡八峰町八森字磯村 1 3 0 番地 1 3
家屋 番号 1 3 0 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造ステンレス鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 7 . 4 8 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 9 . 7 平方メートル

持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 9 日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 阿 部 義 史

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者 A 及び売却対象外の共有持分を有する B が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

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

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実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磯村
地 番 1 3 0 番 1 3
地 目 宅地
地 積 4 9 7 . 8 2 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 山本郡八峰町八森字磯村 1 3 0 番地 1 3
家屋 番号 1 3 0 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造ステンレス鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 7 . 4 8 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 9 . 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

令和8年（ヌ）第4号
令和8年4月23日受理
令和8年6月12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

物 件 目 録

1 所 在 山本郡八峰町八森字磯村
地 番 1 3 0 番 1 3
地 目 宅地
地 積 4 9 7 . 8 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 山本郡八峰町八森字磯村 1 3 0 番地 1 3
家 屋 番 号 1 3 0 番 1 3
種 類 居 宅
構 造 木造ステンレス鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 7 . 4 8 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 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 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	本土地は北側が八峰町が管理する公衆用道路に接している。		
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: 車庫 構造: 木造合金メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 39.7 m ²		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として全部共同で使用している ☐ 「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	本建物の外壁の一部に亀裂が生じている (一部につき写真番号 5)。 本建物の雨樋が一部脱落、破損している (写真番号 6)。 本建物内の各部屋は片付けられていない印象がある。 本建物の売却対象は、A 持分 2 分の 1 である。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1土地関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■A（土地所有者・建物共有者）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期	平成8年7月21日（物件2主である建物の登記上の新築年月日）	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等	毎金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 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・転賃を認める ☐	
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	
AとBは夫婦である。物件2建物のBの持分による物件1土地の敷地利用について、両者間に契約や地代の授受がないことから、Bの占有権原は夫婦間の黙示の使用借権と認めるのを相当と思料した。		

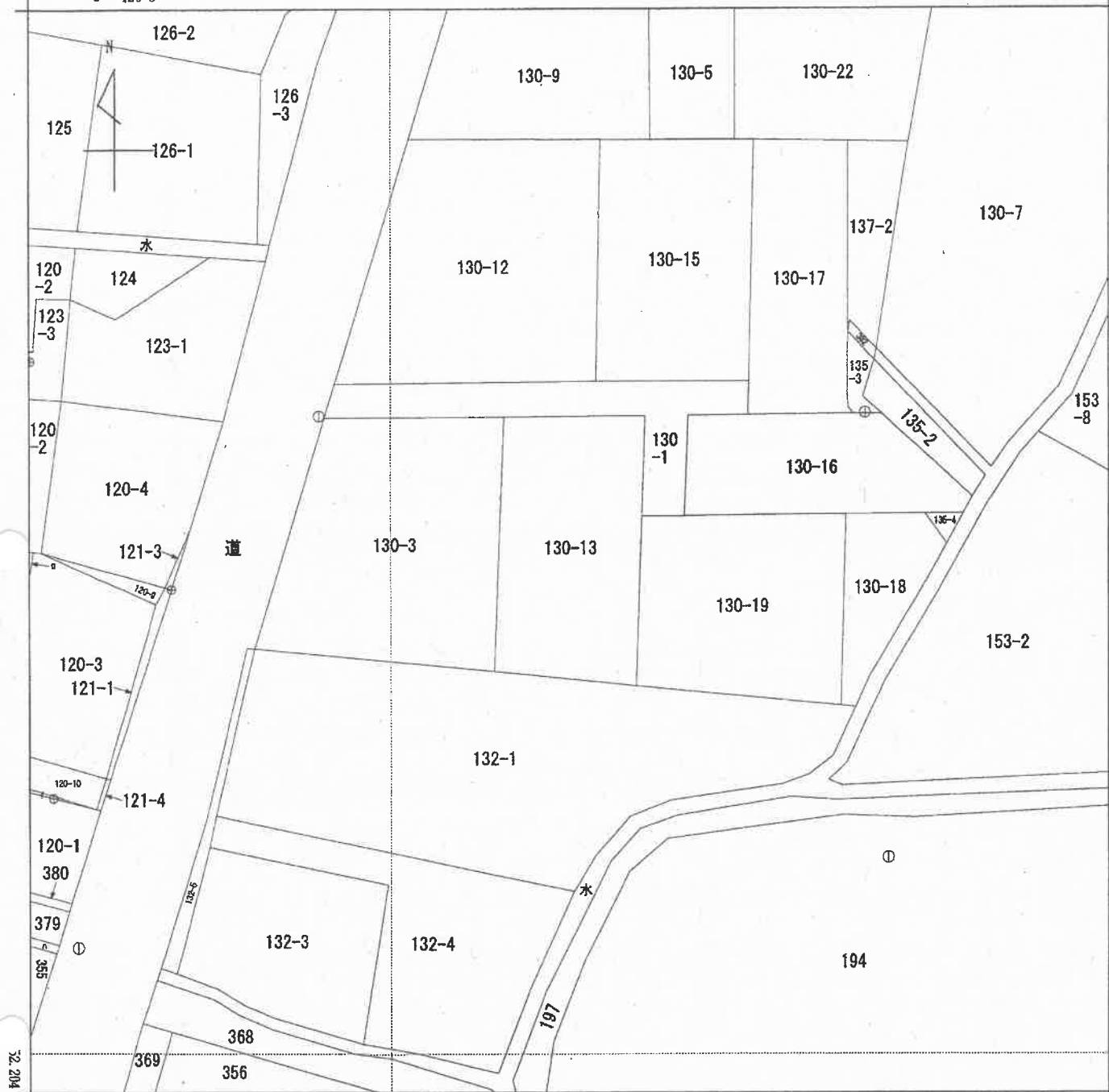
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 私は、本件土地の所有者であり、本件建物の持分2分の1の共有者です。本件建物の他の共有者Bは私の妻です。 2 私とBの間において、Bの本件建物の持分による本件土地の敷地利用については、夫婦間ですので契約や地代の授受は何もありません。 3 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。 4 本件建物である居宅の北側にある建物（物件2未登記附属建物）は、本件居宅のための車庫として平成14年ごろに建てました。 5 本件物件は、私とB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 8年 4月24日 (金) 9:00 ~ 9:05	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 8年 4月24日 (金) : ~ :	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 8年 4月30日 (木) 15:15 ~ 15:25	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 8年 5月11日 (月) : ~ :	執行官室	Aに対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 8年 5月18日 (月) 13:30 ~ 13:35	執行官室	Aから調査期日変更申出 (電話)
令和 8年 5月21日 (木) : ~ :	執行官室	Aに対し変更後の現況調査期日通知書発送 (郵便)
令和 8年 6月 5日 (金) 13:50 ~ 15:00	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (A立会、評価人同行)
(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。 ☐ 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



-68338.768 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出

八森字磯村

請求部	所在	山本郡八峰町八森字磯村				地番	130番13			
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8年4月24日

秋田地方方法務局能代支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成8年7月31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8年4月24日 秋田地方支局能代支局

登記官

(7 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

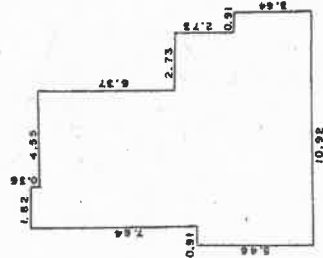
請求番号：2-2

602353

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

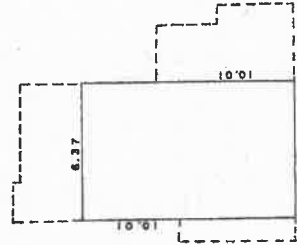
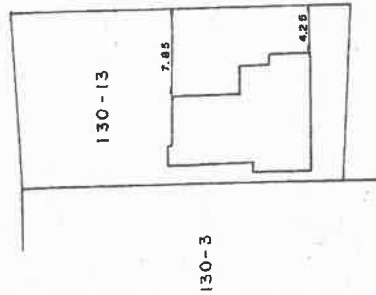
家屋番号	130番13
建物の所在	山本郡八幡町八森村130番地13



1 階

$$\begin{aligned} 1.82 \times 0.36 &= 0.6552 \\ 6.37 \times 6.37 &= 40.5769 \\ 9.10 \times 0.91 &= 8.2810 \\ 10.01 \times 1.82 &= 18.2182 \\ 10.92 \times 3.64 &= 39.7488 \\ \text{計} &107.4901 \\ \text{床面積} &107.48\text{m}^2 \end{aligned}$$

130-1



2 階

$$\begin{aligned} 10.01 \times 6.37 &= 63.7637 \\ \text{床面積} &63.76\text{m}^2 \end{aligned}$$

作製者

縮尺 1/250

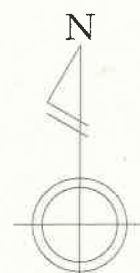
申請人

縮尺 1/500

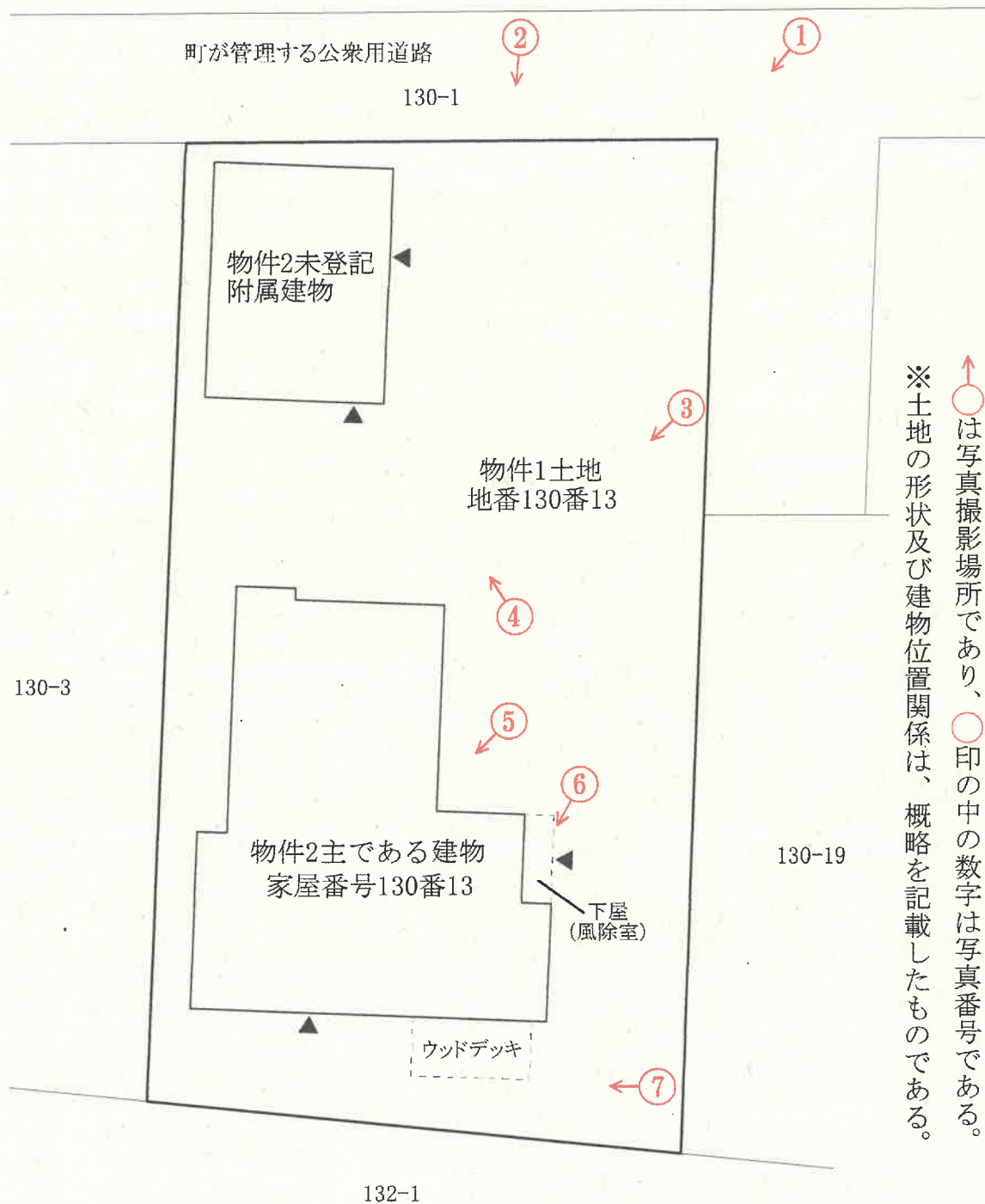
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H8.7.31

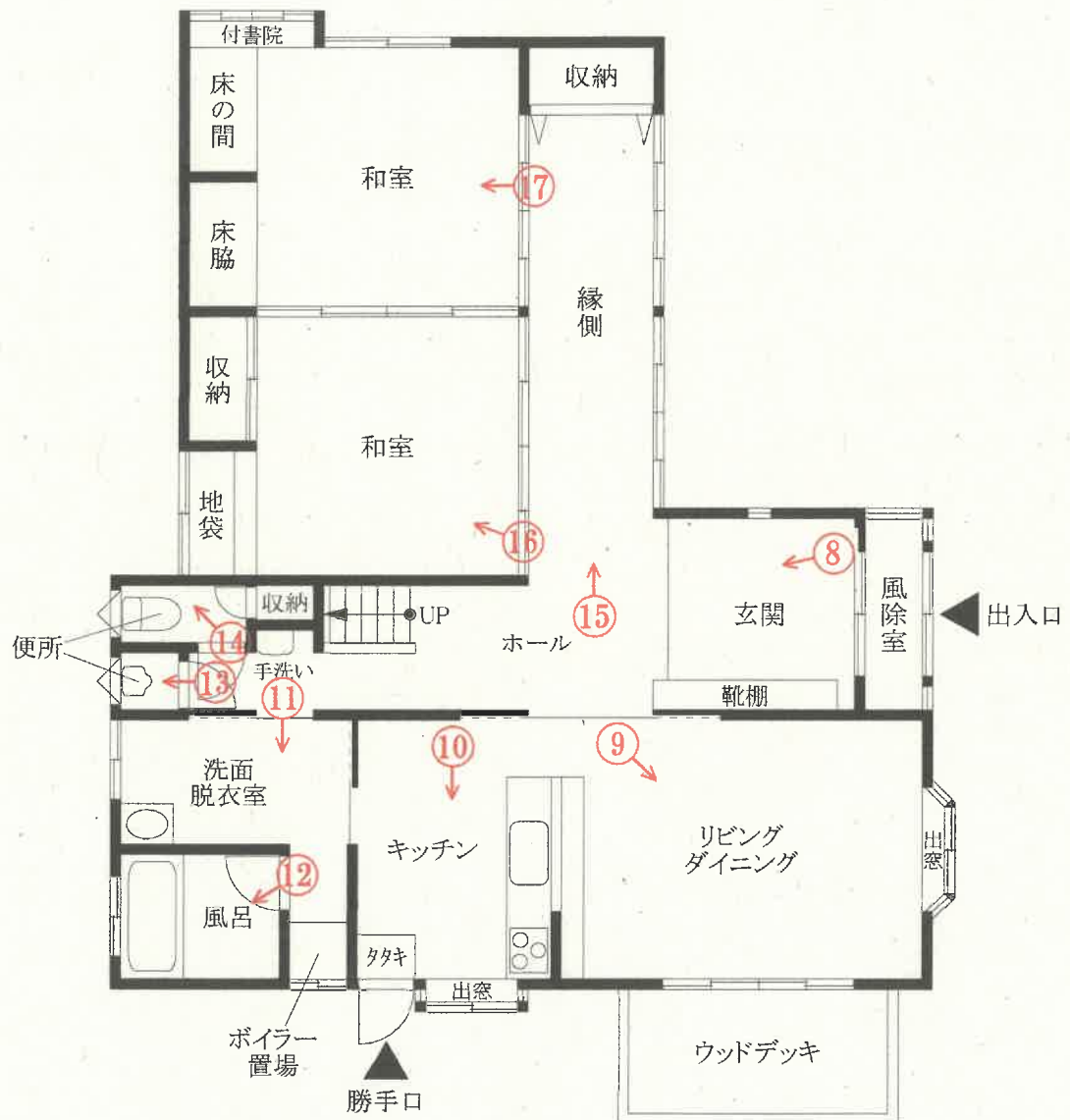
土地建物位置関係図



(縮尺 1/200)

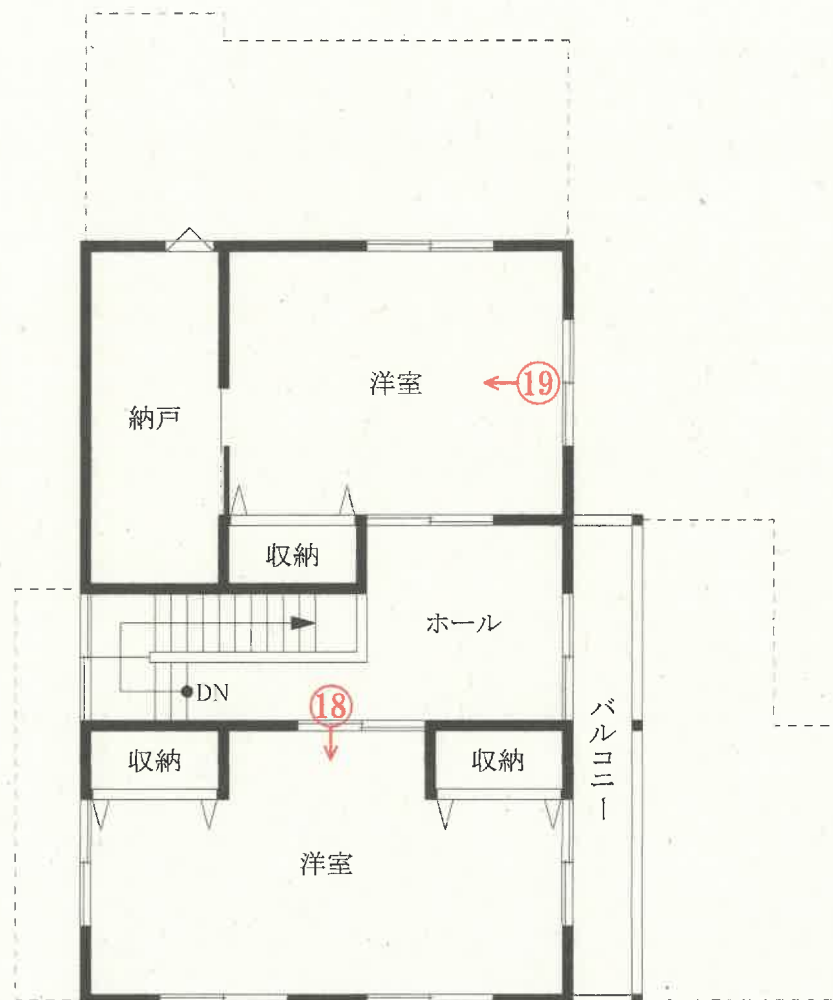


建物間取図 1 (主である建物 1 階)



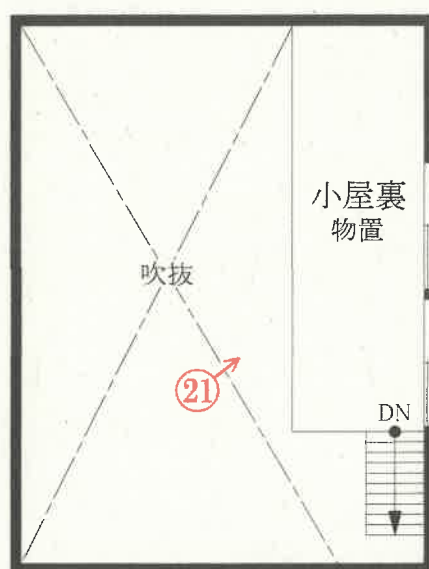
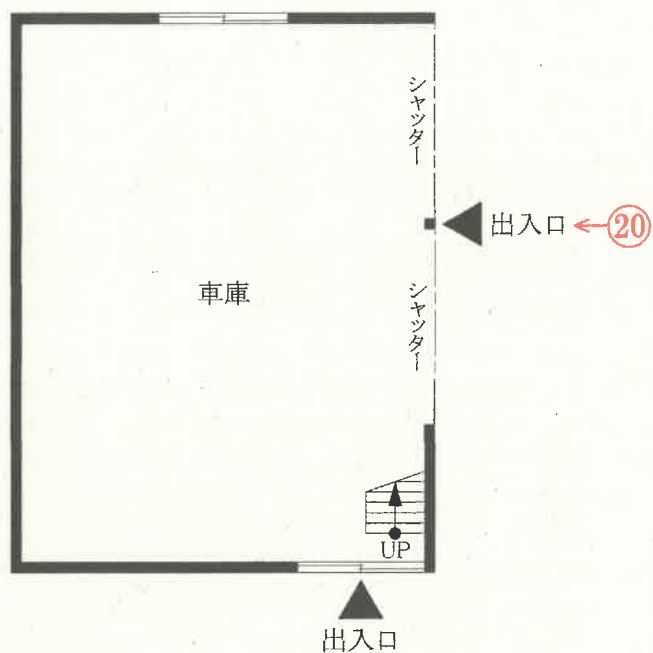
↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 2 (主である建物 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。

建物間取図 3 (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



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 16



前同

写真番号 17



前同

写真番号 18



物件 2 主である建物内部の状況（2 階）

写真番号 19



前同

写真番号 20



物件 2 未登記附属建物内部の状況

写真番号 21



前同（小屋裏）

令和8年(ヌ)第4号

令和8年6月5日

令和8年6月11日

現地調査
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

藤田 雅彦 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,496,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 797,000 円
物件2（建物、共有持分1／2）	金 699,000 円

- 1 一括価格とは、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合計価格である。
- 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の共有持分2分の1についての価格である。

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きをとらね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表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	山本郡八峰町八森字磯村	同左
	地 番	130番13	
	地 目	宅地	
	地 積	497.82㎡	
2	所 在	山本郡八峰町八森字磯村130番地13	同左
	家 屋 番 号	130番13	
	種 類	居宅	
	構 造	木造ステンレス鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 107.48㎡	
		2階 63.76㎡	
		延 171.24㎡	
	共 有 者	A 持分2分の1	
2 未登記 附属 建物	種 類		車庫
	構 造		木造合金メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積		約39.7㎡
番号	特 記 事 項		
1、2	①本件は、物件1土地及び物件2建物共有者のうち債務者であるAの共有持分2分の1に対しての強制競売であり、物件2建物共有者のうち債務者以外のBの共有持分2分の1については、本件競売の対象外である。 ②物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ③物件1土地の北西側に未登記附属建物（車庫）がある（別添、建物配置図、建物間取図参照。）。 ④物件1土地につき物件2建物のために法定地上権が成立する。		

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）

位置・交通	JR五能線「東八森」駅から南西方へ約550m（道路距離、以下同じ）、最寄の八峰町が運行する巡回バス「夕風団地入口」バス停から北東方へ約100m。八峰町役場へ約1.8km、八森小学校へ約5.6km、商業施設「DCMニコット八森店」へ約450m。	
付近の状況	受命物件は、国道101号線の西側背後のバス路線である旧街道（大間越街道）から一つ脇に入った行き止まり道路沿いに位置している。周囲には画地規模の大きい住宅や農地が見られ、静かな住環境が形成されている。最寄駅から徒歩圏内にあり、食料品や日用品を扱う店舗も近くがあり、生活利便性が町内でも比較的良好な地域である。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他	—
画地条件	規模	497.82㎡
	形状	長方形
	間口	約16m（北側道路に接する部分の長さ）
	奥行	約30m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・北側：幅員約4m舗装道路（道路法上の道路ではなく、八峰町が管理する公衆用道路） 上記道路とは北～北東側で等高に接面しており、北東側の道路の幅員は約5mである。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物（未登記附属建物を含む）の敷地として利用されている。 隣接地は、東側、西側及び道路を介し北側は住宅、南側は更地（駐車場として利用されている様子）である。各隣接地と等高に接している。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み）
	都市ガス	なし
	下水道	あり（引込済みであるが建物と接続していない）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	八峰町防災ハザードマップによれば、受命物件は津波の浸水深が10～20m以上の区域とされている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）	平成8年7月21日	新築
	経過年数	約 30 年	
	経済的残存耐用年数	約 5 年	
仕 様	構 造	； 木造	
	屋 根	； ステンレス鋼板葺	
	外 壁	； 吹付タイル等	
	内 壁	； ビニルクロス、繊維壁、プリント合板等	
	天 井	； ビニルクロス、木目合板、化粧石膏ボード等	
	床	； フローリング、畳、クッションフロア等	
	設 備	； 電気設備、給排水設備	
	そ の 他	； 石油給湯機	
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。		
	1階	107.48㎡	(1、2階とも登記床面積と同じ)
2階	63.76㎡		
延	171.24㎡		
現 況 用 途 等	階 層	； 2階建	
	現況用途	； 居宅	
	間 取 り	； 別添建物間取図のとおり	
品 等	総 合	； 普通	
	使用資材	； 普通	
	施工状況	； 普通	
保守管理の状態	新築後約30年経過した建物で、建物外部では外壁の汚れ、ひび割れ、雨樋の破損、脱落、網戸の破損等が見られるほか、建物の南側及び西側は雑草が生い茂っており立入が困難な状態である。建物内部では、一部で壁紙の破損（ひび割れ）が見られ、1階リビングダイニング及び2階南側洋室ではタバコによる壁紙の黄ばみが見られるほか、各室に多くの動産類が置かれており、適切に清掃、整理整頓がなされていない印象を受ける。全体的に見て、保守管理の状態についてはやや劣ると判断した。		
建物の利用状況	物件2共有者らが居宅として使用し、占有している。		
アスベストの 使用の有無	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	1階玄関付近の風除室は下屋扱いとし、床面積に算入しない（別添、建物配置図、建物間取図参照。）。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）つづき

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 平成14年頃 新築（推定）
	経過年数 約 24 年
	経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造 ； 木造
	屋 根 ； 合金メッキ鋼板葺
	外 壁 ； サイディング等
	内 壁 ； アラワシ
	天 井 ； アラワシ
	床 ； 土間コンクリート（1階）、板張（小屋裏）
	設 備 ； 電気設備
	そ の 他 ； －
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 約39.7㎡
現 況 用 途 等	階 層 ； 平家建
	現況用途 ； 車庫
	間 取 り ； 別添建物間取図のとおり
品 等	総 合 ； 普通
	使用資材 ； 普通
	施工状況 ； 普通
保守管理の状態	新築後約24年経過したと推定される建物で、建物外部では外壁のシーリングの劣化が見られる程度で、特に大きな損傷は見られない。建物内部には乗用車、動産類が置かれている。内装仕上のない簡易な造りで、車庫としては普通の品等であり、保守管理の状態についても普通と判断した。
建物の利用状況	物件2共有者らが主である建物に附属する車庫として使用し、占有している。
アスベストの 使用の有無	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	①新築年について、八峰町税務会計課備付の「令和8年度名寄帳兼（補充）課税台帳」によれば、「建築年」の項目に「平成14年」との記載があり、平成14年頃に新築されたものと推定した。また、経済的残存耐用年数については、主である建物のそれに従うものとした。 ②階層について、階段で通じる小屋裏は天井高が低いため、小屋裏部分の床面積は全体の床面積には算入せず、階層についても平家建とした（別添、建物間取図参照。）。

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	3,810	$\frac{100}{100}$	497.82	1.0	1,897,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員約4m行き止まり舗装町道に接面する規模300㎡程度の長方形地

基準地番号 八峰（県）-1

公示価格等 4,600円/㎡ × 時点修正 98.0/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/117 ≒ 標準画地価格 3,810円/㎡

◇時点修正： 0.980 （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： 1.01 （方位+1%）

◇地域格差

街路条件 : 1.05 （幅員・系統連続性+5%）

交通・接近条件 : 1.01 （駅距離+1%）

環境条件 : 1.10 （居住環境+10%）

行政的条件 : 1.00

上記の相乗積 : 1.05 × 1.01 × 1.10 × 1.00 ≒ 1.17

イ 個別格差： なし

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： なし

(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、建物の価格を求めた。

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
2	190,000	171.24	0.054	1,757,000
2未登記 附属	80,000	39.70	0.084	267,000
合計				2,024,000

ウ 現 価 率：定率法（残価率5%）と観察減価法（保守管理の状況等を考慮して査定）を併用して下記のとおり査定した。

番号	耐用年数に 基づく方法	観察減価法		現価率	
2	0.077	×	0.70	=	0.054
2未登記 附属	0.084	×	1.00	=	0.084

項 目	2	2未登記 附属
R：残価率	5%	5%
N：経済的全耐用年数	約35年	約29年
n：経過年数	約30年	約24年
経済的残存耐用年数	約5年	約5年
q：観察減価法による補正率	-30%	±0%

計 算 式
現価率＝ $R^{(n/N)} \times (1 \pm q)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地価格については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,897,000	0.25	法定地上権	474,000

イ 土地利用権等割合：物件2の物件1に対する土地利用権については法定地上権と判断し、その権利割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	共有 持分 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	1,897,000	－ 474,000		1	0.8	0.7	797,000
2	2,024,000	＋ 474,000	1.0	1/2	0.8	0.7	699,000
一括価格 (合計)							1,496,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 共有持分：登記記載による。

オ 市場性修正：建物については共有持分2分の1の売却であることによる市場性の減少分を考慮した。

カ 競売市場修正：評価の条件欄に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

○ 公示価格等

基準地番号：八峰（県）-1

所在：山本郡八峰町八森字八森5番

住居表示：－

価格：4,600円/㎡

位置：JR五能線「東八森」駅から道路距離で約450mに位置。

価格時点：令和7年7月1日

地積：223㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接面道路：西側幅員6m舗装町道

用途指定等：都市計画区域外

指定建蔽率－％ 指定容積率－％

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 付属資料の表示

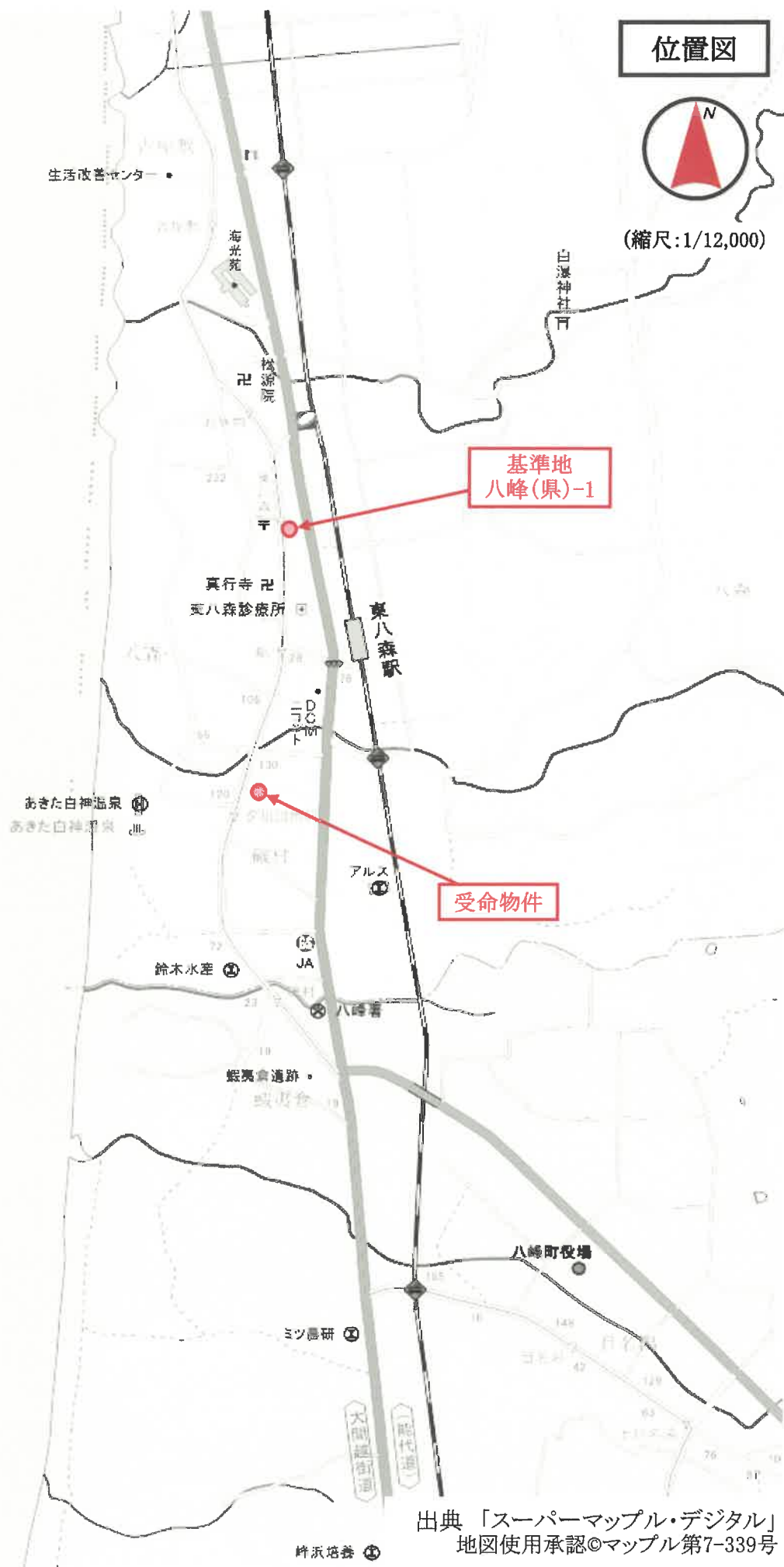
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以上

位置図



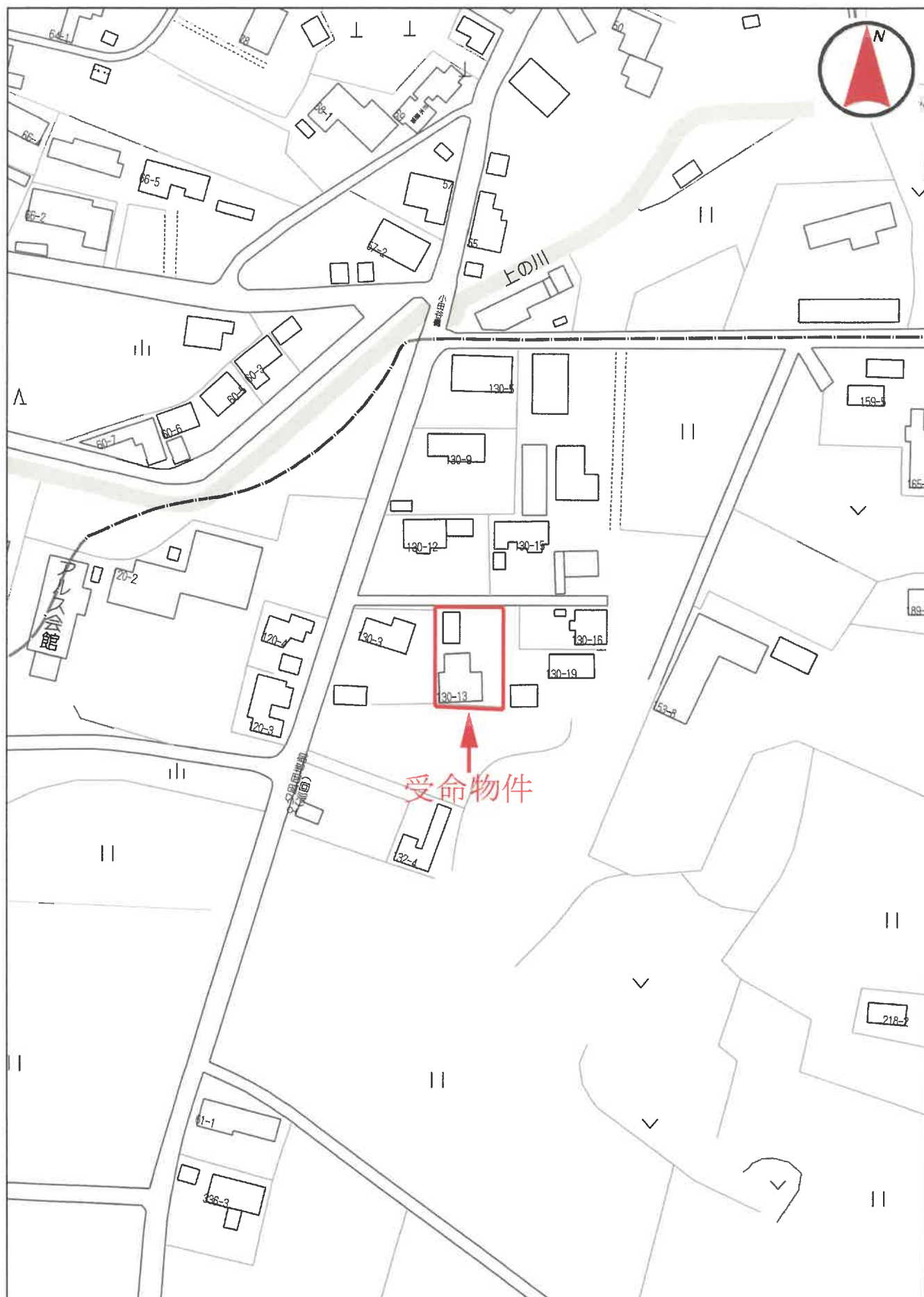
(縮尺:1/12,000)



出典「スーパーマッフル・デジタル」
地図使用承認©マッフル第7-339号

周辺案内図

秋田県山本郡八峰町八森蔵村130-13付近



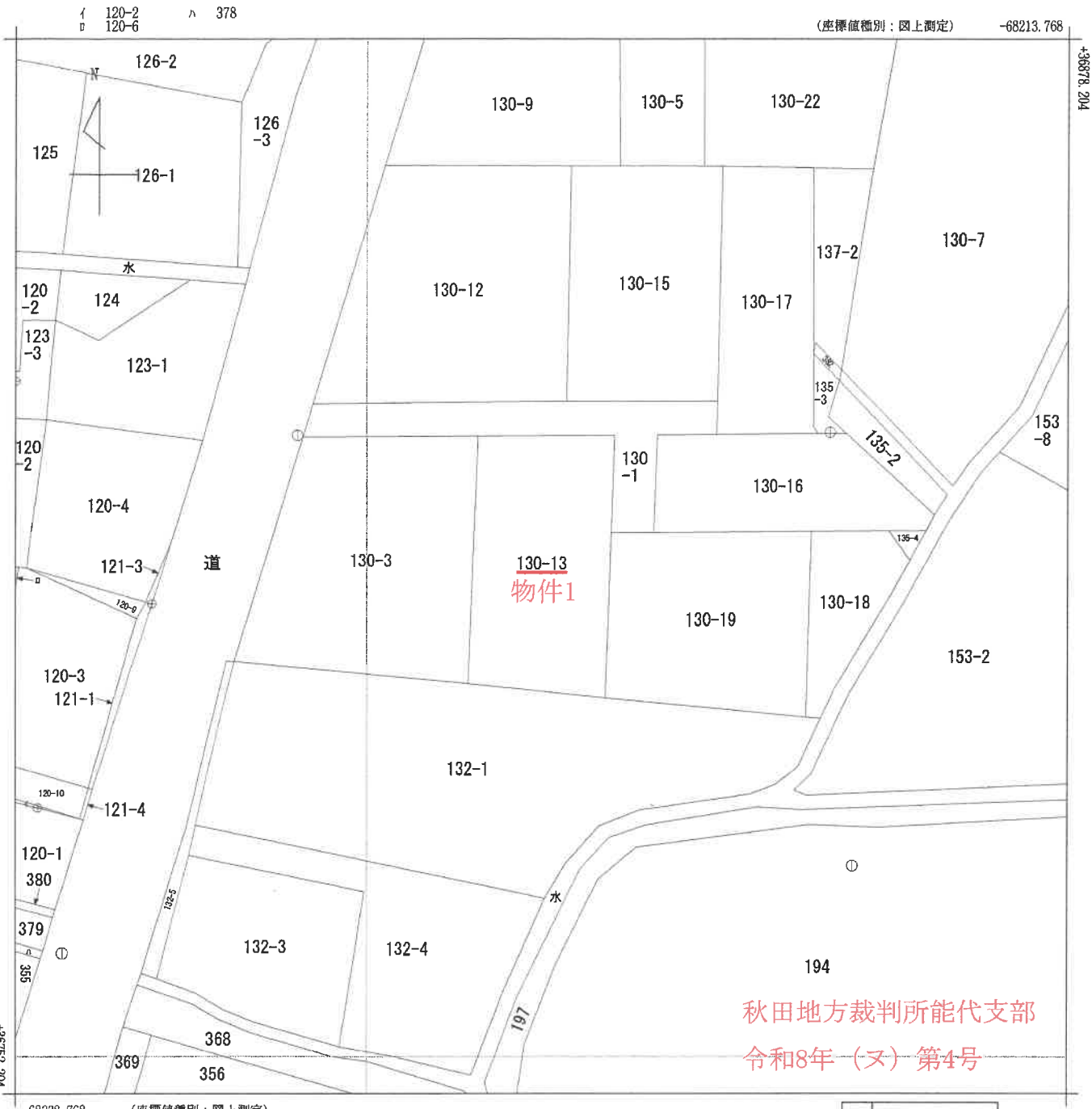
60m

1:1500

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
藤田不動産鑑定事務所
Z22151993-20260606181643
©2026 ZENRIN CO., LTD. (Z26AH第195号)

表示年月日：2026/05/01



秋田地方裁判所能代支部
令和8年（ヌ）第4号

地番区域見出
八森字磯村

請 求 部 分	所 在	山本郡八峰町八森字磯村				地 番	130番13			
出 力 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		

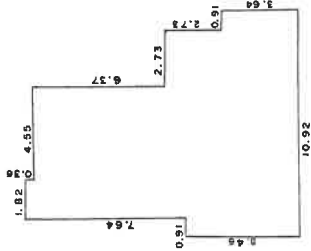
登記年月日：平成8年7月31日

602353

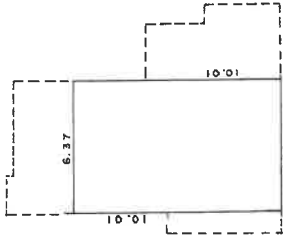
各階平面図

建物図面
各階平面図

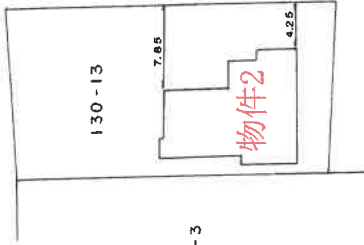
家屋番号	130番13
建物の所在	山本郡八幡町字森村130番地13



1 階	
1.82 × 0.96 =	0.6552
6.37 × 6.37 =	40.5769
9.10 × 0.91 =	8.2810
10.01 × 1.82 =	18.2182
10.92 × 3.64 =	39.7488
計	107.4801
床面積	107.48㎡



2 階	
10.01 × 6.37 =	63.7637
床面積	63.76㎡



秋田地方裁判所能代支部
令和8年（ヌ）第4号

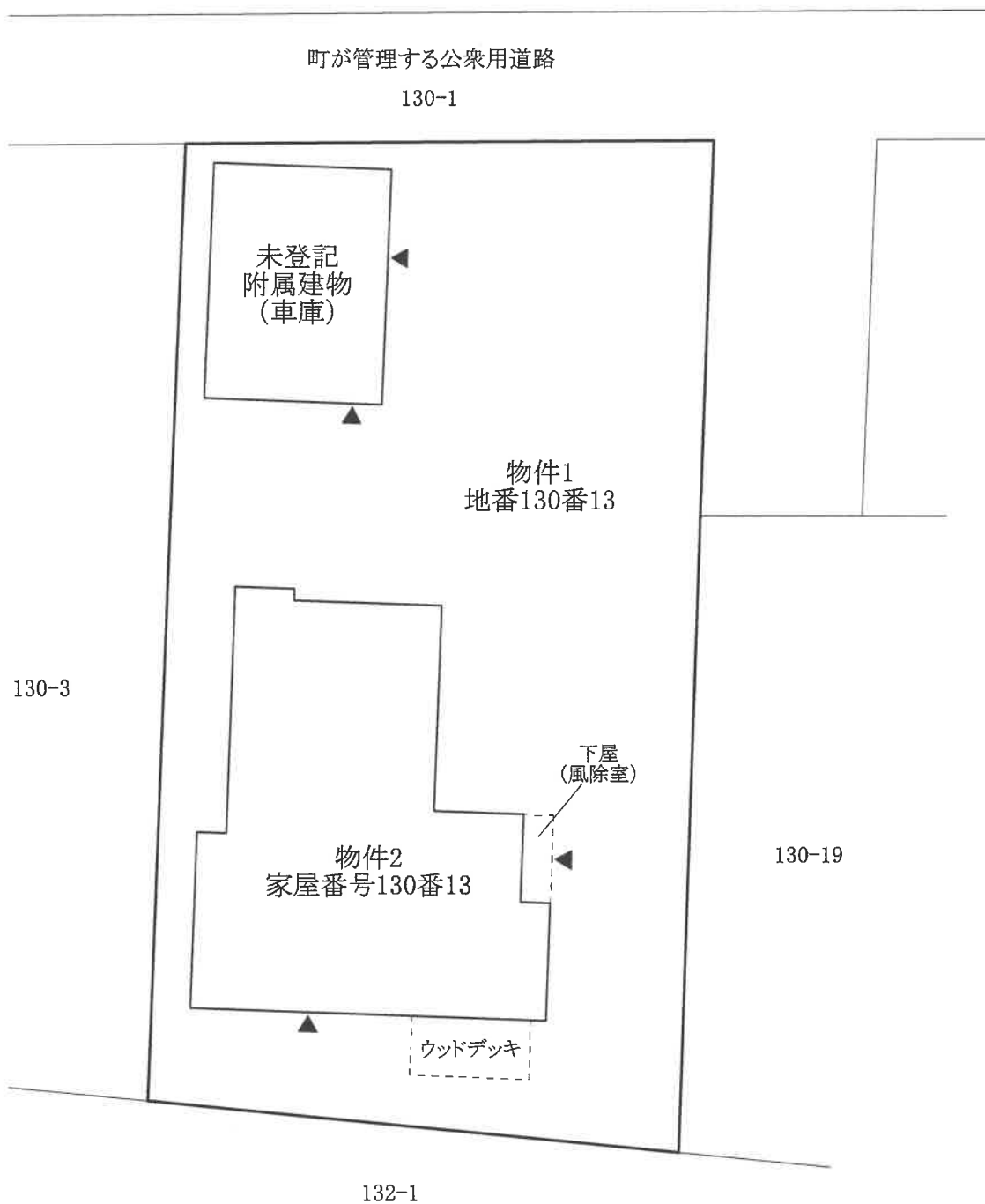
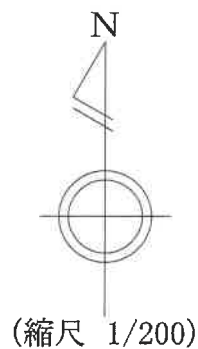
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

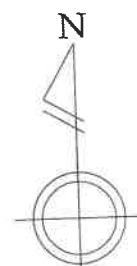
H8.7.31

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

令和8年(又)第4号
山本郡八峰町八森
建物配置図



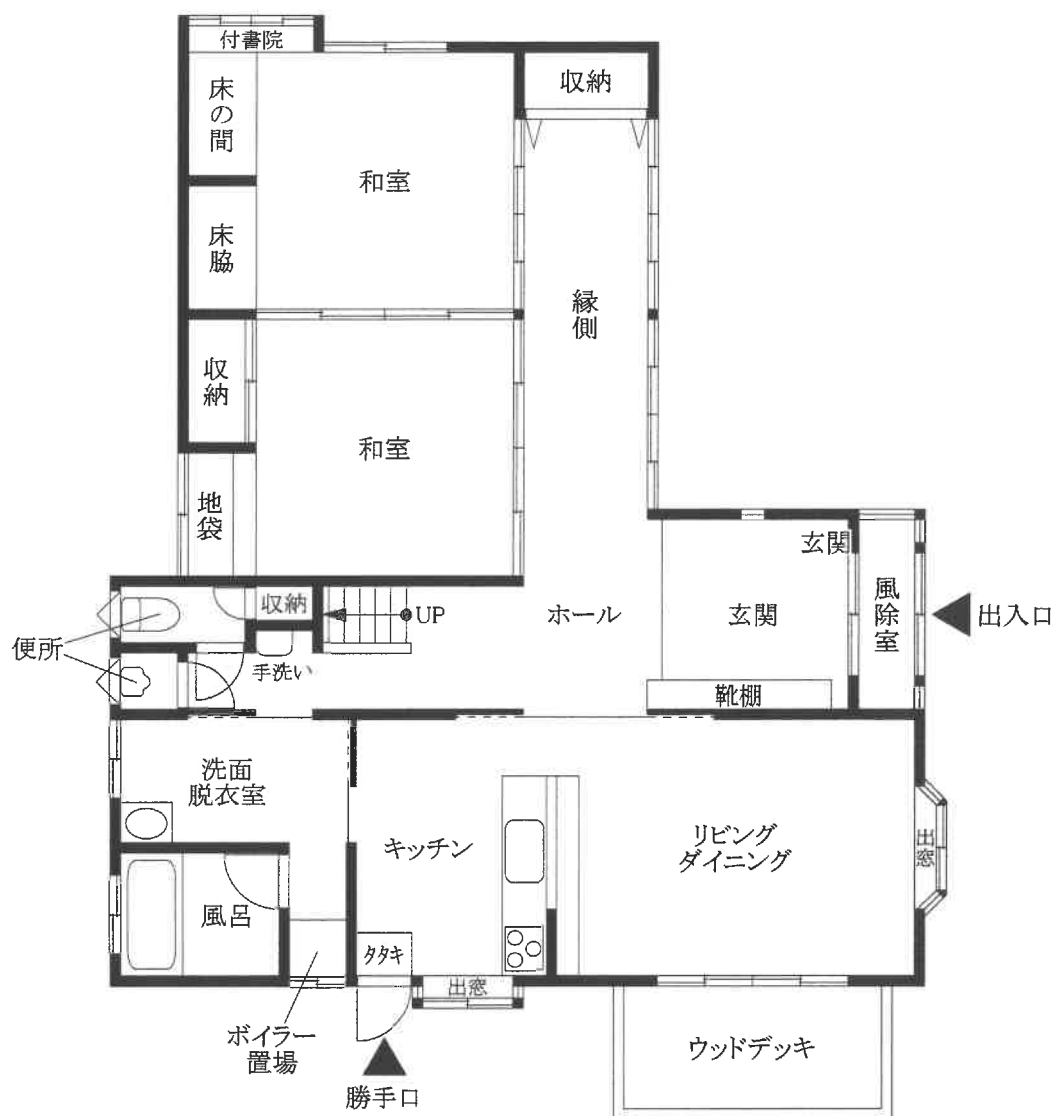
令和8年(ヌ)第4号
山本郡八峰町八森
建物間取図



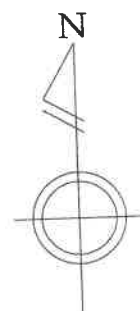
(縮尺 1/100)

物件2

1階



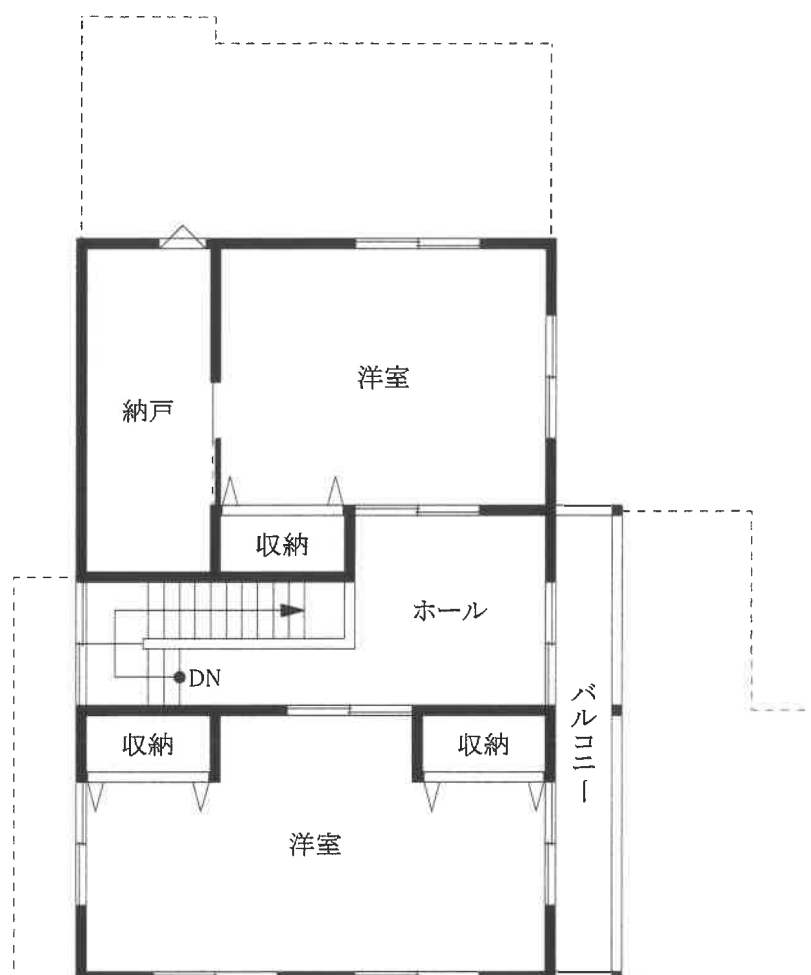
令和8年(ヌ)第4号
山本郡八峰町八森
建物間取図



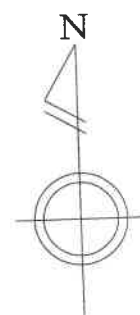
(縮尺 1/100)

物件2

2階

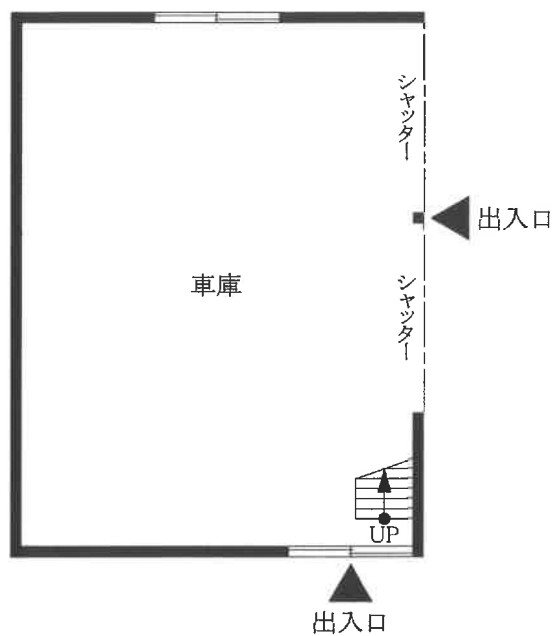


令和8年(ヌ)第4号
山本郡八峰町八森
建物間取図

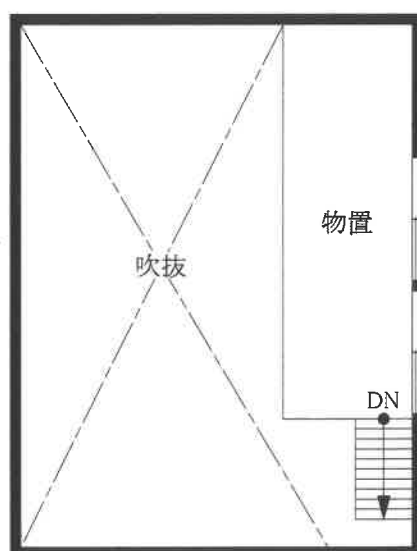


(縮尺 1/100)

未登記附属建物



1階



1階
小屋裏