

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28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 7年 4月11日から 令和 7年 4月18日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23日 午前10時00分 場 所 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月13日 午後 1時00分 場 所 秋田地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月24日 午前 8時30分から 令和 7年 4月24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 7年 3月28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	60,000 48,000		12,000	15,443	非課税
備考	民事執行規則30条の3による価額変更				

## 物 件 目 録

1 所 在 南秋田郡五城目町上樋口字中川原 22番地

家屋 番号 22番の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 58.59平方メートル  
2階 17.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約76平方メートル  
2階 約30平方メートル

持分2分の1

## 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 7月10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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者及び共有者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1】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

【物件番号1】

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、B I T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 南秋田郡五城目町上樋口字中川原 22番地

家屋 番号 22番の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

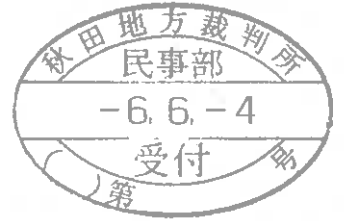
床 面 積 1階 58.59平方メートル  
2階 17.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約76平方メートル  
2階 約30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和6年(又)第5号  
令和6年4月5日受理  
令和6年6月4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 南秋田郡五城目町上樋口字中川原22番地  
家屋番号 22番の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58.59平方メートル  
2階17.02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)		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 所在：南秋田郡五城目町上樋口字中川原18番地、19番地 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約76㎡、2階約30㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	1 本件建物の所在地及びその周辺土地は、公図(14条地図)と一致していると思料されるが、建物図面における「建物の所在」欄の地番及び建物配置図面中の地番の表示は、公図の地番と一致していない。 2 本件建物は、地番18番(目的外土地1)、同19番(目的外土地2)及び馬場目川河川敷(目的外土地3)を敷地として使用しており、それら敷地は南側と北側がいずれも町道に接している。 3 本件建物は、令和5年7月の豪雨の際に床上浸水約70cmの被害を受け、内壁、建具、床等の被害が修繕されていないほか、床下には汚泥が固まっているなど、現状のままでは居宅として使用が困難な状態となっている。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 年 月 日		
敷地(目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり		
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

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所在地	南秋田郡五城目町上樋口字中川原
	地番	18番
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	51.32平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C)
	その他の事項	登記事項証明書は表題部のみ存在。
2	所在地	南秋田郡五城目町上樋口字中川原
	地番	19番
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	58.99平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(D)
	その他の事項	
3	所在地	馬場目川河川敷
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約21平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	その他の事項	
	所在地	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地 1~3 の概況(その2) (物件1関係)	
■関係人(■A(占有者) ■D(19番土地所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	昭和49年3月30日(物件1建物の不動産登記記録上の新築年月日)
最初の契約日	年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局
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  本件建物の所在地及びその周辺土地は、公図(14条地図)と一致していると思料されるが、建物図面の「建物の所在」の表示は公図の地番と一致していない。  本件建物の敷地利用に関する契約や地代の授受はなく、関係人の陳述及び現場の状況等から、本件建物の敷地利用権は存在しないものと認められ、占有者の占有は無権原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

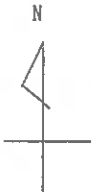
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (共有者)</p>	<p>1 本件建物は、私と私の母Bとの共有です。</p> <p>2 本件建物は、令和5年7月の豪雨の際に床上浸水約70cmの被害に遭いました。その被害により本件建物は使えなくなり、現在私もBも別のところに住んでいます。</p> <p>3 本件建物の所在地番や周辺土地の地番は従前から混乱しています。本件建物の所在地番が何番なのか、その土地所有者は誰なのか、私はわかりません。そのような状態ですので、北側の町道との間にある河川敷を含めて、本件建物の敷地は誰から借りることなく現在に至っており、契約もなく地代の支払いもしていないことから、本件建物のための敷地利用権はないということになるのかもしれませんが、これまで敷地に関して何か言われたことはありません。なお、Bは敷地について何か知っている可能性があります。</p> <p>4 本件建物は誰にも貸しておらず、現在使用している者はいません。</p>
<p>■ B (共有者)</p>	<p>1 本件建物の敷地及びその周辺土地は、昔、何名かでそれぞれ土地を取得して一つの集落ができました。その当時、本件建物の敷地は私の亡夫が取得したものだと思っていましたので、これまで他人から敷地を借りるということはありませんでした。</p> <p>2 本件建物の敷地が他人名義であることは知りませんでした。敷地の地番はわかりません。</p>
<p>■ D (目的外土地2所有者)</p>	<p>1 私は、本件建物の敷地として使用されている東側の地番19番の土地(目的外土地2)の所有者です。</p> <p>2 私が所有する19番の土地は誰にも貸していません。本件建物共有者らが本件建物の敷地として無断で使用しています。</p> <p>3 19番の土地を過去3代前に所有していた私の妻の亡父(昭和58年9月28日死亡)が、本件建物共有者らの前所有者に対し、19番の土地を購入するよう話したところ、金がないから買えない旨を答えたようです。</p> <p>4 以上のとおり、19番の土地の使用については、私と本件建物共有者らとの間において契約や地代の授受は何もありません。私としては、長い間ただ固定資産税を負担しているだけで、無断無償で敷地利用されている状態はおかしいと思っています。</p> <p>5 本件建物が敷地利用しているもう一つの土地である18番の土地(目的外土地1)の所有者Cについては、私は全く分かりません。私は、この地域に長く住んでいますが、Cは私の知らない人です。</p>
<p>■ 近隣者</p>	<p>1 本件建物が敷地利用している18番の土地(目的外土地1)の所有者Cは、私は全く聞いたことがない名前です。私は、この地域では最も古いほうですが、Cは私の知らない人です。</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

(5 枚目)

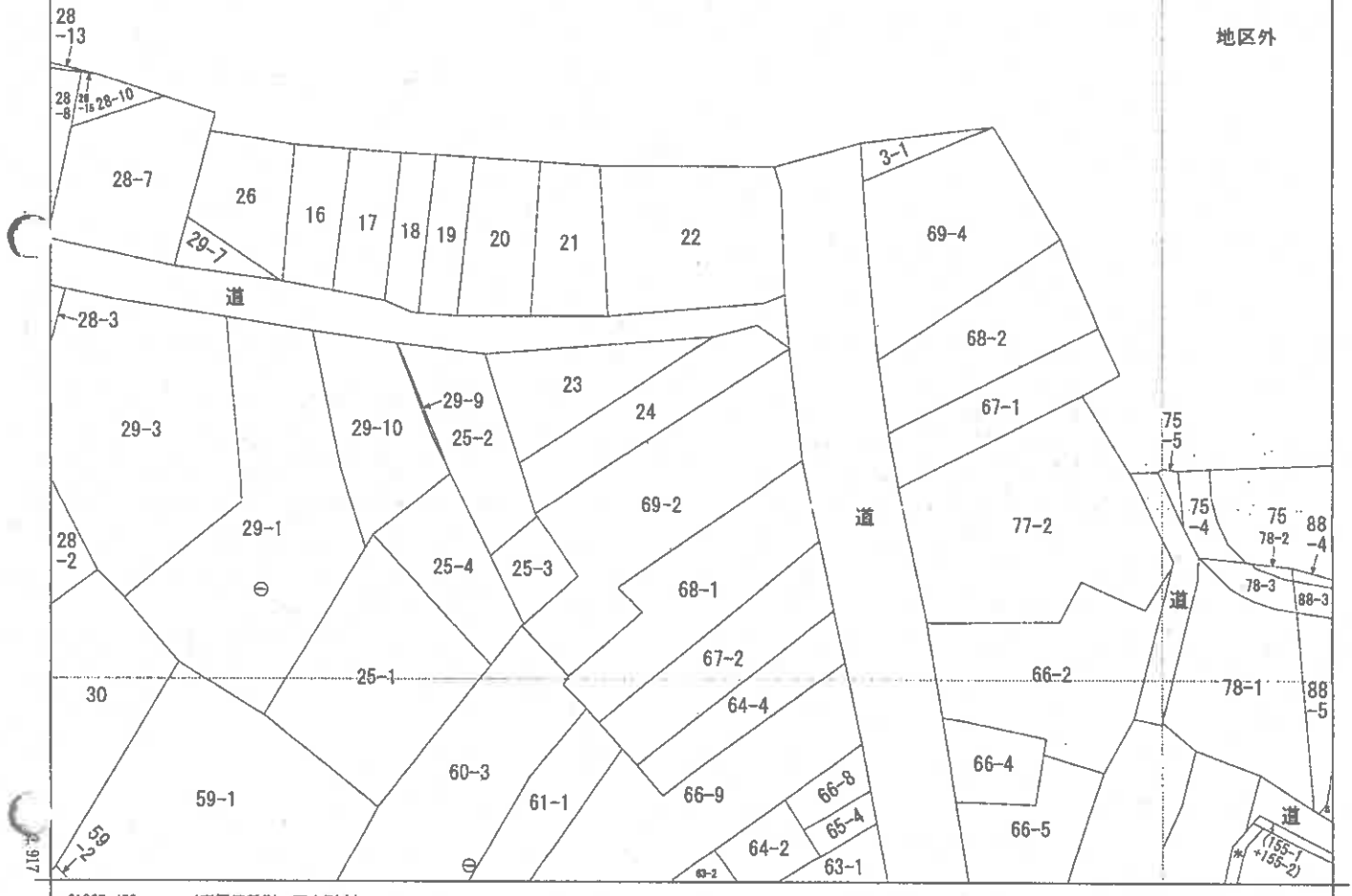
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 4月10日 (水) 13:10 ~ 13:20	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 6年 4月11日 (木) 12:10 ~ 12:15	五城目町役場	課税台帳等公用取得
令和 6年 4月30日 (火) 16:45 ~ 16:55	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 6年 5月 1日 (水) : ~ :	執行官室	Aに対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 6年 5月13日 (月) 13:50 ~ 14:40	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (A立会、評価人同行)
令和 6年 5月13日 (月) 15:00 ~ 15:15	B入所の高齢者施設	Bから口頭聴取
令和 6年 5月29日 (水) 12:15 ~ 13:00	D宅	Dから口頭聴取
令和 6年 5月29日 (水) 13:05 ~ 13:15	物件所在地	近隣者から口頭聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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



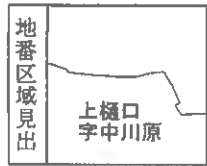
地区外

地区外



-61205.459 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	南秋田郡五城目町上樋口字中川原				地番	22番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(秋田地方務局管轄)

令和6年2月29日  
東京法務局

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：M67537

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和49年4月13日

934088

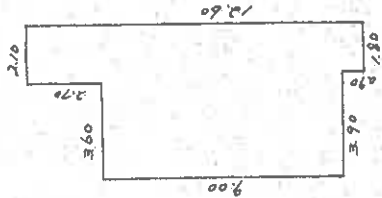
家屋番号

22-1

建物の所在

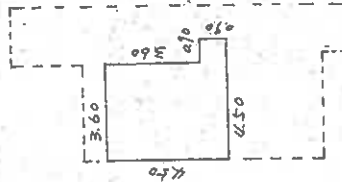
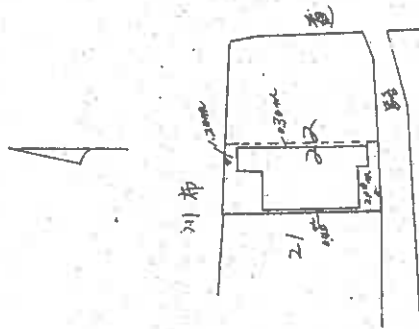
東京都目黒区目黒3丁目2番2地

各階平面図  
建築物  
階面



$$\begin{aligned}
 2.70 \times 2.70 &= 5.6700 \\
 6.70 \times 9.00 &= 51.3000 \\
 1.80 \times 0.90 &= 1.6200 \\
 \hline
 \text{計} &= 58.5900
 \end{aligned}$$

床面積 58.59㎡



$$\begin{aligned}
 3.60 \times 4.50 &= 16.2000 \\
 0.90 \times 0.90 &= 0.8281 \\
 \hline
 \text{計} &= 17.0281
 \end{aligned}$$

床面積 17.02㎡

製作年月日	昭和49年4月13日
製作者	
申請人	

549.413

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/500 1/200

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(秋田地方事務所管轄)

令和6年2月29日

東京事務所

登記官

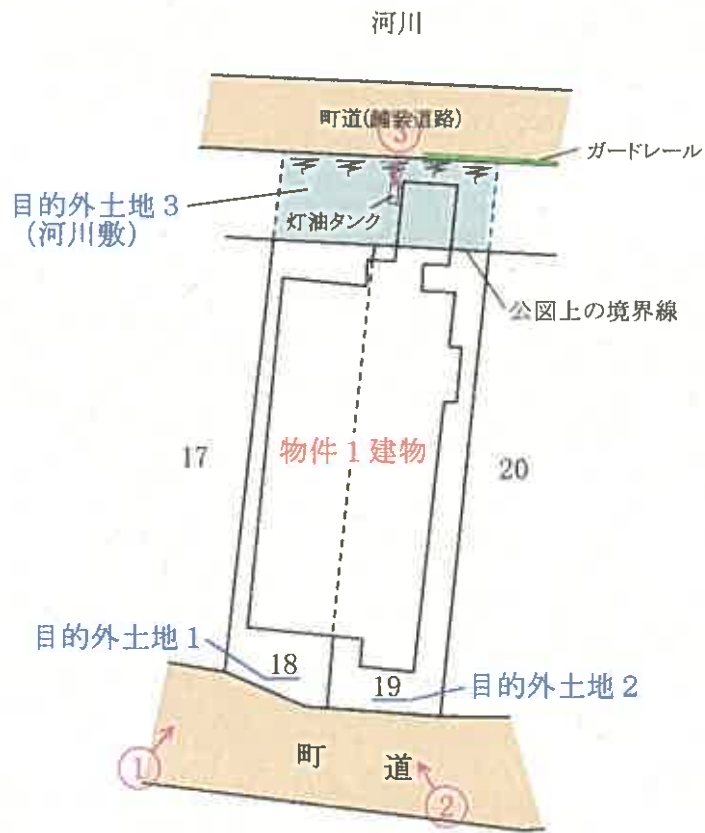
(8枚目)

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：M67536



# 土地建物位置関係図

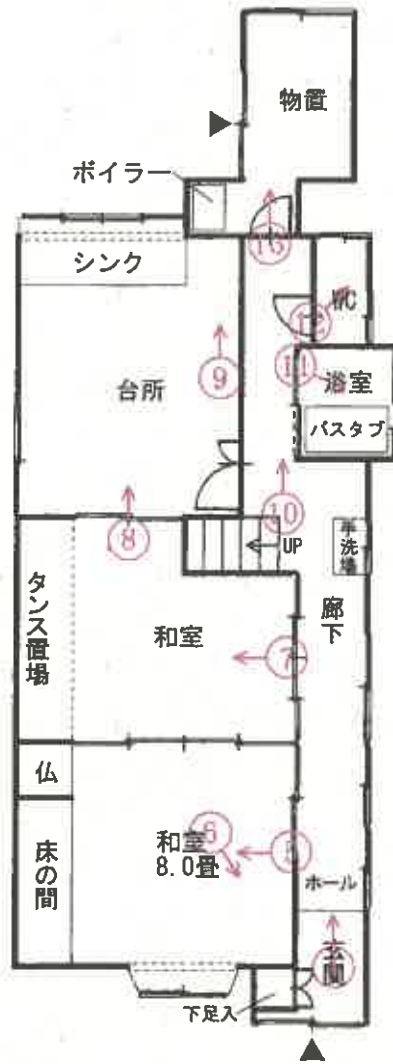


○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

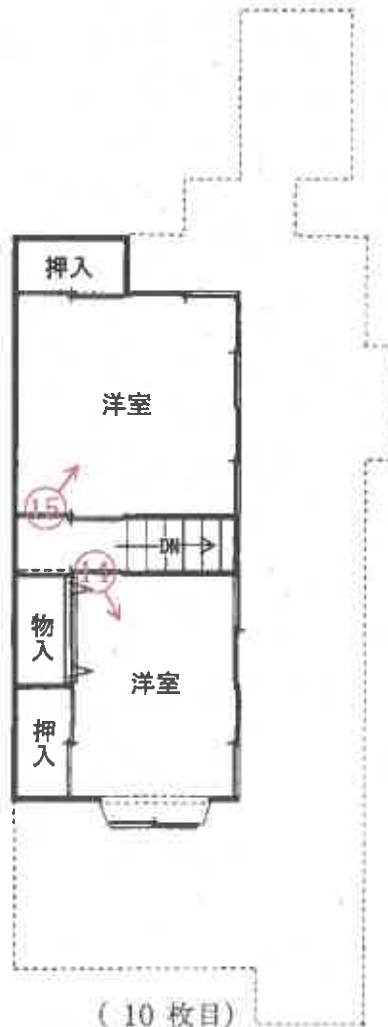
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

# 建物間取図

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。

(10枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



物件 1 建物内部の状況 (1 階)

写真番号 5



前同

床上浸水跡 (約 70 cm)

写真番号 6



前同

( 12 枚目 )

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同 (床下)

写真番号 1 0



前同 (床下)

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同

( 14 枚目 )

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



物件 1 建物内部の状況 (2 階)

写真番号 1 5



前同

令和6年(又)第5号  
令和6年5月13日 現地調査  
令和6年6月6日 評価

秋田地方裁判所 御中



# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

千田 幸紀



## 第1 評価額

評 価 額	
物件1 (建物)	金 100,000 円

物件1の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 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	南秋田郡五城目町上樋口字中川原 22番地 22番の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 58.59㎡ 2階 17.02㎡ 持分2分の1	南秋田郡五城目町上樋口字中川原 18番地、19番地    1階 概測76㎡ 2階 概測30㎡
番号	特記事項		
目的外土地	<p>下記の目的外土地上に存している。</p> <p>目的外土地1 地番：18番 地目：宅地 地積：51.32㎡</p> <p>目的外土地2 地番：19番 地目：宅地 地積：58.99㎡</p> <p>目的外土地3 地番：なし 地目：河川敷 地積：概測21㎡</p>		

## 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（目的外土地の一体利用地を前提）

位置・交通	<p>最寄駅： JR奥羽本線「八郎潟」駅から東方約4.4km（以下道路距離）</p> <p>バス停： 「五城目バスターミナル」バス停の南方約600m</p> <p>最寄公共施設： 「五城目小学校」の西方約750m 「五城目第一中学校」の南西方約2.5km 「五城目町役場」の南東方約900m</p> <p>最寄商業施設： 「イオンスーパーセンター五城目店」の北東方約1.1km</p>	
付近の状況	<p>受命物件は、馬場目川の南岸に近接し、戸建住宅を中心に、一部店舗併用住宅も散見する住宅地域内に位置している。川に近いことから若干の傾斜はあるものの、ほぼ平坦である。令和5年7月の豪雨により大きな被害があった地域である。徒歩圏内には小学校等の公共施設はあるが、郊外型商業施設や中学校にはやや遠い。町内全体で過疎化が進行しており、不動産需要は用途を問わず少ない状況である。</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）	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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% 特になし 特になし
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間口 約7m</li> <li>・奥行 約18m</li> <li>・形状 長方形</li> <li>・地勢 概ね平坦地</li> <li>・地積 公簿110.31㎡（2筆計）及び河川敷の一部約21㎡の合計131.31㎡。公図との照合から現況も一致。</li> <li>・接道 二方路</li> </ul>	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側道路：幅員約3～4m舗装町道（建築基準法第42条第2項道路）。宅盤は道路とほぼ等高。</li> <li>・北側道路：有効幅員約2.5m舗装町道（歩行者専用道路）。宅盤は道路より約0.5m程度低い。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1（居宅）の敷地として使用している。</li> <li>・目的外土地1・2ともに、契約はなく、地代等の金銭の支払はなく、現在に至っている。したがって、土地利用権（敷地占有権限）はないと考える。</li> <li>・目的外土地1・2以外に、河川敷約21㎡程度を無断占有している。周辺隣接者も同様に占有している。</li> <li>・隣地の状況 東側：併用住宅 南側：町道を介して戸建住宅</li> <li>西側：倉庫 北側：河川敷及び町道</li> </ul>	

供給処理施設 (宅地内引込)	上水道 あり (建物への接続:あり) ガス配管 なし (接面道路公設管:なし) 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。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③五城目町のハザードマップによると家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食・氾濫流) となっている。令和5年7月の豪雨災害時も当地域は町内のなかでも特に浸水被害が大きい地域となっている。 ④五城目町からの聴取では、下水道の負担金は完済している。

## 2 建物の概況及び利用状況

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49年3月30日新築 経過年数 約 50年 経済的残存耐用年数 約 1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：京壁、クロス等 天 井：化粧合板、クロス等 床：畳、板張等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	昭和50年頃に2階を増築し、現況は、1階概測約76㎡、2階概測約30㎡、延床106㎡。
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	使用資材から品等は劣ると判定した。
保守管理及び水害の状態	現在は、空家であり、共有者が、水害後に窓の開け閉め等の維持管理を行っているが、修繕は施されていない状況である。  水害の被害状況（内水氾濫による外力の損傷のない水害） ・浸水は、床上浸水約70cmである。 ・基礎の汚泥の堆積は、台所前の床下から確認したが、固まった状況であった。 ・外壁サイディングの汚れは見られないが、長期的には汚れやカビの原因になる可能性があると考える。 ・内壁は、1階クロス等全体の張替や断熱材の交換が必要と考える。 ・床は、1階の和室の畳は剥がされ板敷の状況であるが、台所の板敷を含め、全体にしずみやゆがみが見られる。 ・建具は、水を含む膨張により閉まらなくなっているものがある。 ・設備は、確認していないが、ボイラーが故障した状況と思われる。
建物の利用状況	共有者が居宅として利用しており、水害後は空家のままの状況であり、他人による占有は認められない。
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（目的外土地1～3の一体利用地を前提）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

目的外土地	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	4,660	0.89	51.32	0.50	106,000
2	4,660	0.89	58.99	0.50	122,000
3	4,660	0.89	21.00	0.50	44,000
合計					272,000

- 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4m舗装市道に南側で接面する長方形（約300㎡）とした。  
地価公示 五城目-2  
公示価格等 4,070 円/㎡      時点修正 99.7 / 100 ×      標準化補正 100 / 99 ×      地域格差 100 / 88 ≒      標準画地価格 4,660 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±0%      交通接近▲2%      環境▲10%      行政±0%  
相乗積 1.00×0.98×0.90×1.00≒0.88
- イ 個別格差：……画地▲8%（規模過小▲10%、二方路+2% 相乗積0.90×1.02≒0.92）  
街路▲3%（一部幅員3mでセットバック考慮）  
相乗積0.92×0.97≒0.89
- ウ 地積：……目的外土地1及び2は登記数量、同3は概測による。
- 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1）

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 (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
1	150,000	106.00	0.035	557,000

- ウ 現価率  
・経過年数 50年、経済的残存耐用年数 1.0年、残価率 5%として定額法（現価率 0.069）と観察減価法（経年劣化による修繕の可能性、床上浸水の状況や維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を50%と査定）を併用して下記の通り査定した。  
・現価率 = 0.069 × (1 - 0.50) ≒ 0.035

## 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

目的 外土 地	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ
		イ		
1	106,000	0.05	場所的利益	5,000
2	122,000	0.05	場所的利益	6,000
3	44,000	0.05	場所的利益	2,000
土地利用権等価格				13,000

イ 土地利用権等割合：本件建物は、敷地占有権限のない建物であり、いずれ収去される可能性が高いものの、強制執行により収去されるまでの間は存続を許されることになり、この限度においては建物の経済価値は物理的価値に加え、存続しているという付加価値を認めることができる。その付加価値については、占有の経緯、建物の耐用年数や構造、建物が容易に撤去できないため事実上利用できる利益等を勘案し、場所的利益として5%を計上した。

### 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	持分割 合 エ	市場性 修正 オ	競売市 場性 修正 カ	評価額 (円)
							*千円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ
1	557,000	+13,000	1.0	1/2	0.5	0.70	100,000
一括価格 (合計)							100,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 持分割合：対象の共有持分割合。

オ 市場性修正：水害後に修繕が施されない敷地占有権限のない建物で、更には建物の共有持分の売却であることから市場性が劣ると判断し、上記の通り、減価を施した。

カ 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 公 示 : 五城目-2  
所 在 : 南秋田郡五城目町上樋口字切通88番2外  
価 格 : 4,070円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR奥羽本線「八郎潟」駅の南東方道路距離約5km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 501m<sup>2</sup>  
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南西側4m町道、東側道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、1住居(60%、200%)  
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多い旧来からの住宅地域

## 第7 附属資料

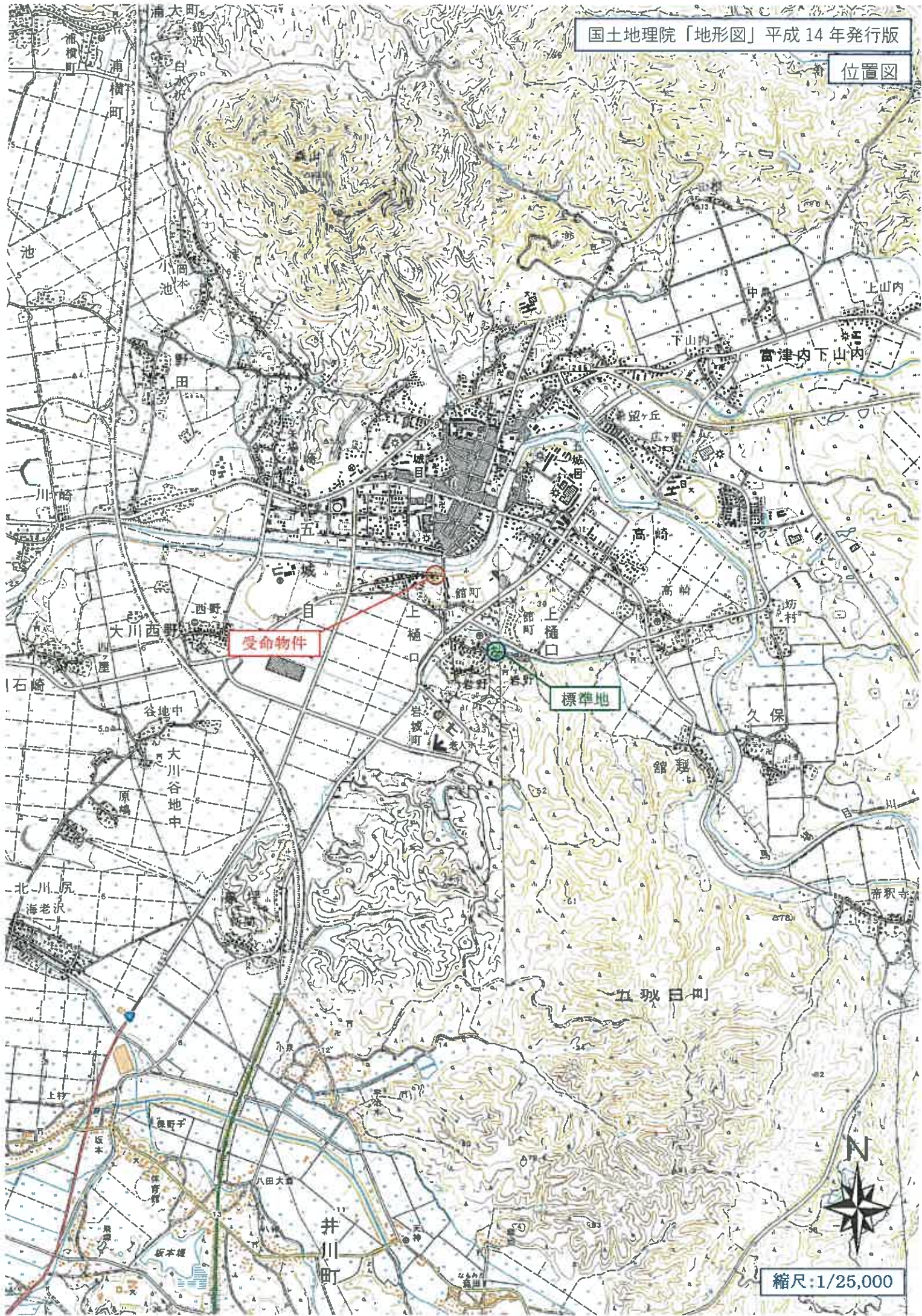
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し
- 3 法第14条地図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図



受命物件

標準地

縮尺:1/25,000

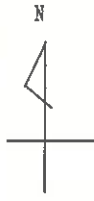


イ 水  
D 88-6

(座標値種別：図上測定)

-61080.459

-6336.917

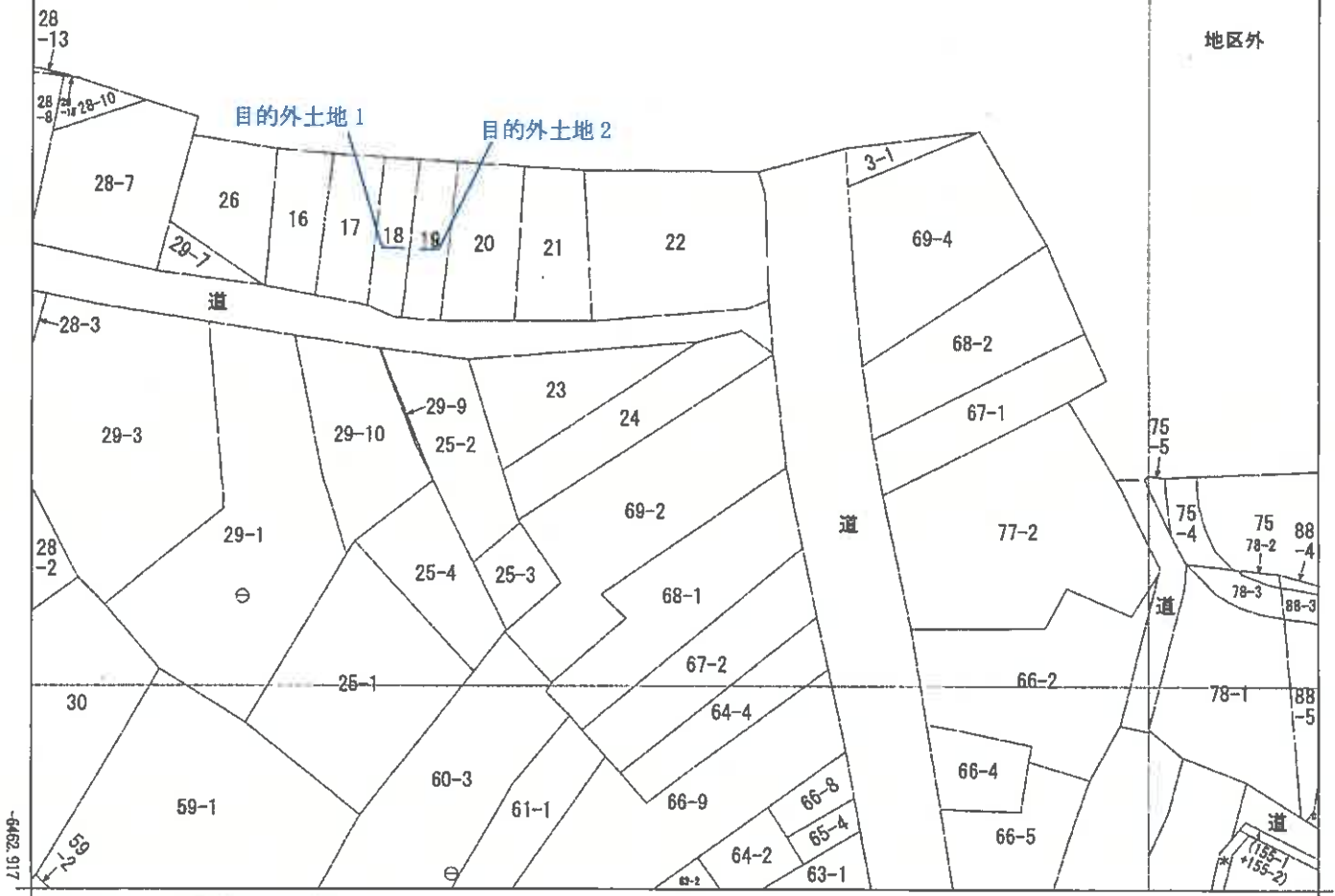


地区外

地区外

目的外土地 1

目的外土地 2



-61205.459 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土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。



請求部	所在	南秋田郡五城目町上樋口字中川原				地番	22番		
出縮	1/500	精度分	乙一	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	

A3版をA4版に縮小

登記年月日: 昭和49年4月13日

934088

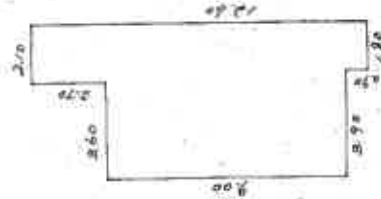
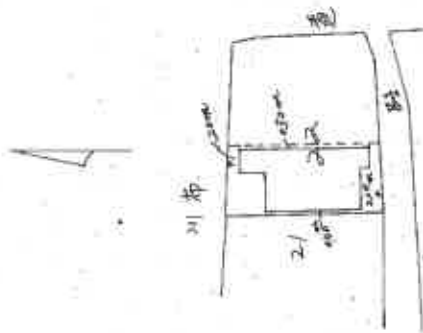
家屋番号

22-1

土地の所在

秋田県雄勝郡雄勝町上通二高井川原22番地

各階平面図 建物 築面



$$2.70 \times 2.70 = 7.2900$$

$$2.60 \times 2.60 = 6.7600$$

$$0.90 \times 0.90 = 0.8100$$

$$\text{計} \quad 14.8600$$

床面積 14.86<sup>㎡</sup>



$$2.60 \times 2.50 = 6.5000$$

$$0.90 \times 0.90 = 0.8100$$

$$\text{計} \quad 7.3100$$

床面積 7.31<sup>㎡</sup>

受命物件1

作製者  
昭和49年4月13日

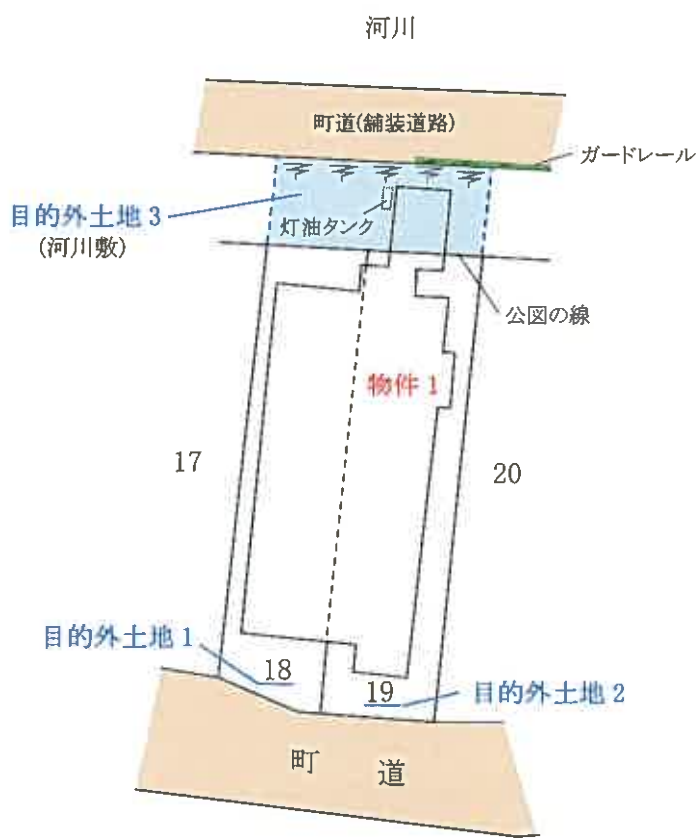
申請人

549.4/10

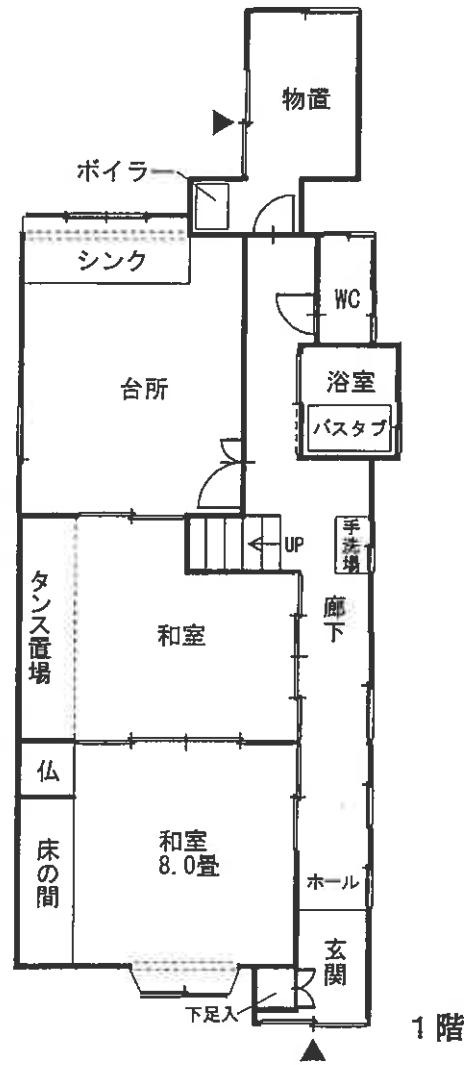
縮尺 1/500 1/200

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3版をA4版に縮小



1階  
現況床面積概測  
76㎡



1階

2階  
現況床面積概測  
30㎡



2階



建物間取図