

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 若 松 賢 一

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月10日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 5月15日 午前10時00分 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 6年 6月 4日 午後 1時00分 秋田地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月16日 午前 8時30分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで	
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, 保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 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 6年 4月19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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,207,000 2,565,600	一括	641,400	71,736	非課税
1	676,000				
2	2,531,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 鴻上市天王字江川  
 地 番 40番86  
 地 目 宅地  
 地 積 247.85平方メートル
- 2 所 在 鴻上市天王字江川 40番地86  
 家屋 番号 40番86  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 106.74平方メートル  
 2階 93.75平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 5.26平方メートル

## 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)

秋田地方裁判所執行官室 ☎018-824-1514

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 7日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 越 後 誠 司

- 
- 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。  
(このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)

物 件 目 録

- 1 所 在 潟上市天王字江川  
地 番 40番86  
地 目 宅地  
地 積 247.85平方メートル
- 2 所 在 潟上市天王字江川 40番地86  
家屋 番号 40番86  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 106.74平方メートル  
2階 93.75平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 5.26平方メートル

令和5年(ケ)第57号  
令和5年11月9日受理  
令和6年1月10日提出



## 現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官 佐藤 智博



物件目録

- |   |        |   |                                  |            |
|---|--------|---|----------------------------------|------------|
| 1 | 所      | 在 | 潟上市天王字江川                         |            |
|   | 地      | 番 | 40番86                            |            |
|   | 地      | 目 | 宅地                               |            |
|   | 地      | 積 | 247.85平方メートル                     |            |
| 2 | 所      | 在 | 潟上市天王字江川40番地86                   |            |
|   | 家屋番号   |   | 40番86                            |            |
|   | 種類     |   | 居宅                               |            |
|   | 構造     |   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |            |
|   | 床面積    |   | 1階106.74平方メートル<br>2階 93.75平方メートル |            |
|   | (附属建物) |   |                                  |            |
|   | 符      | 号 | 1                                |            |
|   | 種      | 類 | 物置                               |            |
|   | 構      | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                   |            |
|   | 床      | 面 | 積                                | 5.26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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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、南西側から北西側にかけて市道に接している。												
建物	物件 2												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>┌</td><td>種類：</td></tr> <tr><td>├</td><td>構造：</td></tr> <tr><td>└</td><td>床面積：</td></tr> </table>			┌	種類：	├	構造：	└	床面積：				
┌	種類：												
├	構造：												
└	床面積：												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)												
その他の事項	過去に飼育していた猫によるとされる内壁の損傷が複数個所確認された(一部につき写真番号14)。												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>┌</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>年( )第</td><td>号</td></tr> <tr><td>└</td><td>保管開始日</td><td>年 月 日</td><td></td><td></td></tr> </table>			┌	地方裁判所	支部	年( )第	号	└	保管開始日	年 月 日		
┌	地方裁判所	支部	年( )第	号									
└	保管開始日	年 月 日											
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												

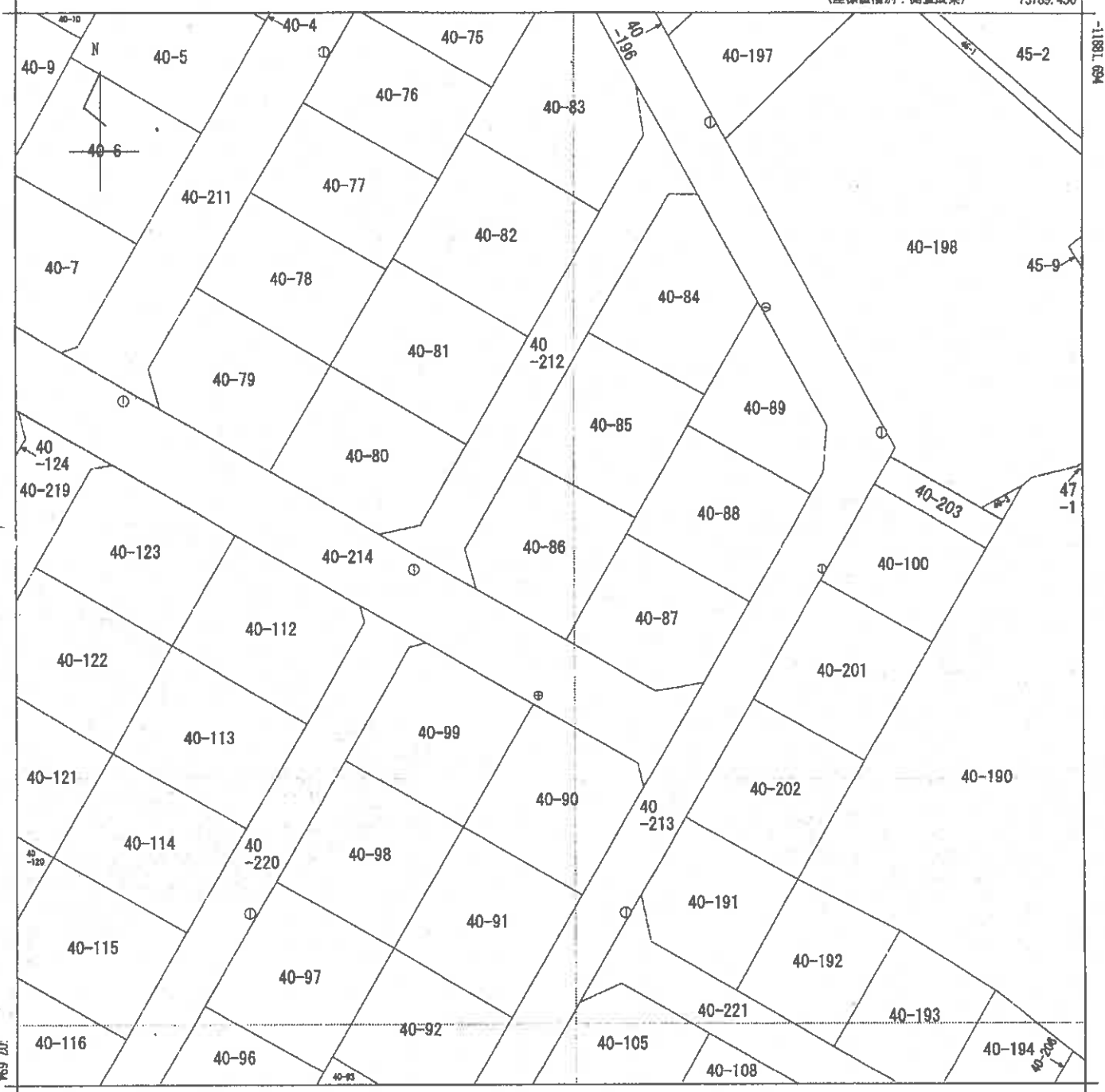
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<p>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。</p> <p>2 本件建物内で令和4年12月ころまで猫を2匹飼育していました。現在は猫はいませんが、内壁に引っかき傷が何か所か残っています。</p> <p>3 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。</p>

(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 5年11月20日 (月) 14:05 ~ 14:25	潟上市役所	課税台帳等公用取得
令和 5年11月21日 (火) 8:45 ~ 9:00	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 5年11月21日 (火) 14:10 ~ 14:25	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 5年11月24日 (金) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 5年12月 4日 (月) 14:10 ~ 14:40	物件所在地	所有者不在のため外観調査で終了 (評価人同行)
令和 5年12月 4日 (月) : ~ :	執行官室	ライフライン照会 (電力) (郵便)
令和 5年12月 6日 (水) : ~ :	執行官室	所有者に対し現況調査期日通知書 (解錠予告通知書) 発送 (郵便)
令和 5年12月12日 (火) : ~ :	執行官室	ライフライン照会 (上下水道) (郵便)
令和 5年12月26日 (火) 9:40 ~ 10:30	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (所有者立会、評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 12月 26日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を依頼し立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-73914.450 (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(touhoku taiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	天王字江川
------------	-------

請求部	所在	潟上市天王字江川			地番	40番86				
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	平成17年12月			備付年月日(原図)	平成18年7月14日			補記事項		

これは地図に記載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5年9月26日  
秋田地方法務局

請求番号：26-1  
(1/1)

登記官

(5枚目)

登記年月日：平成30年1月16日

建築物図面  
各階平面図

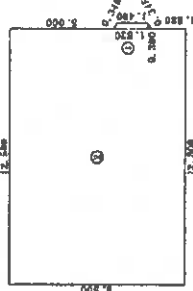
家屋番号 40番86

建築物の所在 潟上市天王字江川40番地86

各階平面図

主たる建物

1階

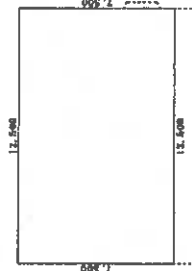


求積表

- ①  $(1.480 + 1.820) \times 0.300 / 2 = 0.495000$
- ②  $12.500 \times 8.500 = 106.250000$

合計 106.745000  
床面積 106.74 m<sup>2</sup>

2階



求積表

$12.500 \times 7.500 = 93.750000$   
合計 93.750000  
床面積 93.75 m<sup>2</sup>

附属建物符号]



求積表

$1.950 \times 2.700 = 5.265000$   
合計 5.265000  
床面積 5.26 m<sup>2</sup>

(秋田県土地家屋調査士会館一用紙)

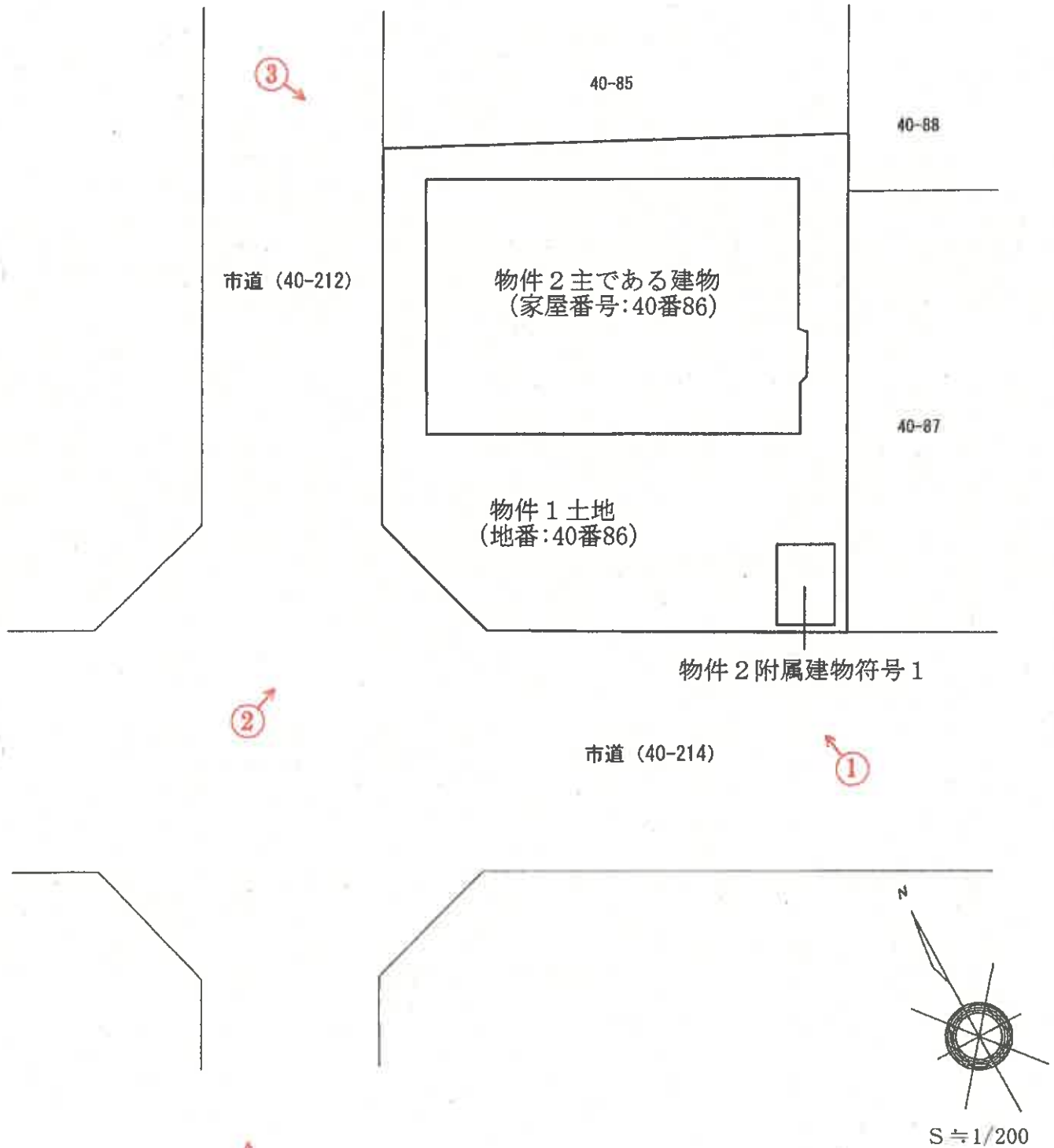
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和5年9月26日 秋田地方方法務局

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：26-2

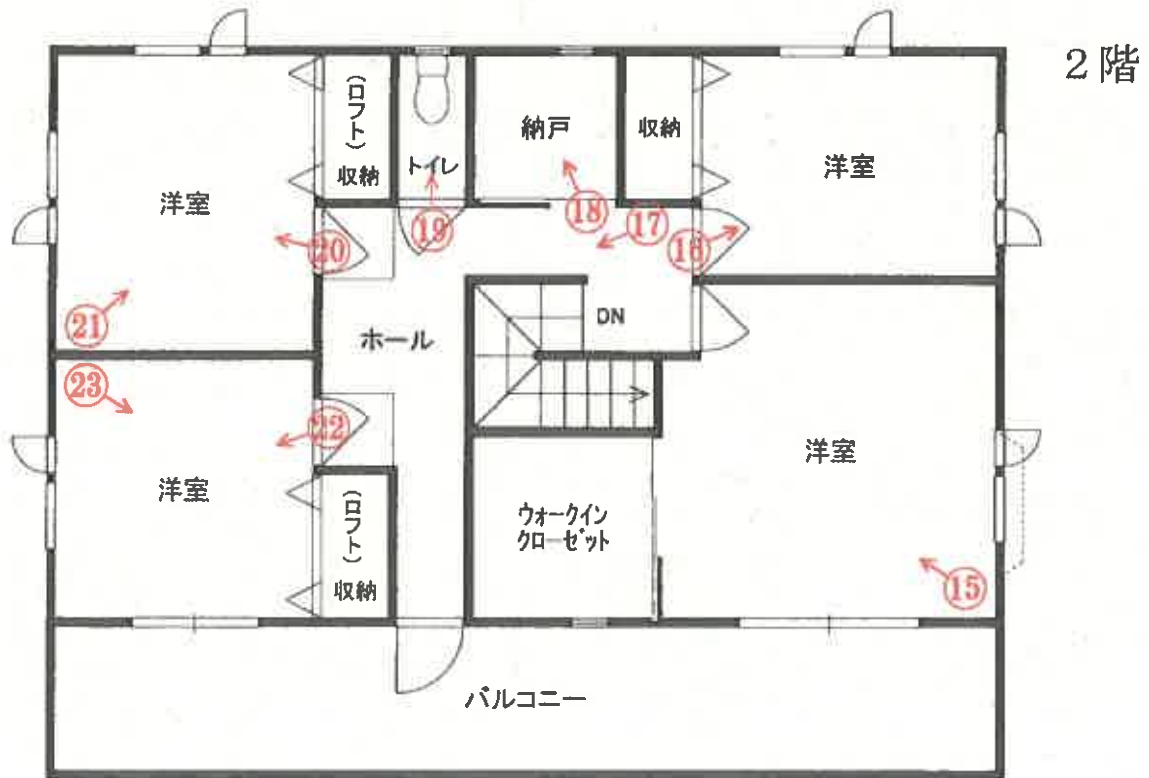
# 土地建物位置関係図



①は写真撮影場所であり、①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



## 附属建物符号 1



↑  
○は写真撮影場所であり、  
○印の中の数字は写真番号である。

( 8 枚目)



写真番号 1



物件 2 附属建物符号 1

写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



物件 2 主である建物内部の状況（1 階）

写真番号 5



前同

写真番号 6



前同

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

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 (猫による損傷)

写真番号 1 5



物件 2 主である建物内部の状況 (2 階)

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



前同

写真番号 20



前同

写真番号 21



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



物件 2 附属建物符号 1 内部の状況



令和 5年 (ケ) 第 57 号  
令和 5年 12月 26日 現地調査  
令和 6年 1月 5日 評 価

秋田地方裁判所 民事第2部 御中



# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 伸 博 樹

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 207, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 676, 000 円
物件2 (建物)	金 2, 531, 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）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 番 地 目 地 積	潟上市天王字江川 40番86 宅地 247.85 m <sup>2</sup>	ほぼ同左
2 主である 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	潟上市天王字江川40番地86 40番86 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：106.74m <sup>2</sup> 2階：93.75m <sup>2</sup>	ほぼ同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 5.26m <sup>2</sup>	ほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
	特に無し		

#### 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)

<p>位置・交通 (道路距離)</p>	<p>J R男鹿線「天王」駅の南東方約1.6km  バス停「江川下丁」の南西方約250m  天王小学校の西方約1.9km  天王中学校の北西方約1.7km  マックスバリュ天王店の北西方約4.4km  潟上市役所天王出張所の北西方約2.1km</p> <p style="text-align: right;">(別添「位置図」参照)</p>	
<p>付近の状況</p>	<p>潟上市天王地域の中心部より北西方に位置し、「八坂団地」と呼称される住宅地域を形成している。道路は幅員約6mの舗装市道が標準である。人口減少、少子高齢化等の影響から、団地内には空地が多く見受けられ、地価は当面、下落傾向で推移するものと予測する。なお、物件を含めて周辺地域では令和5年7月の大雨による浸水等の被害は確認されなかった。</p>	
<p>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)</p>	<p>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</p>	<p>都市計画区域外 — — — — 特になし</p>
<p>画地条件</p>	<p>南西側を間口とし約15.6m、奥行約16.6m(最深)のほぼ正方形地。規模は247.85㎡(登記地積)。地勢はほぼ平坦である。</p>	
<p>接面道路の状況</p>	<p>南西側が幅員約8.5m舗装市道(八坂4号線)、北西側が幅員約6m舗装市道(八坂8号線)にほぼ等高から約0.8m高く接面する角地。いずれの道路も都市計画区域外であることから、建築基準法上の道路扱いはない。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件2建物の敷地として利用されている。  当該建物について物件1に法定地上権が成立し、建物の配置、規模、利用状況等から、その全部に及ぶと判断した。  隣接不動産は、南東側が一般住宅・家庭菜園、南西側及び北西側が道路を介して一般住宅、北東側が一般住宅である。</p>	
<p>供給処理施設 (宅地内引込)</p>	<p>上水道：あり (北西側接面道路公設管より引込、組合管理)  ガス配管：なし (接面道路公設管なし、LPガス使用)  下水道：あり (建物への接続あり)</p>	
<p>特記事項</p>	<p>○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、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ものと判断した。また、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>	

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）：平成14年2月5日新築 経過年数：約22年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス貼り、合板ほか 天井：ビニールクロス貼り、合板ほか 床：フローリング、畳、クッションフロアほか 設備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	1階：106.74㎡ 2階：93.75㎡ 延床面積：200.49㎡ （登記と同じ） なお、2階のバルコニー部分は床面積に算入しない。
現況用途等	階 層：2階建 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	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・老朽化が認められるほか、過去に飼育していた猫によるものと考えられるひっかき傷が内壁の複数個所に見られ、またタバコの臭いもあること等から、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者及びその家族が居宅として占有している。
特 記 事 項	○2階の各洋室とホールに天窗がある。 ○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
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14年3月30日新築 経 過 年 数：約 22 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：外壁下地あらわし 天 井：屋根裏下地あらわし 床：土間コンクリート 設 備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	延床面積：5.26 m <sup>2</sup> （登記と同じ）
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：物置 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・老朽化が認められるほか、内部に大量の動産類等が置かれていること等から、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者及びその家族が物置として占有している。
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 (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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	5,830	1.06	247.85	0.90	1,378,000

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舗装市道に北西側で接面する地積約250㎡の正方形地

地価調査基準地 : 潟上(県) - 2 (8頁参照)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,800\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 112 & \div & 5,830\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 0.989 (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 : 1.03 (方位: 基準方位北西方)

◇地域格差

街路条件 : 1.00 (特になし)

交通接近条件 : 0.97 (中心部接近性-3%)

環境条件 : 1.15 (居住環境+15%)

行政的條件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 0.97 \times 1.15 \times 1.00 \times \underline{1.00} \div \underline{1.12}$$

イ 個別格差

街路条件 : 1.02 (幅員+2%)

交通接近条件 : 1.00 (特になし)

環境条件 : 1.00 (特になし)

画地条件 : 1.04 (方位+2%、角地+2% 以上の相乗積:  $1.02 \times 1.02 \div 1.04$ )

行政的條件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.04 \times \underline{1.00} \times \underline{1.00} \div \underline{1.06}$$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 0.90 (建物と敷地と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。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2 主である建物	180,000	200.49	0.088	3,176,000
附属建物	80,000	5.26	0.063	27,000
(合計)				3,203,000

ウ 現価率

(主である建物)

- ・ 経過年数約22年、経済的残存耐用年数約8年、残価率5%とした定率法 (現価率0.110) と観察減価法 (保守管理の状態等を考慮した補正を-20%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.110 \times (1 - 0.20) = 0.088$$

(附属建物)

- ・ 経過年数約22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0.070) と観察減価法 (保守管理の状態等を考慮した補正を-10%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.070 \times (1 - 0.10) = 0.063$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ
1	1,378,000	0.30	法定地上権	413,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その建付地価格に対する割合を30%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) (千円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	1,378,000	-413,000	/	1.00	0.70	676,000
2	3,203,000	+413,000	1.00	1.00	0.70	2,531,000
一括価格 (合計)						3,207,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 特に必要ないと判断した。

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

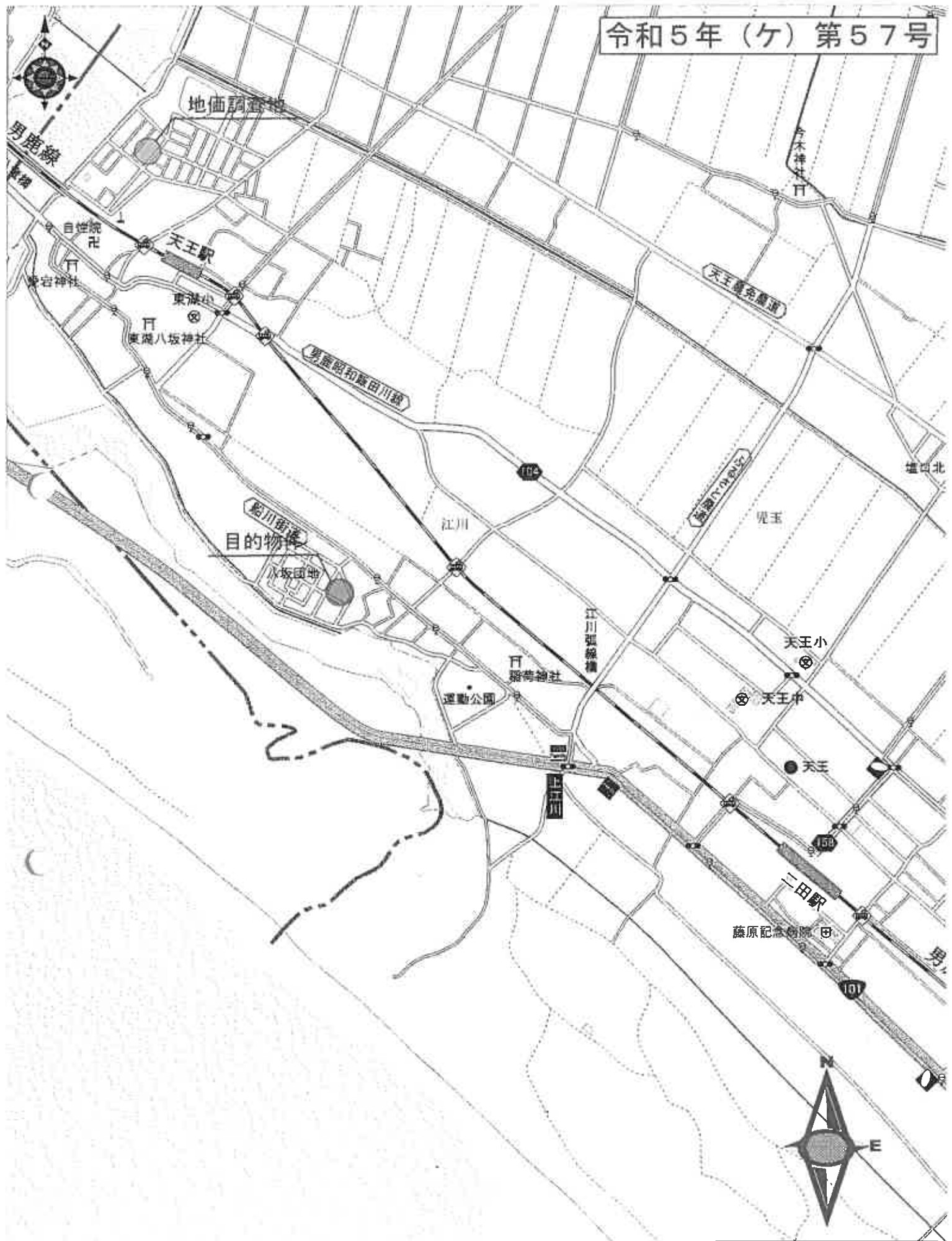
○ 地価調査価格 [ 潟上 (県) -2 ]

所 在 : 潟上市天王字一向11番32  
 価 格 : 6,800円/㎡  
 位 置 : JR男鹿線「天王」駅の北西方道路距離で約750m  
 価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
 地 積 : 316 ㎡  
 供給処理施設 : 水道、下水  
 接 面 道 路 : 南東側幅員6m舗装市道  
 用途指定等 : 都市計画区域外  
 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (㈱マップル スーパーマップル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 法第14条第1項地図写
- 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

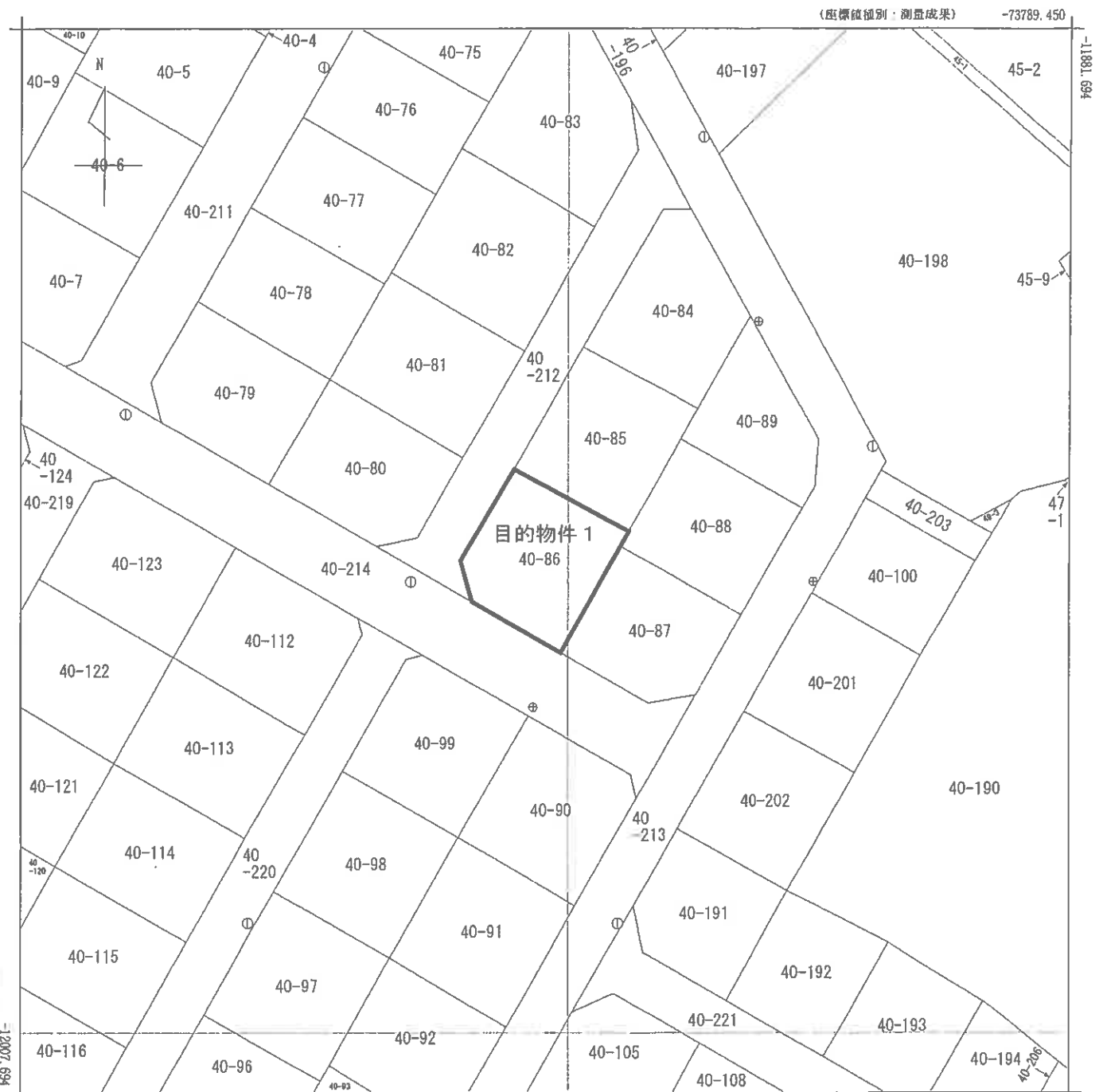


位置図  
縮尺 1:15,000

<出典> (株)マッブル スーパーマッブル・デジタル23  
 地図使用承認マッブル第5-082号 (C)2022 MAPPLE, Inc.

1:15,000 相当

地図上の1cmは実距離150メートル



(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。

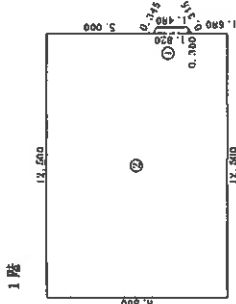
地番区域見出  
天王字江川

請求部	所在 潟上市天王字江川				地番	40番86			
出力尺	1/500	精度区	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	平成17年12月			備付年月日 (原図)	平成18年7月14日		補記事項		

(1/1) 本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

各階平面図

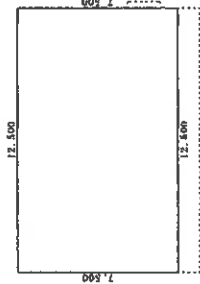
主たる建物



求積表

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & (1,480 + 1,820) \times 0.300 / 2 = 0.495000 \\ \textcircled{2} & 12,500 \times 8.500 = 106.250000 \\ \hline & \text{合計 } 106.745000 \\ & \text{床面積 } 106.74 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



求積表

$$\begin{aligned} 12,500 \times 7,500 &= 93.750000 \\ \hline \text{合計 } 93.750000 \\ \text{床面積 } 93.75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

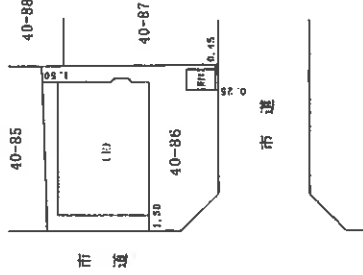
附属建物符号1



求積表

$$\begin{aligned} 1,950 \times 2,700 &= 5.265000 \\ \hline \text{合計 } 5.265000 \\ \text{床面積 } 5.26 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

目的物件2



家屋番号 40番86

建物の所在 潟上市天王字江川40番地86

建物図面 各階平面図

作成者

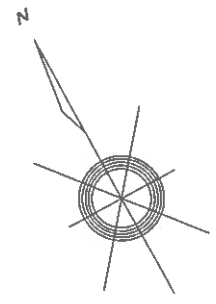
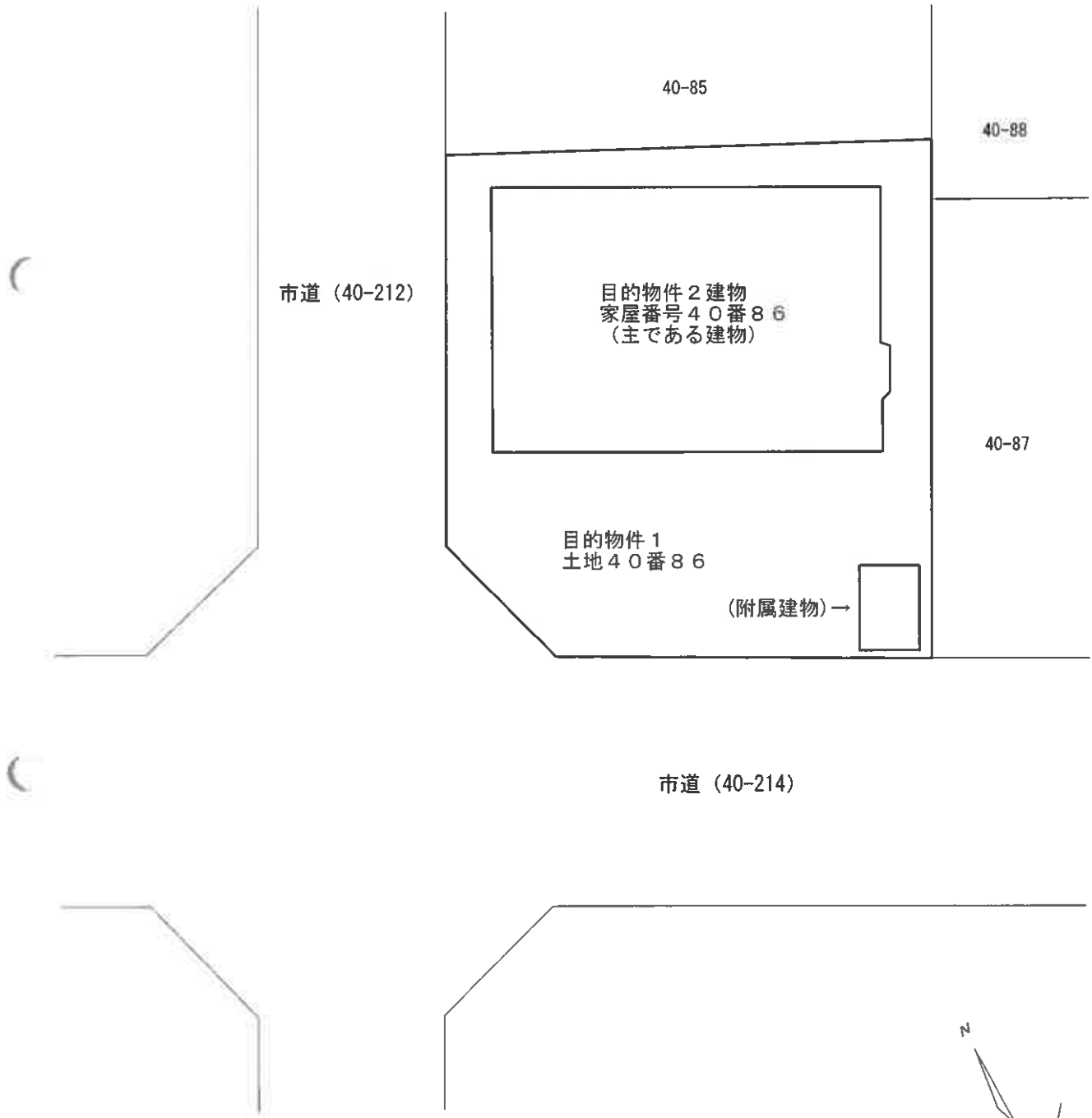
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

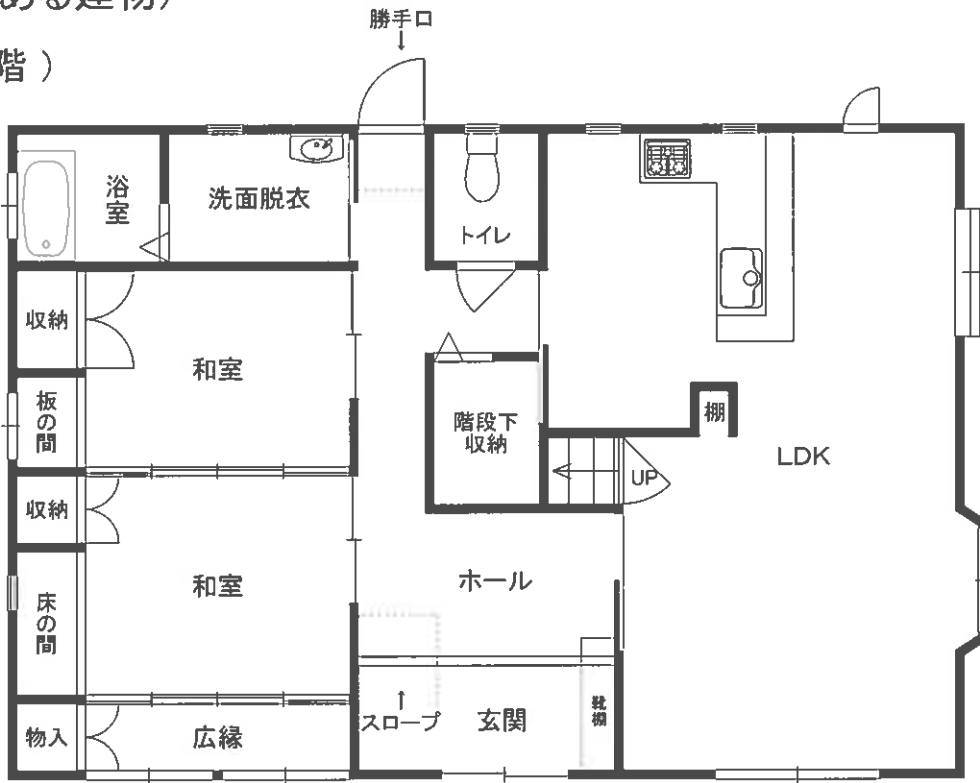
本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。



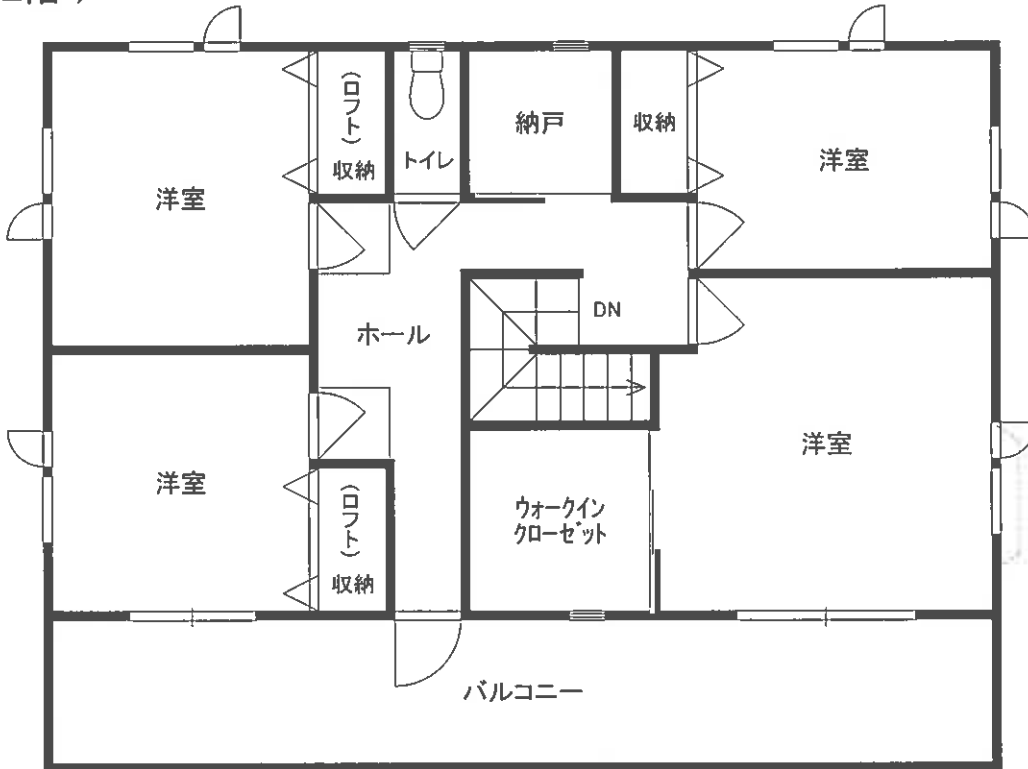
建物配置図  
縮尺1:200

(主である建物)

(1階)



(2階)



(附属建物)

