

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 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 7 月 4 日から 令和 7 年 7 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 16 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 8 月 5 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 7 月 17 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 17 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 6 月 20 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	1, 913, 000 1, 530, 400	一括	382, 600	28, 235	非課税
1	988, 000				
2	925, 000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 潟上市天王字大長根
地 番 1 番 6 4
地 目 宅地
地 積 243.28 平方メートル
- 2 所 在 潟上市天王字大長根 1 番地 6 4
家屋 番号 1 番 6 4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 75.35 平方メートル
2 階 22.35 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 83.63 平方メートル
2 階 約 30.63 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積 約 20 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 3 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, 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登載されています。)

物 件 目 録

- 1 所 在 鴻上市天王字大長根
 地 番 1 番 6 4
 地 目 宅地
 地 積 243.28 平方メートル

- 2 所 在 鴻上市天王字大長根 1 番地 6 4
 家屋 番号 1 番 6 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 75.35 平方メートル
 2 階 22.35 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 83.63 平方メートル
 2 階 約 30.63 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
 床 面 積 約 20 平方メートル

令和6年(ケ)第73号
令和7年1月9日受理
令和7年2月13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 | ・ 鴻上市天王字大長根 |
| | 地 番 | 1 番 6 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻上市天王字大長根 1 番地 6 4 |
| | 家 屋 番 号 | 1 番 6 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 2 2 . 3 5 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 □				
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	本土地は東側が市道に接している。 本土地上に井戸がある (写真番号 2、4)。 本土地上に N T T 電柱がある。				
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異なる (■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1 階約 8 3 . 6 3 m ² 、2 階約 3 0 . 6 3 m ²				
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: 車庫・物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 2 0 m ²				
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居宅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	本建物は、床の沈み込みが複数箇所で確認された。				
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

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	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。 2 本件居宅（物件2主である建物）は、平成7年ころに一部増築しました。居宅の南東側にある車庫・物置（物件2未登記附属建物）は、昭和57年ころに建てました。この車庫・物置の中2階には梯子をかけて上がります。 3 本件土地上に井戸があり、現在も使用しています。上水道もありますが現在は使用していません。 4 本件物件は、全部私が使用しており、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 7年 1月15日 (水) 13:25 ~ 13:35	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 1月22日 (水) 12:05 ~ 12:30	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測、所有者と面談
令和 7年 1月22日 (水) 12:40 ~ 12:50	潟上市役所	課税台帳等公用取得
令和 7年 1月29日 (水) 9:40 ~ 10:35	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 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



地番区域見出
天王
字細谷長根
天王字大長根

請求部	所在	潟上市天王字大長根					地番	1番64		
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	平成26年3月				備付年月日(原図)	平成26年12月		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

(秋田地方法務局管轄)

令和6年12月5日

東京法務局

地図整理番号：M81755

登記官

(1/1)

(5枚目)

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。

(秋田地方法律局管轄)

令和6年12月5日

東京法律局

登記官

(6枚用)

地図整理番号：M81754

557.12.6.

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3版からA4版に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

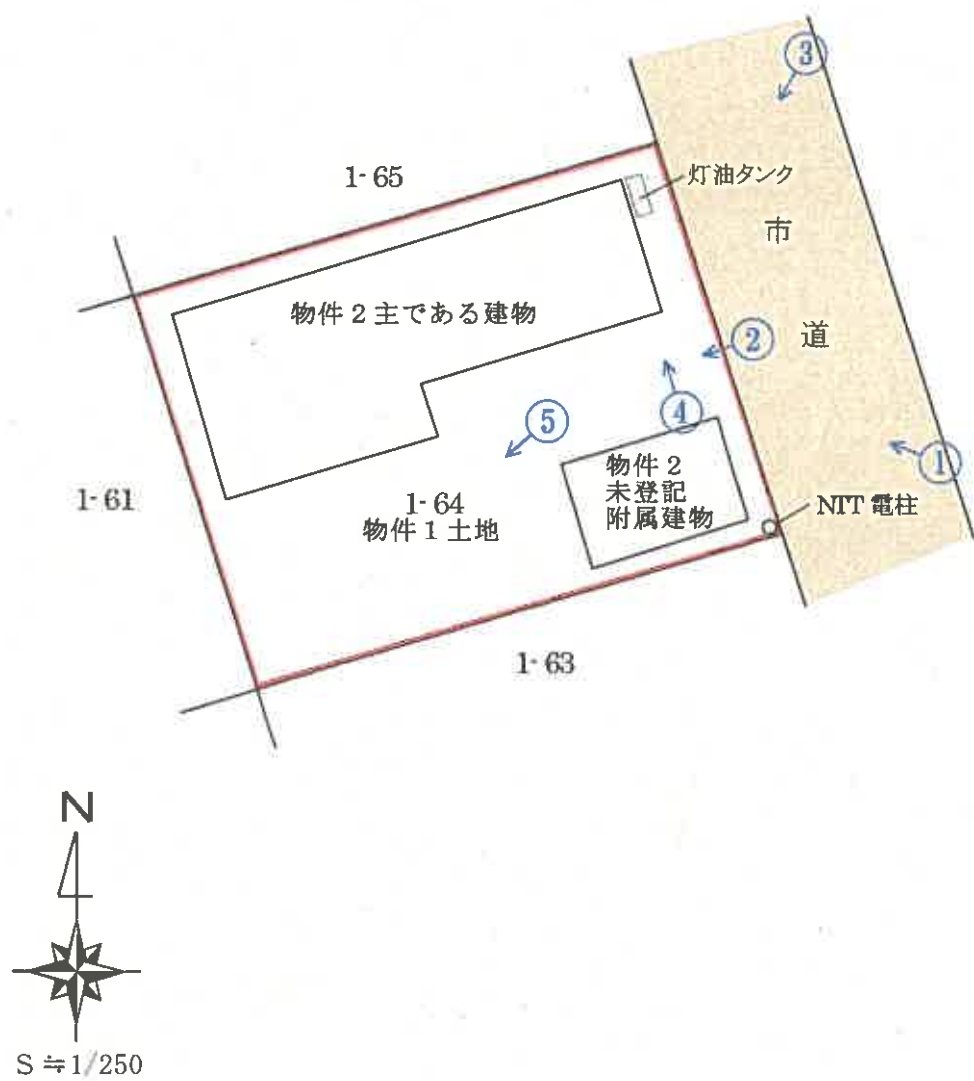
縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

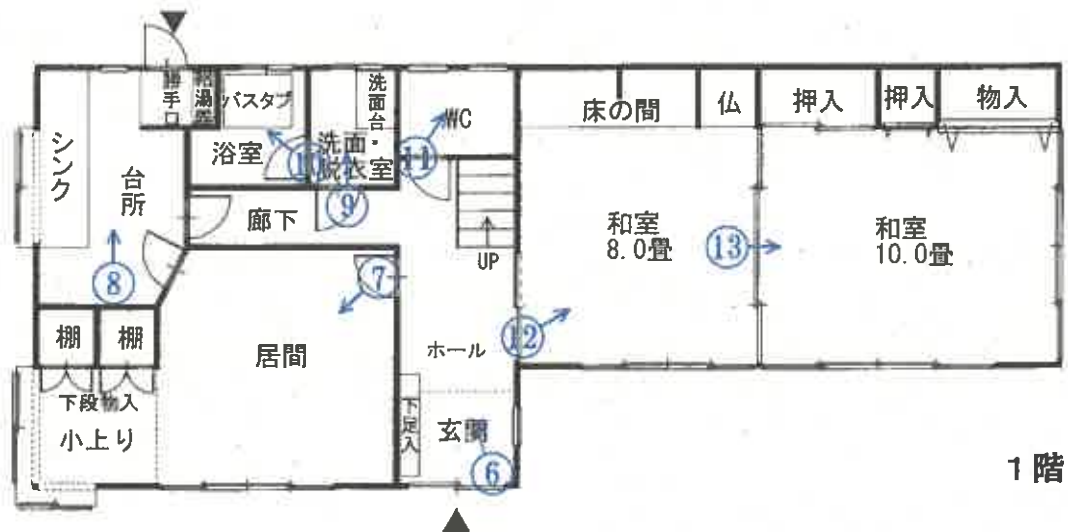
土地建物位置関係図



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。

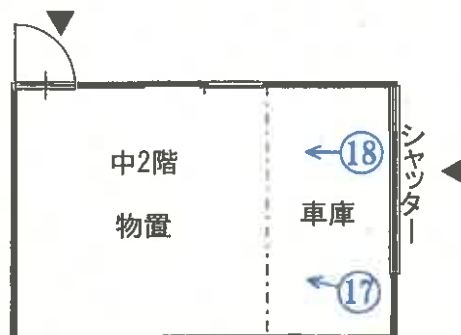
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図 (主である建物)



↑ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 (未登記附属建物)

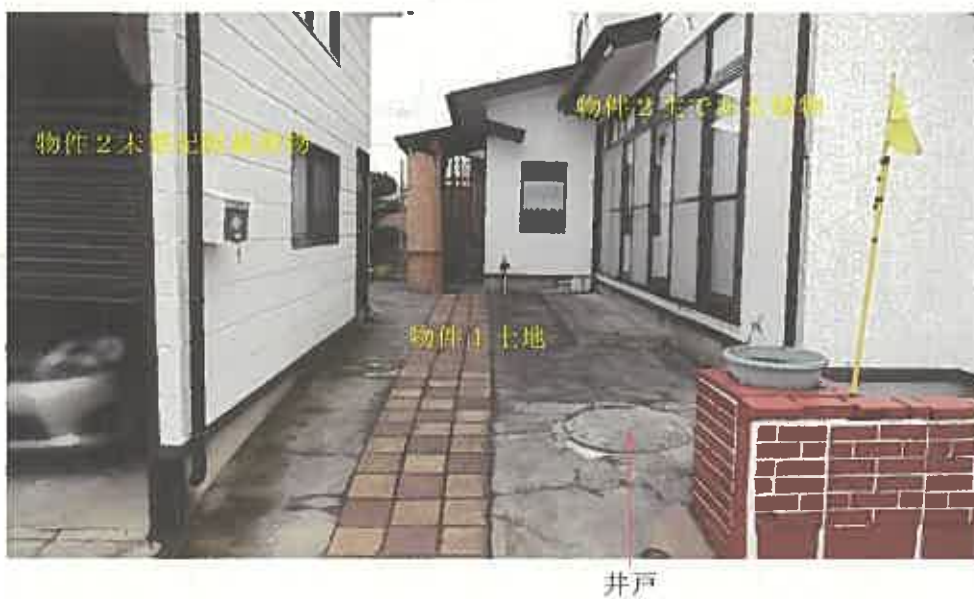


↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



井戸

写真番号 5



写真番号 6



物件 2 主である建物内部の状況（1 階）

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



物件 2 主である建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



物件 2 未登記附属建物内部の状況（1 階）

写真番号 1 8



物件 2 未登記附属建物内部の状況（中 2 階）

令和6年(ケ)第 73 号
令和7年1月29日 現地調査
令和7年2月20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		1,913,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	988,000	円
物件2（建物）	金	925,000	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1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き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	潟上市天王字大長根 1番64 宅地 243.28㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	潟上市天王字大長根1番地64 1番64 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 75.35㎡ 2階 22.35㎡	1階概測83.63㎡ 2階概測30.63㎡
番号	特 記 事 項		
2	下記の未登記附属建物が存する。 <未登記附属建物> 種類：車庫・物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測約20㎡ 建築時期：昭和57年頃		

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

位置・交通	最寄駅： JR男鹿線「出戸浜」駅から南東方約1.8km（以下道路距離） 最寄公共施設： 「出戸小学校」の南東方約1.7km 「天王南中学校」の北西方約1.8km 「潟上市役所」の南東方約4.0km 最寄商業施設： 「ナイス追分店」の北西方約3.5km	
付 近 の 状 況	受命物件は、古くに開発された中規模住宅団地内に位置し、戸建住宅を中心に、空地も多い住宅地域である。周囲には山林原野が広がっており、団地内の空地からも住宅需要が少ないことが垣間見れる。教育施設や駅は、徒歩圏内であるが、商業施設等の利便施設からは離れている。潟上市の住宅需要の中心は、追分地区であり、当地域に対する住宅需要は少ない状況となっている。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 － 70% 200% － 都市計画法34条11号区域内
画地条件	・間口 約13.5m ・奥行 約18m ・形状 長方形 ・地勢 概ね平坦地。 ・地積 公簿243.28㎡。公図との照合から現況も一致。 ・接道 中間画地	
接面道路の状況	・東側道路：幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）。宅盤は道路より0～0.5m高い。	
土地の利用状況等	・物件2（居宅）及び未登記附属建物（車庫・物置）の敷地として利用している。 ・隣地の状況 東側：市道 南側：アパート 西側：戸建住宅（約2m低い） 北側：戸建住宅	
供給処理施設（宅地内引込）	上水道 あり（建物への接続：なし。現在、井戸水を使用。） ガス配管 なし（建物への接続：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なし。 ③潟上市津波ハザードマップによると、浸水想定はなし。 ④下水道の受益者負担金は完納済。	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 2（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） 昭和57年11月30日新築 平成7年頃に1階及び2階の一部を増築 経過年数 約 42 年（新築時からの経過年数） 約 30 年（増築時からの経過年数） 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：サイディング等 内壁：クロス、和室塗壁等 天井：クロス、吸音ボード、化粧合板等 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）	1階概測 83.63㎡ 2階概測 30.63㎡ 延床面積 114.26㎡
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。
保守管理の状況	平成7年頃増築部分については大きな損傷等はないものの、昭和57年築部分は、1階居間の床に腐食による沈みがあるなどの老朽化が著しい。設備の稼働は、現在のところ不具合はないとのことであるが、全体的に、定期的に修繕が施されている様子がないことから維持管理はやや劣っている。
建物の利用状況	所有者が居宅として利用しており、他占有はない。
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。

区 分	物件 2（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 昭和57頃建築 経過年数 約 42 年 経済的残存耐用年数 約 0 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 : 表わし 天 井 : 表わし 床 : モルタル等 設 備 : 不明 そ の 他 : 特になし
床面積（現況）	現況床面積 約 20 m ² （概測）
現 況 用 途 等	現況用途 : 車庫・物置 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。
保守管理の状況	大きな損傷等は見られないが、主建物同様、定期的な修繕が施されていない様子から、維持管理については、やや劣っている。
建物の利用状況	所有者が車庫・物置として利用しており、他占有はない。
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	7,740	1.00	243.28	1.00	1,883,000

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6m舗装市道に東側で接面する長方形(約230㎡)とした。

地価公示 潟上-7

公示価格等

5,740 円/㎡

時点修正

97.8 / 100 ×

標準化補正

100 / 98 ×

地域格差

100 / 74 ≒

標準画地価格

7,740 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▲2%

◇地域格差：街路▲2% 交通接近±0% 環境▲25% 行政±0%

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 0.75 \times 1.00 \div 0.74$

イ 個別格差：……概ね標準的画地±0% (1.00)

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	150,000	114.26	0.049	840,000
附属	-	20.00	-	10,000
合計				850,000

ウ 現価率

<主建物>

・経過年数 42 年、経済的残存耐用年数 1.0 年、残価率 5% として定率法（現価率 0.054 ）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。

$$\cdot \text{現価率} = 0.054 \times (1 - 0.10) \div 0.049$$

<未登記附属建物>

経過年数や建物の品等、維持管理の状態から、10,000円と査定した。

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	1,883,000	0.25	法定地上権	471,000

イ 土地利用権等割合：本件建物の敷土地利用権を法定地上権と判定した。ついで、国税の「財産評価基準」の借地権割合を参考に法定地上権の法的有利性を勘案した結果、法定地上権割合を25%と判定した。

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	1,883,000	-471,000		1.00	0.70	988,000
2	850,000	+471,000	1.0	1.00	0.70	925,000
一括価格 (合計)						1,913,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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

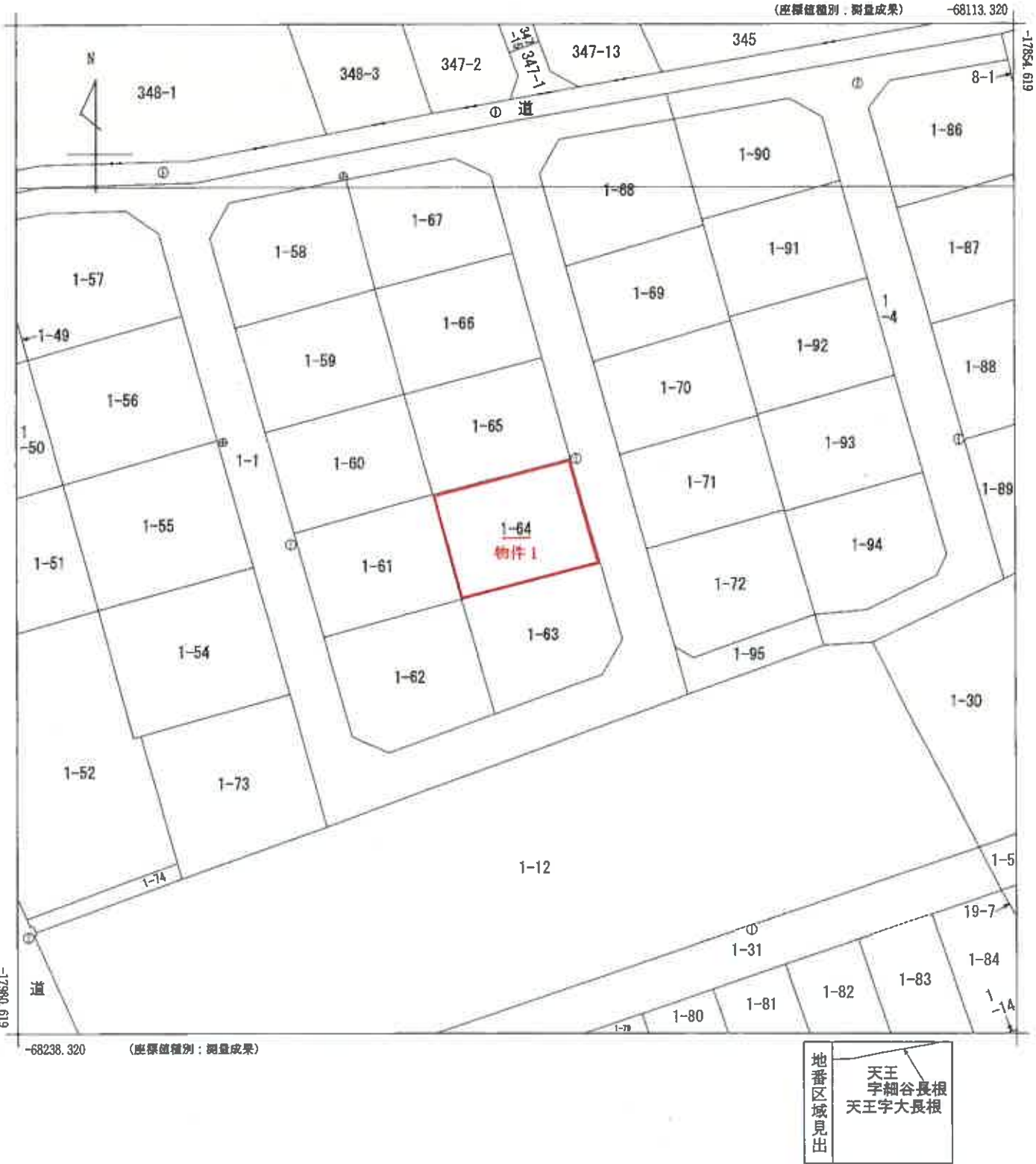
地 価 公 示 : 潟上－7
所 在 : 潟上市天王字棒沼台94番19
価 格 : 5,740円/㎡
位 置 : JR男鹿線「出戸浜」駅の北方道路距離約1.2km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 263㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側6m市道
用途指定等 : 市街化調整区域内(70%、200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が見られる周囲に原野等が多い住宅地域

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

位置図





請求部	所在地	潟上市天王字大長根					地番	1番64		
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	平成26年3月				備付年月日(原図)	平成26年12月		補記事項		

A3版をA4版に縮小

948087 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 / 巻 64

高土市天正

建物の所在 静秋田郡天正町天正字1/番地 64

受命物件2
主建物

各階平面図



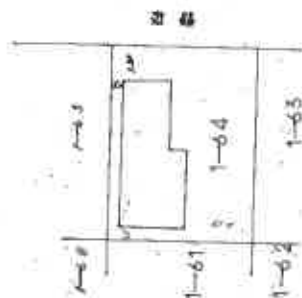
1階
① $6.37 \times 4.55 = 28.9835$
② $7.28 \times 6.37 = 46.3776$
計 75.35



2階
① $1.82 \times 3.64 = 6.6208$
② $1.82 \times 4.55 = 8.2810$
③ $2.75 \times 2.75 = 7.4531$
計 22.35

合計 ① $75.35 + ② 22.35 = 97.70$

建物図面



A3版をA4版に縮小

作製者

昭和57年11月28日作成

縮尺

1/260

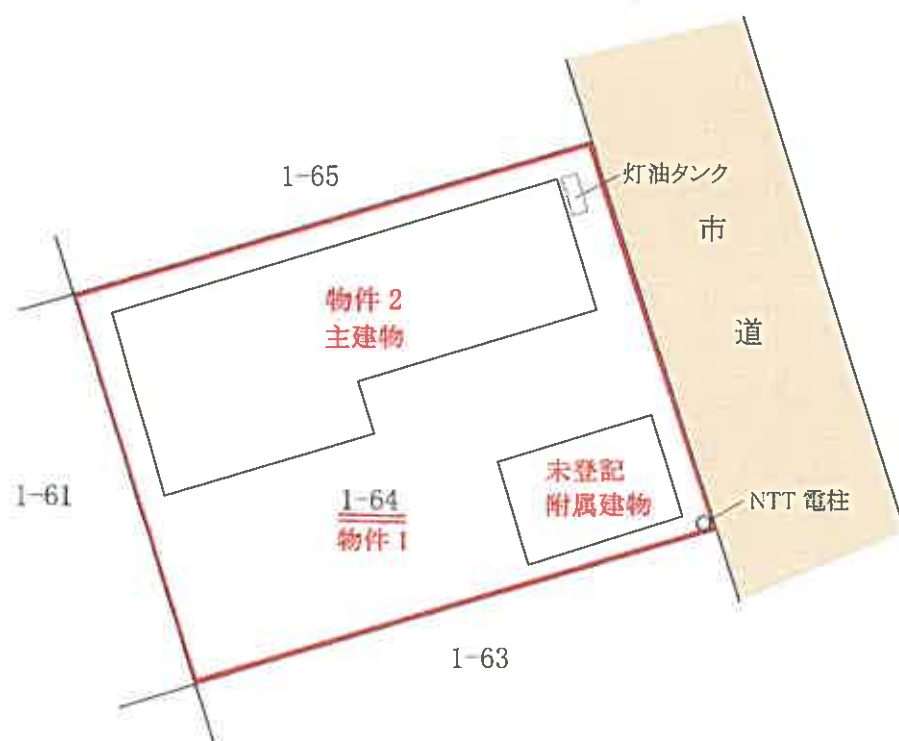
申請人

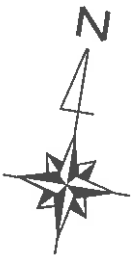
縮尺

1/500

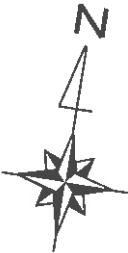
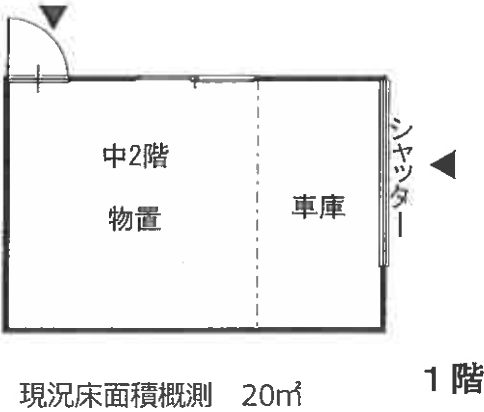
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

557.12.6





建物間取図



建物間取図