

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 1 4 日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 高 橋 美 香

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 6 月 1 0 日から 令和 7 年 6 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 2 4 日 午後 1 時 1 5 分 秋田地方裁判所大曲支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係
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, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 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 5 月 1 4 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	685, 000 548, 000	一括	137, 000	11, 841	0
1	308, 000				
2	377, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 大仙市北檜岡字一本木
地 番 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 4 2 2. 2 4 平方メートル
- 2 所 在 大仙市北檜岡字一本木 4 2 番地 2
家屋 番号 4 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 4 6. 1 7 平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 9 9. 3 7 平方メートル
2 階 約 3 0. 4 3 平方メートル
所 在 大仙市北檜岡字一本木 4 2 番地 3
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 0. 3 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 11 日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 高 橋 美 香

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等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 大仙市北檜岡字一本木
地 番 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 4 2 2 . 2 4 平方メートル
- 2 所 在 大仙市北檜岡字一本木 4 2 番地 2
家屋 番号 4 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 4 6 . 1 7 平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 9 9 . 3 7 平方メートル
2 階 約 3 0 . 4 3 平方メートル
所 在 大仙市北檜岡字一本木 4 2 番地 3
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 0 . 3 5 平方メートル

令和 6年(ヌ)第 9号
令和 6年12月24日受理
令和 7年 2月12日提出

現況調査報告書

秋田地方裁判所大曲支部

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 | 大仙市北槌岡字一本木 |
| | 地 番 | 4 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 2 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大仙市北槌岡字一本木 4 2 番地 2 |
| | 家屋番号 | 4 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 6 . 1 7 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 ☐ 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 上記の者が本土地上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: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階約99.37平方メートル、2階約30.43平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 車庫 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約10.35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	物件2の所在は「大仙市北楯岡字一本木42番地3」である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 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)

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	1 この家には私が一人で住んでいます。 2 建物はご覧のとおりかなり老朽化しています。一番古い部分は昭和43年の新築で、その後何度か増築しています。一番奥（南側）の部分は、亡父が自分で作ったもので、2階は屋根が腐食し雨漏りが酷い状態です。 3 敷地内にある車庫は私が生まれたときには既にあったので、昭和40年台に建てられたものだと思います。 4 敷地内に下水の枡はありますが、下水には接続していません。 5 上水道は地中で漏水が発生し、修理には多額の費用がかかることから屋内に水道管を引いて利用しています。 6 道路をはさんで向かい側にある墓地から湧水が流れてくるため、ここの土地は湿気が多く、床が腐食しています。 7 裏手（南側）の土地には雑木が多数生え、トタン等の廃棄物も置いたままになっています。

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 建物は全体的に著しく老朽化し、以下の不具合・損傷が発生しており、建物の適切な管理がなされていない状態である。 ① 2階南側洋室の天井が腐食し雨漏りが発生している（写真⑩）。 ② 上水道は地中で漏水が発生しており、応急的に屋内に上水道管を引いている（写真⑧、⑪）。 ③ 床に沈み込みが発生している。債務者は、道路をはさんで北側にある墓地の湧水が原因で湿気が多いためだと述べている。 ④ 建物内には大量の目的外動産が未整理のまま散乱している。 3 本件建物は、公簿上昭和43年に新築されたものであり、大仙市発行の固定資産税名寄帳によると、昭和48年ころ2階建に増築されている。 4 土地にある未登記の建物は、固定資産税名寄帳には掲載されていない。しかし、建物の利用状況及び債務者の陳述等により、物件2の附属建物と認定した。当該未登記の建物につき、債務者は昭和40年代に建てられたものだと述べている。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月24日 (火) 14:50 - 14:55	秋田地方法務局大曲 支局	・近隣土地の登記事項要約書を公用で取得 ・物件1上の物件2以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
7年 1月15日 (水) 11:10 - 11:20	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 1月15日 (水) 11:55 - 12:00	大仙市役所税務課	固定資産税名寄帳を公用で取得
7年 1月29日 (水) 13:45 - 14:40	物件所在地	立入調査、債務者から聴取、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。

☒ 令和 7年 1月29日
目的物件は不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。

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

建物配置図

事件番号:令和6年(又)第9号

所 在:大仙市北檜岡字一本木 42 番地 3

家屋番号:42 番 2(物件2)



○→写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

事件番号:令和6年(ヌ)第9号

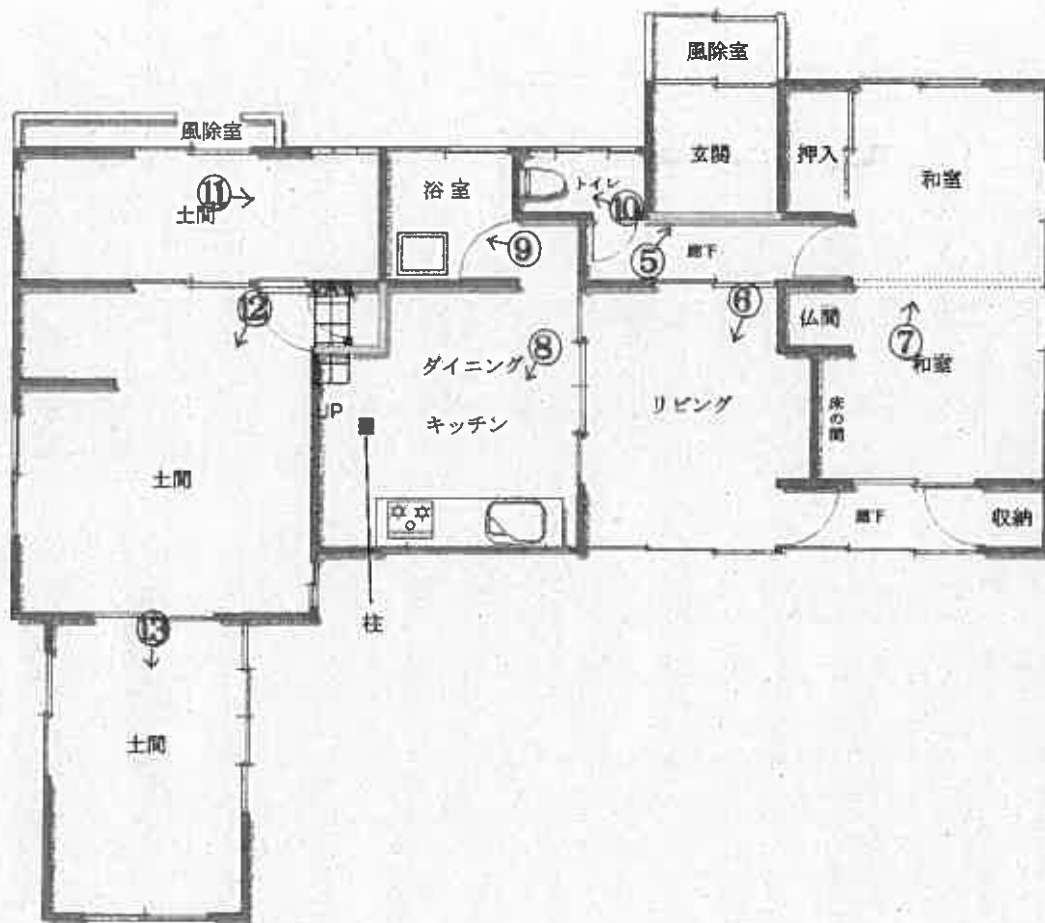
所 在:大仙市北橋岡字一本木 42 番地 3

家屋番号:42 番 2(物件2)



主である建物【居宅】

1 階 約 99.37 m² (風除室を除く。)



○→写真撮影位置・方向

縮尺 1/100

(6 枚目)

2階 約 32.67 m² (バルコニーを除く。)



未登記附属建物【車庫】

平家建 約 10.35 m²



○→写真撮影位置・方向

縮尺 1/100

①



未登記附属建物

物件2

②



③



物件2

物件1

④



物件2

⑤



⑥



⑦



⑧



上水道管

⑨



⑩



上水道管

⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



天井が腐食し雨漏りが発生している。

⑬



未登記附属建物

⑭



⑮



(13 枚目)

①9



物件1

令和6年(ヌ)第 9 号
令和7年1月29日現地調査
令和7年2月10日評 価

秋田地方裁判所 大曲支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山田 光栄

第1 評価額

一括価格	
金 685,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 308,000 円
物件2(建物)	金 377,000 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の建物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、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、原則として公開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 地 番 地 目 地 積	大仙市北檜岡字一本木 42番3 宅地 422.24㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 主であ る建物 構 造 床 面 積	大仙市北檜岡字一本木 42番地2 42番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 46.17㎡ 計 46.17㎡	大仙市北檜岡字一本木 42番地3 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階:約99.37㎡ 2階:約30.43㎡ 計:約129.80㎡
2	符 号 種 類 附属 構 造 建物 床 面 積	未登記	車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約10.35㎡
特 記 事 項			
- 主である建物は昭和43年新築、昭和48年に平家建から2階建に増築(固定資産税名寄帳による)。増築後は未登記。 - 附属建物は未登記。			

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	JR奥羽本線「神宮寺」駅の北西方で道路距離約3.1km。 最寄りバス停「北檜岡中町」(大仙市コミュニティバス)の南西方で道路距離約350m(徒歩約5分)。																				
付近の状況	一般住宅に農地も見られる国道背後の住宅地域。地域内には特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測する。生活上の便益施設等への接近性は次のとおりである。 <table><tr><td>認定こども園 すくすくだけっこ園</td><td>約2.7km</td></tr><tr><td>神岡小学校</td><td>約3.6km</td></tr><tr><td>平和中学校</td><td>約2.3km</td></tr><tr><td>JA大曲厚生医療センター</td><td>約8.9km</td></tr><tr><td>神岡診療所</td><td>約3.2km</td></tr><tr><td>マックスバリュ神岡店</td><td>約3.1km</td></tr><tr><td>北檜岡郵便局</td><td>約450m</td></tr><tr><td>大仙市役所</td><td>約10.5km</td></tr><tr><td>大仙市神岡支所</td><td>約3.1km</td></tr></table> (いずれも道路距離) 道路は幅員約6mの舗装市道が標準的である。			認定こども園 すくすくだけっこ園	約2.7km	神岡小学校	約3.6km	平和中学校	約2.3km	JA大曲厚生医療センター	約8.9km	神岡診療所	約3.2km	マックスバリュ神岡店	約3.1km	北檜岡郵便局	約450m	大仙市役所	約10.5km	大仙市神岡支所	約3.1km
認定こども園 すくすくだけっこ園	約2.7km																				
神岡小学校	約3.6km																				
平和中学校	約2.3km																				
JA大曲厚生医療センター	約8.9km																				
神岡診療所	約3.2km																				
マックスバリュ神岡店	約3.1km																				
北檜岡郵便局	約450m																				
大仙市役所	約10.5km																				
大仙市神岡支所	約3.1km																				
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 70% 200% なし なし																			
画地の状況 (規模、形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	422.24㎡ 間口 約20.4m、奥行 約25.6m ほぼ整形 路面とほぼ等高の中間画地 なし																			
接面道路	北側： 幅員約3mの舗装市道(一本木2号線) 建築基準法上の法42条2項道路(要セットバック)																				
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2(居宅及び未登記の車庫)の敷地として利用されており目的外建物はない。 物件2の敷地に相当する部分について、物件1には法定地上権が成立すると判断した。 隣接地は東側は農地(畑)及び住宅の敷地。西側及び南側は農地(畑)。北側は市道を挟んで墓地となっている。 敷地の南側には雑木が見られる。 敷地内には廃材等が置かれている。																				
供給処理施設	水道 都市ガス 下水道	あり(接面道路公設管：あり) なし あり(接面道路公設管：あり)																			

土 壌 汚 染 の 可 能 性 等	・ 当該土地に係る土壌汚染に関しては、専門調査機関による調査を行わなければ確定できないが、官公庁への聞き取り調査では、土壌汚染対策法第6条規定の要措置区域及び第11条規定の形質変更時要届出区域に該当せず、第5条規定の調査命令もないとの回答であった。また、当方の現地調査等においても土壌汚染の端緒は確認されず、土壌汚染に結びつく特定施設等の使用来歴も確認されなかった。
周 知 の 埋 蔵 文 化 財 等	・ 文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
特 記 事 項	・ 本土地は北側が市道に接している。 ・ 上水道は地中で漏水が発生しているため、応急的に屋内に上水道管を引いている。 ・ 下水道は宅内枡があるものの、未接続である。 ・ 大仙市ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域(0.5m～3.0m未満の区域)に含まれる。なお、土砂災害の指定はない。

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) : 昭和43年9月20日新築 増改築年月日 : 昭和48年に平家建から2階建に増築。 経過年数 : 約 56 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年 ※ ※ 経済的耐用年数はほぼ満了しているため、1年とした。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 金属系サイディング、トタン ほか 内 壁 : ビニールクロス、プリント合板 ほか 天 井 : ビニールクロス、目透かし ほか 床 : 合板フローリング、畳 ほか 設 備 : 電気設備・水道設備・灯油式ボイラー ほか そ の 他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 約99.37㎡ 2階 約30.43㎡ 延 約129.80㎡ (概算面積)
現況用途等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 居宅 間 取 り : (添付間取図のとおり)
品 等	この種の建物としては、使用資材・施工の程度等から低位と判定した。
保守管理の状態	外観については外壁の腐食や汚れ等が見られる。内部については雨漏りによる天井の腐食、ビニールクロスの剥がれや汚れ、キッチン等の床に沈み込みが見られる。以上から、保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	建物所有者が居宅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。

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(登記記載) : 昭和48年頃月日不詳新築 増改築年月日 : なし 経過年数 : 約 51 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年 ※ ※ 経済的耐用年数はほぼ満了しているため、1年とした。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン 内 壁 : あらわし ほか 天 井 : あらわし ほか 床 : コンクリート ほか 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	延 約10.35㎡ (概算面積)
現況用途等	階 層 : 平家建 現 況 用 途 : 車庫 間 取 り : (添付間取図のとおり)
品 等	この種の建物としては、使用資材・施工の程度等から低位と判定した。
保守管理の状態	一部屋根が抜けており、雨ざらしの状態。外観・内部ともに経年相応の劣化と認められる。保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	建物所有者が車庫として利用している。
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 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	4,480	0.79	422.24	0.60	897,000

ア 標準画地価格(地価調査基準地からの規準)

標準画地は北東側幅員約6.0mの舗装市道に接面する地積350㎡程度の整形中間画地。

地価調査 大仙(県)-7

基準地価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,550 \text{ 円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 = 4,480 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正: 前年の変動率や近年の地価動向を考慮して年間-1.1%の変動と判定した。

$1 + (-1.1 \% \times 7 / 12 \text{ヶ月}) = 0.994$

◇標準化補正: 方位(北東)+1

◇地域格差: なし

イ 個別格差: 画地条件 0.98 (セットバック-2)
 街路条件 0.95 (幅員-5)
 交通・接近条件 1.00 (標準的)
 環境条件 0.85 (周辺の利用状況-15)
 行政的条件 1.00 (標準的)
 その他条件 1.00 (標準的)
 計 $0.98 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.85 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.79$

ウ 地 積: 登記記録数量

エ 建付減価: 建物の状況から更地価格の40%減価と判断した。

② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号 2	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
主である 建物	120,000	129.80	0.032	498,000
未登記附属 建物	35,000	10.35	0.007	3,000
合計				501,000

ウ 現価率

(主である建物)

・経過年数約 56.0 年、経済的残存耐用年数 1.0 年、残価率 5 %とした定率法(現価率5.3%)と観察減価法(物理的劣化等を考慮して 40 %減価と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $5.3 \% \times (1 - 0.4) = 3.2 \%$

(未登記附属建物)

・経過年数約 51.0 年、経済的残存耐用年数 1.0 年、残価率 1 %とした定率法(現価率1.1%)と観察減価法(物理的劣化等を考慮して 40 %減価と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $1.1 \% \times (1 - 0.4) = 0.7 \%$

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価格を加算し、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 土地利用権価格

物件 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=ウ
1	897,000	0.30	法定地上権	269,000

イ 敷地利用権価格を求めるにあたって、法定地上権の及ぶ範囲は物件1の全体と判断した。また、法定地上権割合は近隣の借地権割合を参考に30%(0.30)と求めた。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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) (ア±イ)×ウ ×エ×オ (千円未満四捨五入)
1	897,000	-269,000	—	0.70	0.70	308,000
2	501,000	+269,000	—	0.70	0.70	377,000
一括価格(合計)						685,000

ウ 占有減価修正：ない。

エ 市場性修正：対象不動産の存する地理的位置や周辺環境等を踏まえ、30%の減価とした。

オ 競売市場性修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格 大仙(県)－7

所 在 : 大仙市北檜岡字沼ノ上63番5外

価 格 : 4,550円/㎡

位 置 : 奥羽本線「神宮寺」駅から道路距離で約2.4km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 274㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員約6.0mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途無指定地域
建蔽率70%、容積率200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅に農地も見られる国道背後の住宅地域

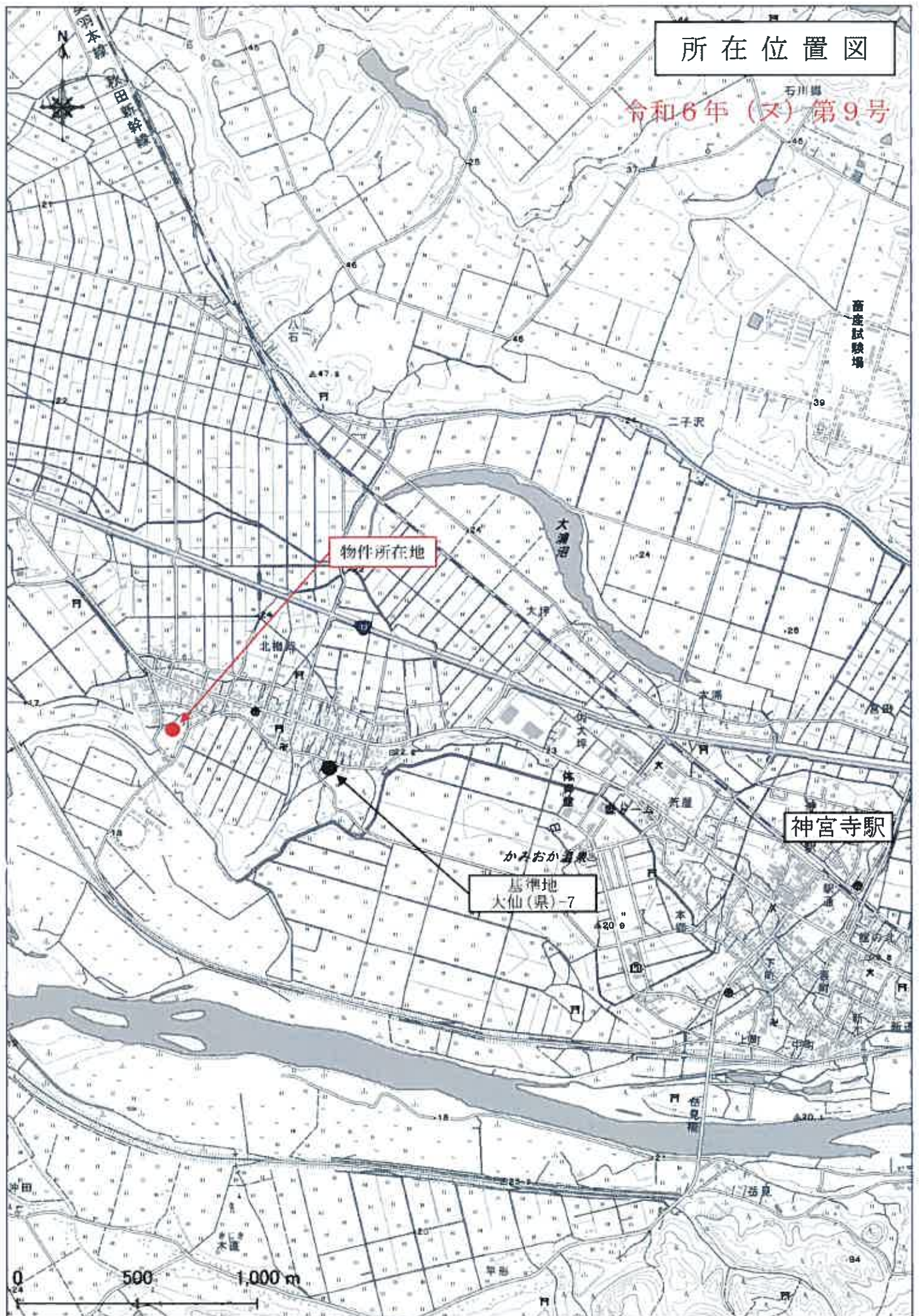
第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図 (出典 地理院地図)
- 2 付近案内図 (出典 地理院地図)
- 3 地図(法第14条1項)写
- 4 建物図面・各階平面図写(参考)
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

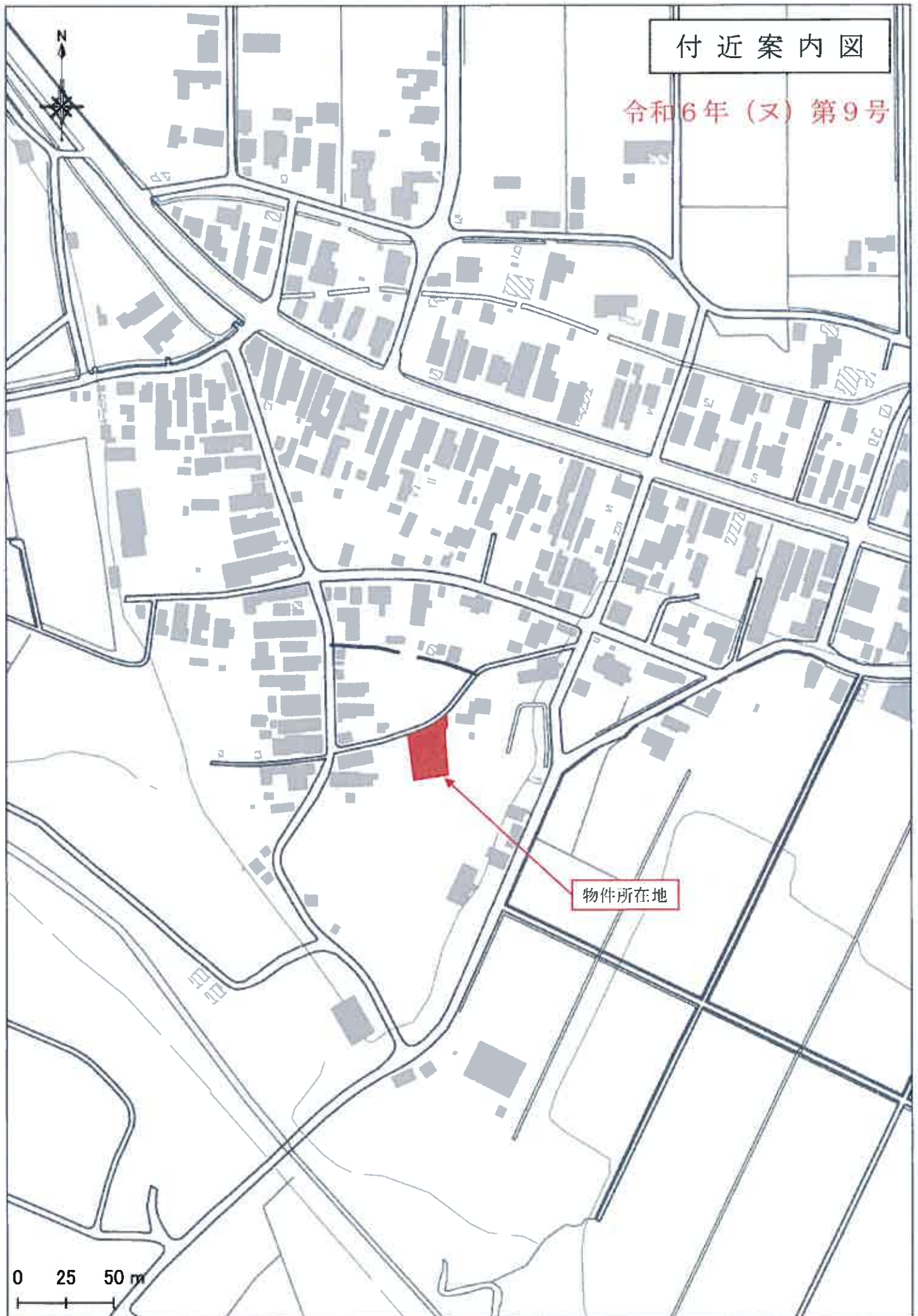
所在位置図

令和6年(又)第9号



付 近 案 内 図

令和6年(又)第9号

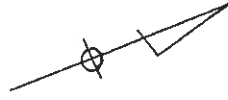


711898

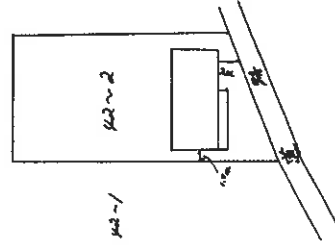
建物図面

地番	42~2
土地の所在	秋田県雄勝郡雄勝町北越岡字一本木42~2

大仙市



物件2



昭和43年9月30日	作製年月日
申請人	作製者

縮尺 1/400

S43.10.9

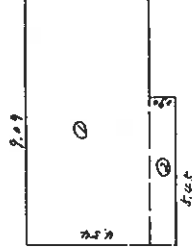
711899 42-2

家屋番号	42-2
建物の所在	秋田県仙台市神岡町北楢岡字一本木42-2

大仙市

建物図面

物件2



床面積求積

1) $4.54m \times 9.09m = 41.2686$

2) $5.45m \times 9.09m = 49.5405$

計 46.1736

$46.17m^2$

縮尺 1/200

(秋田県土地家屋調査士会用紙)

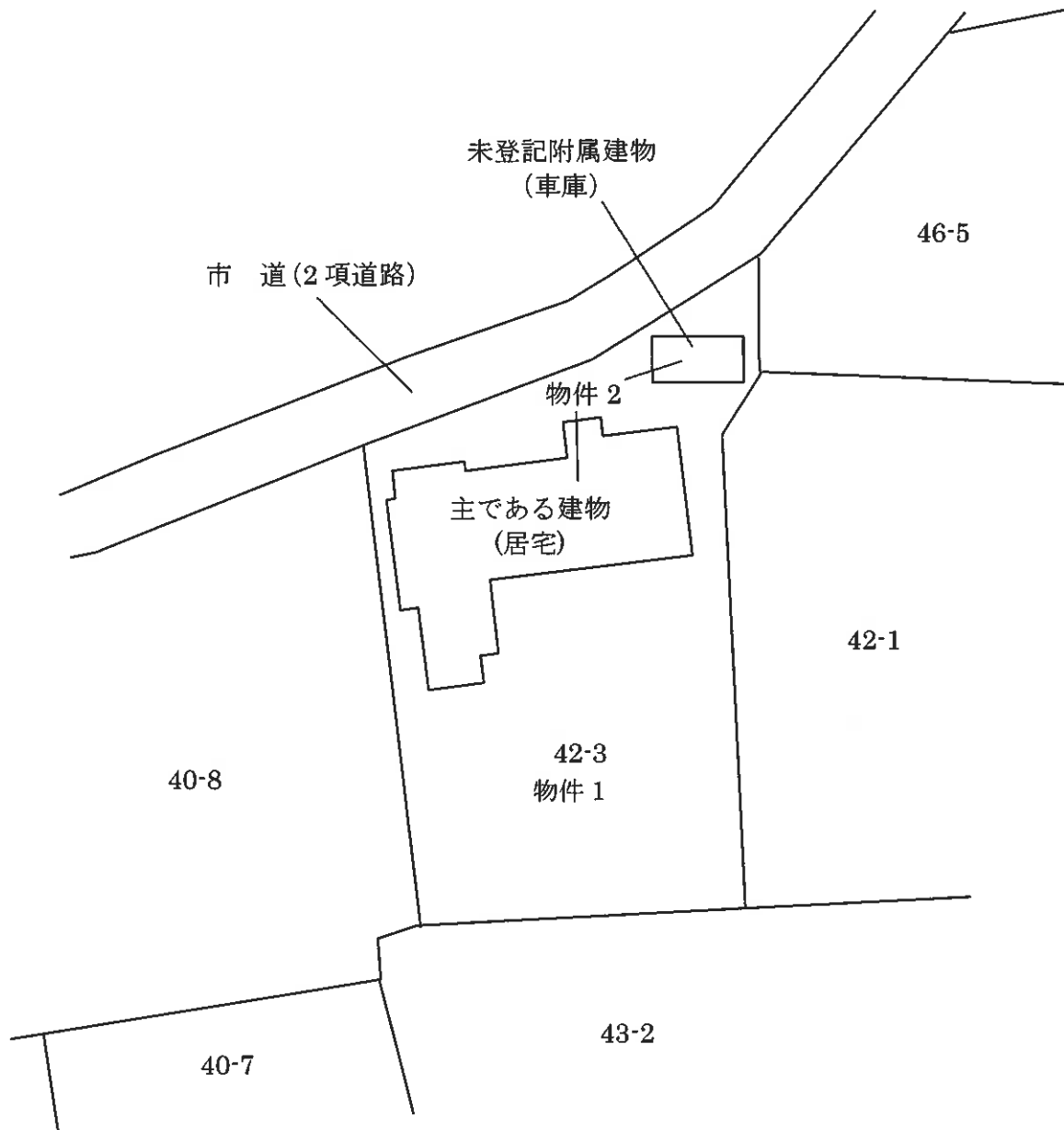
S 43.10.9

建 物 配 置 図

事件番号:令和6年(ヌ)第9号

所 在:大仙市北檜岡字一本木 42 番地 3

家屋番号:42 番 2(物件2)



建 物 間 取 図

事件番号:令和6年(ヌ)第9号

所 在:大仙市北檜岡字一本木 42 番地 3

家屋番号:42 番 2(物件2)



主である建物【居宅】

1 階 約 99.37 m² (風除室を除く。)



縮尺 1/100

2階 約 32.67 m² (バルコニーを除く。)



未登記附属建物【車庫】

平家建 約 10.35 m²



縮尺 1/100