

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 三 浦 恵

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 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 16 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 10 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 7 年 5 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 22 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 4 月 25 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,656,000 4,524,800	一括	1,131,200	106,721	非課税
1	2,557,000				
2	3,099,000				

物 件 目 録

1 所 在 秋田市雄和相川字銅屋

地 番 3 3 0 番

地 目 雑種地

地 積 2 9 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・雑種地

2 所 在 秋田市雄和相川字銅屋 3 3 0 番地

家屋 番号 3 3 0 番

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 5 8 . 9 9 平方メートル
2 階 8 9 . 4 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 5 8 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 7 年 1 月 14 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】

地役権

範 囲 南西側 32・05㎡

要役地 秋田市四ツ小屋末戸松本字湯ノ沢 499 番

設定日 平成 21 年 12 月 11 日

目 的 ①この土地内で、次の行為をしないこと。

送電線の最下垂時における電線から 3・6m 以内の範囲に入る高さの
建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽

送電線の設置・保守等に支障となる土地の形質変更等の行為

爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵

②地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設
置・保守等のため土地に立入ること、ならびに送電線に支障となる竹
木および工作物を直ちに伐採または撤去すること。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件債務者が占有している。

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。（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 秋田市雄和相川字銅屋

地 番 330番

地 目 雑種地

地 積 2918平方メートル

(現況)

地 目 宅地・雑種地

所有者 有限会社丸八

2 所 在 秋田市雄和相川字銅屋 330番地

家屋 番号 330番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 158.99平方メートル
2階 89.43平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約58平方メートル

所有者 A

令和 6年(ヌ)第 17号
令和 6年11月 1日受理
令和 6年12月 6日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官 関 知 満

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市雄和相川字銅屋
地 番 330番
地 目 雑種地
地 積 2918平方メートル

所有者 有限会社丸八

- 2 所 在 秋田市雄和相川字銅屋 330番地
家屋番号 330番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 158.99平方メートル
2階 89.43平方メートル

所有者 A

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) ☒ 雑種地(物件 1)			
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 ☒ 建物配置図のとおり			
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				
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:作業所・車庫 構造:木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約58平方メートル			
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 住居 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	プレハブ小屋(従物)が1棟ある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 A氏 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A氏(占有者・債務者) ☐ ()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		平成11年 1月31日 (物件2の新築日)	
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	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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	

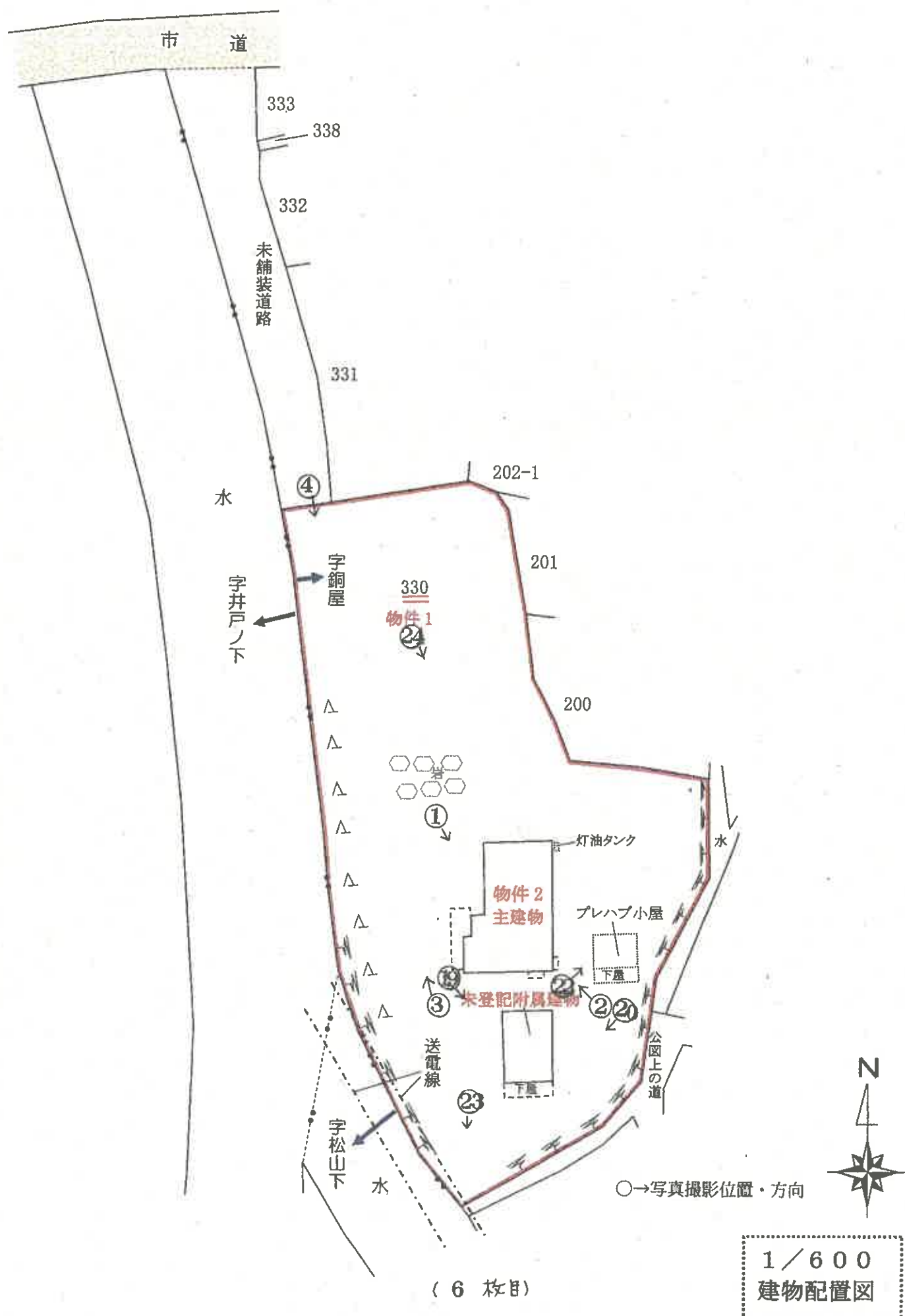
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

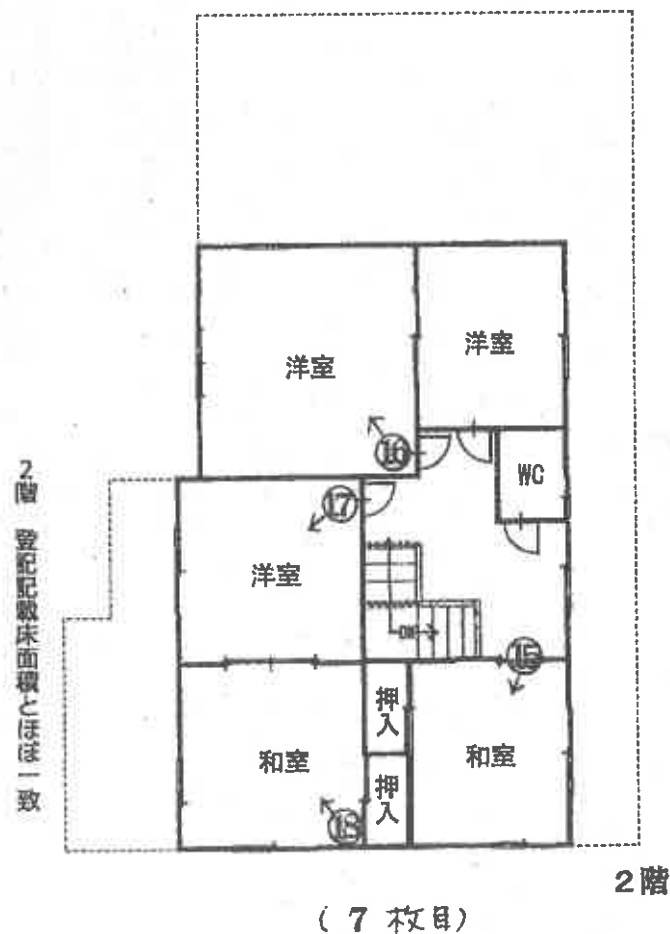
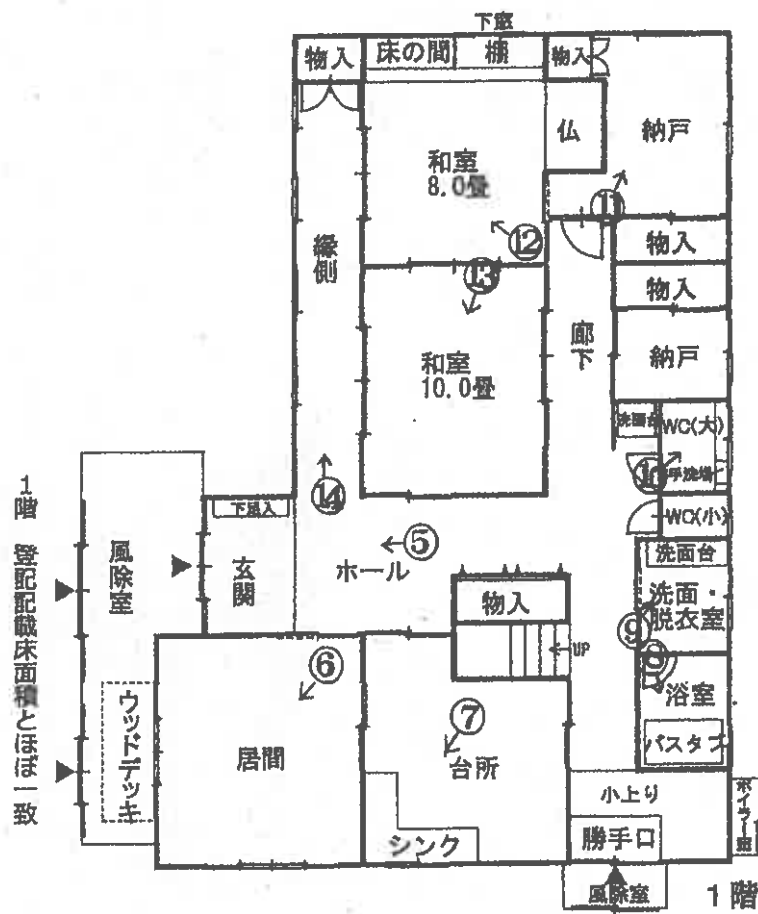
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者 A氏	1 この家には私と家族が住んでいます。 2 土地は私が経営する会社の持ち物で、建物は私が所有しています。土地を使用することについて賃貸借契約があったような気がしますが、詳しいことは分かりません。 3 建物の北側部分には、砂利やU字溝など会社が所有する資材等を置いています。これらは今後使用しない物なので廃棄しなければならないと考えています。 4 道路までかなりの距離があります。この部分は冬期間、除雪車が来ないので、自力で除雪しなければなりません。 5 建物に、灯油を利用したパネルヒーターと床暖房（リビングのみ）が整備されています。しかし、多量に灯油を消費するため、パネルヒーターも床暖房も使用していません。 6 母屋の裏手（南側）にある車庫は、居宅と同じ年に建てたものです。

執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 債務者A氏は、法人（有限会社丸八）が所有する物件1の土地を物件2の建物の敷地として利用することについて、法人との間に賃貸借契約があったような気がする旨を述べるが、契約があったかどうか明らかではなく地代の支払いも確認できない。法人と当該法人の代表者個人との間の契約であることから、建物の土地利用権原を使用借権と判断した。 3 物件1上に存在する未登記の建物につき、その利用状況、債務者A氏の陳述、固定資産税名寄帳の記載内容から、物件2の附属建物と認定した。 4 物件1の北側部分には、公簿上建設省が所有する公衆用道路があり、公道への通路として利用されている。債務者A氏は、この通路部分は除雪車が除雪しない旨を述べている。 5 物件1の最先順位に地役権の登記が設定されており、物件1の南西側部分は送電線のために土地の利用に一定の制限がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月 8日 (金)	当庁 (郵送)	秋田市に対し固定資産税名寄帳を公用で申請 (11月18日回答)
6年11月 8日 (金) 13:30 - 13:40	秋田地方法務局	・近隣土地の全部事項証明書及び登記事項要約書を公用で取得 ・物件2上の物件1以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
6年11月19日 (火) 11:20 - 11:30	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年11月25日 (月) 13:10 - 14:30	物件所在地	立入調査、債務者A氏から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。 ☐		

(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)

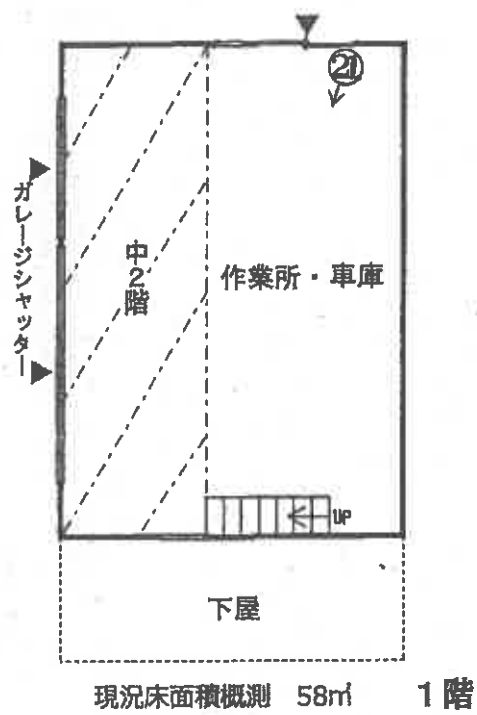




○→写真撮影位置・方向



建物間取図



○→写真撮影位置・方向



建物間取図

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



⑪



未登記附属建物

物件1

⑫



⑬



プレハブ小屋

22



送電線の鉄塔

23



物件1

物件2

24



物件1

令和6年(ヌ)第 17 号
令和6年11月25日 現地調査
令和6年12月13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

一 括 価 格			
金		5,656,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,557,000	円
物件2（建物）	金	3,099,000	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	所在地 地目 地積	秋田市雄和相川字銅屋 330番 雑種地 2,918㎡	雑種地、宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市雄和相川字銅屋330番地 330番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 158.99㎡ 2階 89.43㎡	
番号	特 記 事 項		
2	他に下記の未登記附属建物1棟存する。 種類：作業所・車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約58㎡ 建築時期：主建物と同時期		

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（物件1）

位置・交通	最寄駅： JR奥羽本線「四ツ小屋」駅から南方約11km（以下道路距離） 最寄公共施設： 「雄和小学校・雄和中学校」の南東方約2.3km 「秋田市役所雄和市民サービスセンター」の南東方約2.0km 最寄商業施設： 「コメリハード&グリーン雄和店」の南東方約2.2km	
付 近 の 状 況	受命物件は、雄物川の南岸方に位置し、農家住宅、一般住宅が混在する集落地域になっている。集落周囲には農地、山林が広がり、河川や沼も見られる。雄和地区中心部に位置する教育施設や市役所分庁とは約2km程度であるが、秋田市内中心部とは離れており、過疎化も著しいことから、住宅需要は少ない。	
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 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 - - - 特になし 特になし
画地条件	・間口 約6m ・奥行 最大約90m ・形状 不整形地 ・地勢 概ね平坦地 ・地積 公簿2,918㎡。公図（法第14条1項）との照合から現況も一致。 ・接道 中間画地	
接面道路の状況	・北側道路：有効幅員約5m未舗装道路（建設省所有の公衆用道路）で、北方の幅員約7.5m舗装市道に繋がる。行止り。 宅盤は上記道路とほぼ等高であるが、市道からは低地（2m以上低い）になっている。	
土地の利用状況等	・物件2（居宅、作業所・車庫）の敷地として利用し、建物が存しない部分は、資材置場や未利用地の雑種地となっている。土地所有者法人と建物所有者個人は会社の代表として同族関係で、地代等の金銭の授受は行われていないため、使用借権と判定した。 ・隣地の状況 東側：水路（現在は水の流れはない） 西側：水路 南側：原野、雑種地 北側：未舗装道路、雑種地	
供給処理施設（宅地内引込）	上水道 あり（建物への接続：あり） ガス配管 なし（接面道路公設管：なし） 下水道 なし（接面道路公設管：市道沿いには公設管あり）	
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秋田市の水害ハザードマップによると浸水想定は、5m以上～10m未満となっている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	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） 平成11年1月31日新築 経過年数 約 26 年 経済的残存耐用年数 約 9 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：板張等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、化粧合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 そ の 他：1階居間部分に床暖あり
床面積（現況）	登記面積とほぼ一致
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普通と判定した。
保 守 管 理 の 状 態	経年による劣化以外に、大きな損傷や毀損はない。設備については、生活するうえで、特段の不具合はないとのことである。総じた維持管理については普通と考える。
建 物 の 利 用 状 況	所有者及びその同居家族が居宅として利用しており、他人による占有は認められない。
特 記 事 項	①プレハブ物置1棟存するが、主建物の従物として取り扱った。 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（聴取） 主建物と同時期に建築 経過年数 約 26 年 経済的残存耐用年数 約 4 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：板張等 内 壁：表わし 天 井：表わし 床：土間コンクリート 設 備：特になし そ の 他：中 2 階あり
床 面 積（現 況）	現況床面積 約 5 8 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：作業所・車庫 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	経年劣化以外に大きな損傷は見られず、全体的な保守管理は普通と判定した。
建 物 の 利 用 状 況	主建物同様、所有者及びその同居家族が車やバイクを置いており、他占有はない。
特 記 事 項	特になし。

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	4,190	0.51	2,918	0.70	4,365,000

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7.5m舗装市道に南側で接面する長方形（約600㎡）とした。

地価公示 秋田-52

公示価格等

3,850 円/㎡

時点修正

99.0 / 100 ×

標準化補正

100 / 100 ×

地域格差

100 / 91 ≒

標準画地価格

4,190 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±0%

◇地域格差：街路▲1% 交通接近▲3% 環境±0% 行政▲5%

相乗積 $0.99 \times 0.97 \times 1.00 \times 0.95 \div 0.91$

イ 個別格差：……街路▲10%（幅員▲5%、未舗装▲3%、行止り▲2%）

画地▲36%（道路方位▲3%、不整形▲5%、一部雑種地▲25%、間口狭小▲7%）

（相乗積 $0.97 \times 0.95 \times 0.75 \times 0.93 \div 0.64$ ）

環境▲11%（水害の危険性▲5%、周辺宅地より低地▲5%、
線下地による地役権設定あり▲1%）

個別格差：相乗積 $0.90 \times 0.64 \times 0.89 \div 0.51$

ウ 地積：……登記数量による

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 (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
主建物	180,000	248.42	0.097	4,337,000
未登記 附属建 物	70,000	58.00	0.068	276,000
合計				4,613,000

ウ 現価率

主建物

・経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 9.0 年、残価率 5% として定率法（現価率 0.108 ）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10%と査定）を併用して下記の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.108 \times (1 - 0.10) \div 2 \approx 0.097$$

未登記附属建物

・経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 4.0 年、残価率 5% として定率法（現価率 0.075 ）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10%と査定）を併用して下記の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.075 \times (1 - 0.10) \div 2 \approx 0.068$$

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		範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
1	4,365,000	0.1	使用借権	0.70	306,000

イ 土地利用権等割合：本件建物の敷地利用権を使用借権と判定した。使用借権については、占有の経緯、建物の耐用年数や構造などを勘案した結果、使用借権割合を10%と判定した。

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲：建物の存する位置や床面積等を考量し、敷地に対する範囲を上記の通り査定した。

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	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	4,365,000	-306,000		0.9	0.70	2,557,000
2	4,613,000	+306,000	1.0	0.9	0.70	3,099,000
一括価格 (合計)						5,656,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：雄和地区全体の過疎化から不動産需要は期待できないと考える。更には、受命物件の位置も考慮した結果、市場滞留が長期化すると判断し、短期売却市場での流通性による市場修正として、▲10%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。

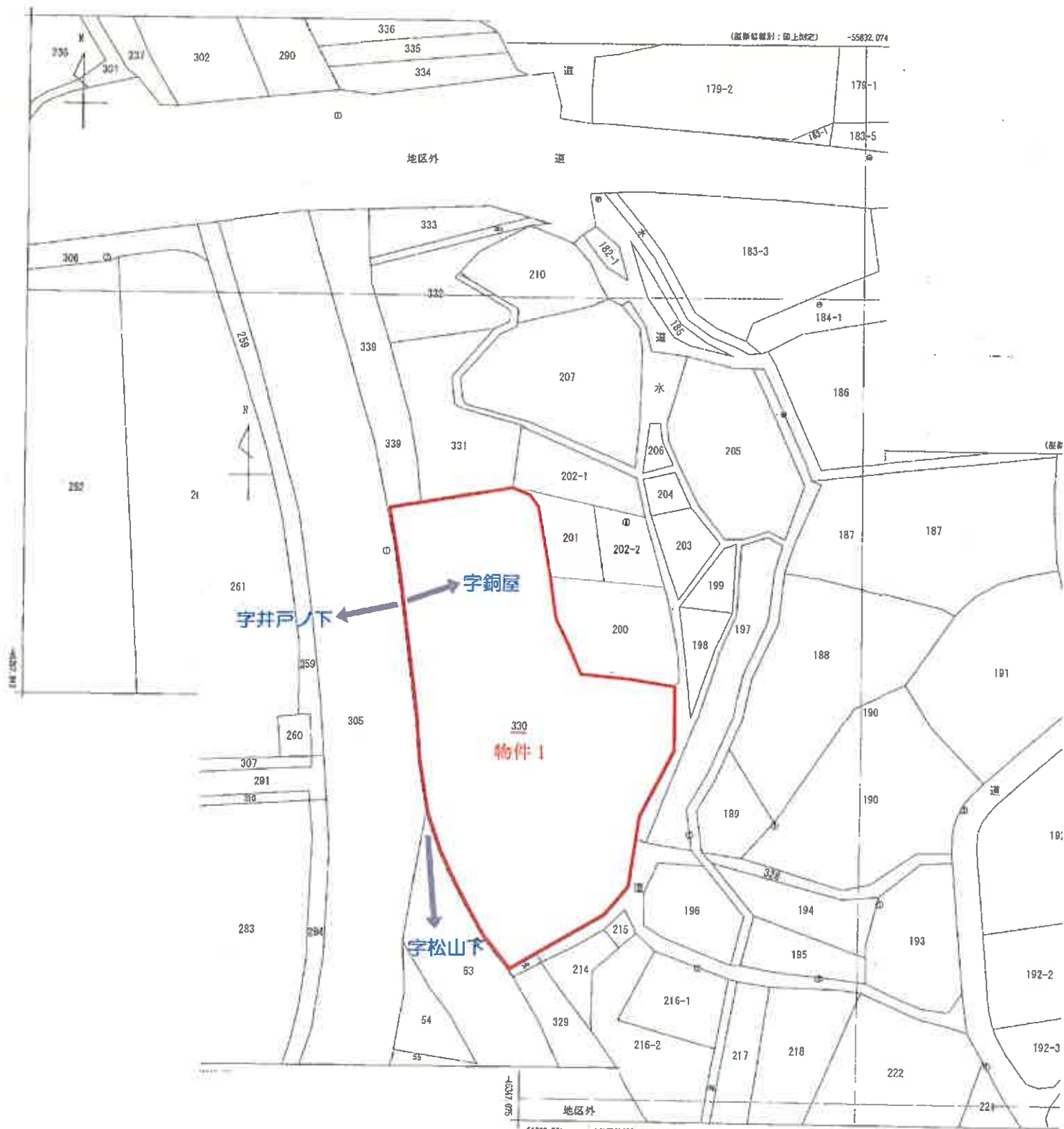
第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 秋田ー52
所 在 : 秋田市雄和種沢字潜龍寺前130番
価 格 : 3,850円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「四ツ小屋」駅の南東方道路距離約1.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 466㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域、(70%、200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅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(合成図)
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図





(注) 国土交通省国土地理院が公表した縮刷補正パラメータ (topolatalheiyousai2011.par) による修正がされています。

請求 部 分	所 在	秋田市雄和相川字銅屋					地 番		
出力 力 尺		緯 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)		地
作 成 年月日						備 付 年月日 (原図)	補 記 事項		
縮尺 1:1000									

縮尺: 1/1,000

公図写し(合成図)

登記年月日：平成11年4月22日

883080

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

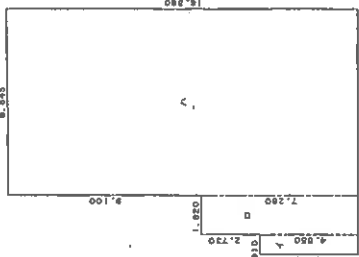
330

建物の所在

秋田県雄物川市雄物川
河辺郡雄物川町相川字銅屋330番地

受命物件2
主建物

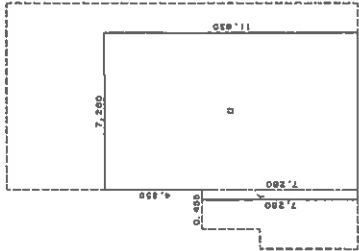
1 階



求積表

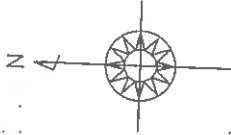
イ	4.550	X	0.910	=	4.140500
ロ	7.280	X	1.820	=	13.249600
ハ	16.380	X	0.645	=	141.605100
合計					158.995200
床面積					158.99 m ²

2 階



求積表

イ	7.280	X	0.455	=	3.312400
ロ	11.030	X	7.280	=	80.122400
合計					83.434800
床面積					83.43 m ²



A3版をA4版に縮小

申請人

縮尺 1/500

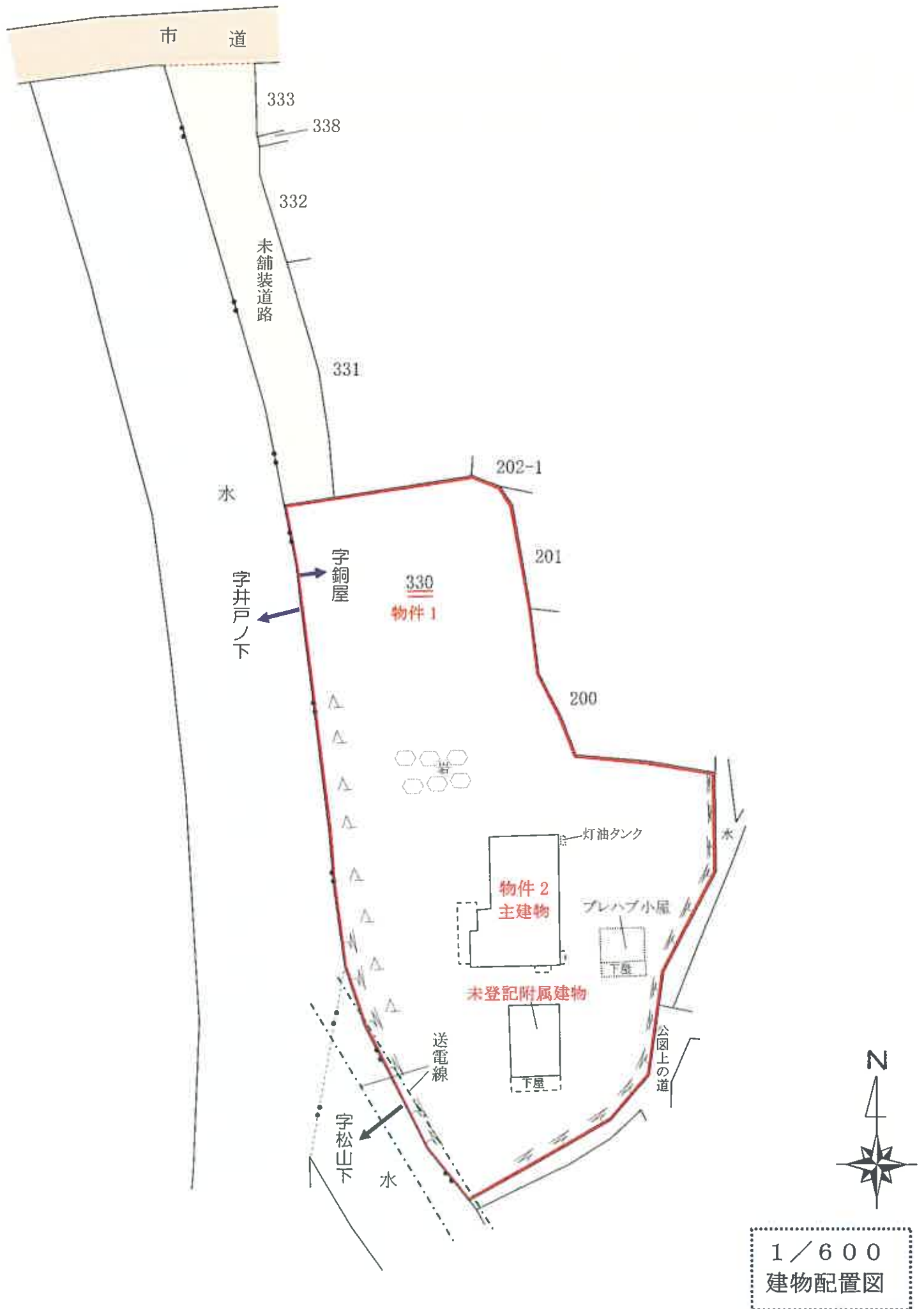
縮尺 1/250

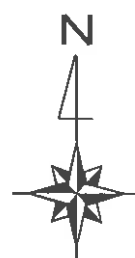
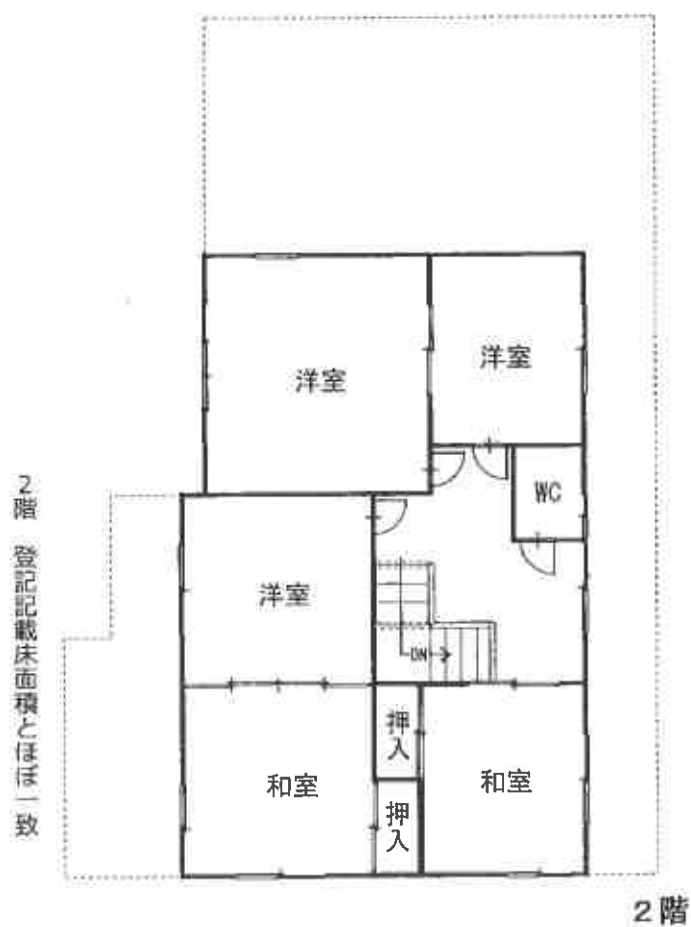
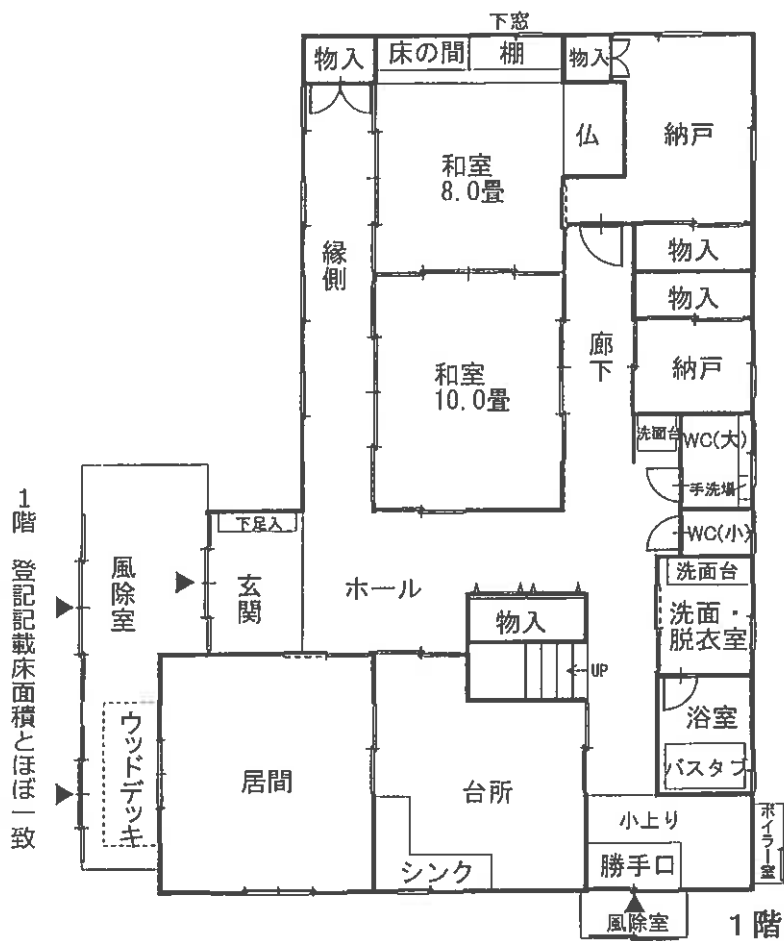
作製者

(平成11年 4月 15日作製)

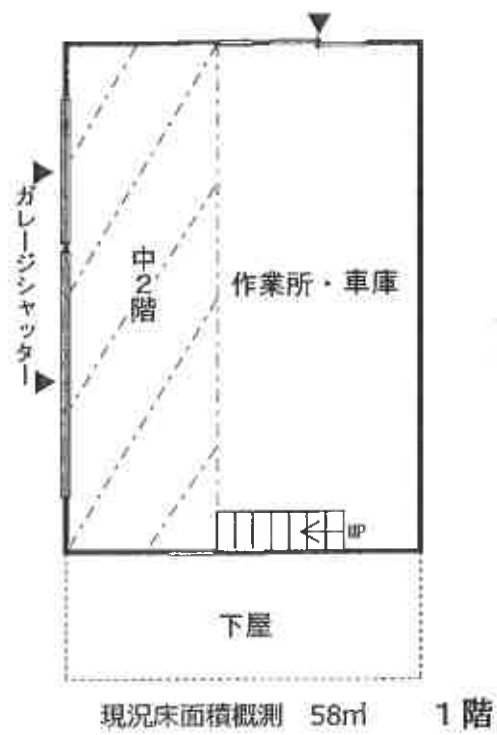
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H11.4.22





建物間取図



建物間取図