

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月22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 9月 5日から 令和 7年 9月 12日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 17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 10月 7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 9月 18日 午前 8時 30分から 令和 7年 9月 18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 8月 22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市檜山南中町 |
| | 地 番 | 1 6 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市檜山南中町 1 6 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 番 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 4 9 . 6 8 平方メートル
2階 4 9 . 6 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 7月 4日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 大 高 広 子

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1】

天喜商事株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（物置：未登記、居宅（一部）：208番）が本件土地上に存在する。

【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 | 秋田市櫛山南中町 |
| | 地 番 | 1 6 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市櫛山南中町 1 6 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 番 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 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 3月25日受理
令和 7年 5月26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 | 秋田市檜山南中町 |
| | 地 番 | 1 6 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市檜山南中町 1 6 3 番地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 1 6 3 番 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 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市檜山南中町6番22号		
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: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
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			
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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北西側の一部	
占有者		☐ 債務者 ☒ 天喜商建株式会社	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 天喜建設株式会社の担当者(占有者) ☒ 所有者)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		目的外建物(未登記)は約50年前、目的外建物(家屋番号208番)は増築部分の建築時期が不明なため占有開始時期は不明である。	
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	
契約等		☐ 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)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	秋田市檜山南中町163番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階約29.12平方メートル 2階 (不明)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (天喜商建株式会社) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 約50年前 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A氏) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	秋田市檜山南中町208番地、163番地1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 208番
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	床面積 (概略)	1階 63.60平方メートル 2階 63.60平方メートル (公簿上の床面積は上記のとおり。ただし、1階に未登記の増築があり、増築部分の南東側の一部が物件1に越境している。)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (天喜商建株式会社) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和55年11月27日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A氏) ☐ 不明
	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
(4 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
■ 所有者の妻	1 この家には、所有者と私たち家族が住んでいます。家族以外の第三者は住んでいません。 2 建物には灯油を利用した床暖房があり、2階のリビング、1階の居室と洗面所に整備されています。ただし、ボイラーが故障しているので、床暖房は長期間使用していません。 3 建物の中で猫を1匹飼っています。 4 建物の裏手（北西側）にある建物はずっと以前からありますが、誰の所有なのか分かりません。
■ 所有者	1 自宅の裏手にある建物は、私の亡父の親戚であるAさんが所有していた未登記の建物（物置）で、新築後50年くらい経過していると思います。この建物は、Aさんが所有する建物（居宅とマンション）のために利用されていました。 2 自宅の土地（物件1）上にAさんが物置を建てることについて、親戚同士なので契約も何もなく無償だったと思います。 3 また、物置のさらに北西側にある、以前Aさんが所有し住んでいた建物の増築部分が物件1の土地に越境していることは知りませんでした。
■ 天喜建設株式会社 担当者	1 裁判所が調査している土地の（北西側）隣接地である208番及び209番の土地・建物の売買を担当した者です。 2 不動産の前所有者に対し、不動産に関連する全ての書類を提出するようお願いしましたが、建物が昭和55年新築と古いこともあって、関連する書類は殆ど提出されませんでした。 3 本日現地を確認したところ、当社が所有する208番上にある建物の増築部分が、裁判所が調査している163番1の土地にはみ出して建っているようです。 4 また、163番1の土地の北西側部分に未登記の建物（物置）が存在していることと、当該建物は当社が所有する208番上の建物及び209番上の建物の物置として利用されていたことは今回のことで初めて知りました。 5 現在、208番上にある建物には誰も住んでいません。

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

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 物件2の建物には灯油を利用した床暖房が整備されている。所有者の妻は、ボイラーが故障しているため現在は使用していないと述べた。
- 3 物件2の建物の市道側（南西側）の外壁が損傷している（写真②）。
- 4 物件2の建物につき、1階洋室の壁クロスに亀裂がある（写真⑥）。
- 5 建物内で猫を1匹飼育している。
- 6 物件1の北西側部分に未登記の物置が存在している（写真⑬～⑮）。当該建物は出入口が建物の北西側にあるため、本件物件側から建物に入ることはできない。当該建物につき、本件所有者は、亡父の親戚であるA氏が、物件1の水路をはさんで北西側にある建物（208番及び209番）の物置として建てたもので、親戚だったことから物件1の土地の一部を利用することについて何も取り決めはなく無償だったのではないかと述べている。そのため、目的外建物（未登記の物置）の物件1の土地利用権原を使用借権と判断した。
- 7 上記4記載の目的外建物のさらに北西側部分に、上記A氏が新築し同人が亡くなる平成23年ころまで住んでいた家屋番号208番の目的外建物の増築部分の一部が越境している（写真⑮）。同目的外建物の物件1の土地利用権原は、上記4記載の目的外建物（未登記の物置）と同様に使用借権と判断した。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月31日 (月) 10:00 - 10:05	秋田地方法務局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
7年 4月16日 (水) 13:55 - 14:00	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 4月25日 (金) 10:50 - 11:40	物件所在地	立入調査、所有者の妻から聴取、写真撮影
7年 4月25日 (金) 13:30 - 13:40	秋田地方法務局	・物件1の北西側隣接地の公図、登記事項要約書、208番上の建物の建物図面、208番の土地及び建物の全部事項証明書を公用で取得 ・物件1上の物件2以外の登記済建物の有無を調査(対象建物なし)
7年 4月28日 (月) 13:05 - 13:10	当庁 (電話)	所有者から聴取
7年 5月 2日 (金) 9:20 - 9:35	物件所在地	目的外建物2棟を所有する天喜商建㈱の関連会社で、目的外建物の売買に関わった天喜建設㈱の担当者から聴取
7年 5月22日 (木) 15:55 - 16:00	秋田地方法務局	目的外建物を所有する天喜商建㈱の全部事項証明書を公用で取得
(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。 ☐		

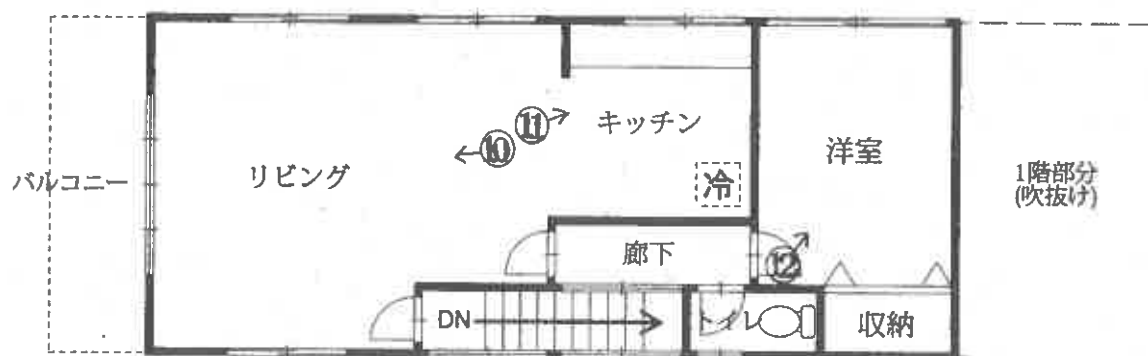
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)



(1階)



(2階)



○→写真撮影位置・方向

①



物件1

物件2

②



外壁の損傷

③



(10 枚目)

④



⑤



⑥



クロスのひび割れ
(11 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬ 物件2



目的外建物(未登記)

⑭



⑮



目的外建物(家屋番号208番)

目的外建物(未登記)

水路
北西側隣接地(208番)

物件1

令和7年(ケ)第2号
令和7年4月25日 調 査
令和7年5月29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

石塚 伸夫 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金	4,429,000	円	
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,916,000	円
物件2（建物）	金	1,513,000	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

番号	所在等	登記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市檜山南中町 163番1 宅地 148.76 m ²	(同左)
2	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市檜山南中町 163番地1 163番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 延 99.36 m ² 1階 49.68 m ² 2階 49.68 m ²	(同左)
番号	特記事項		
	【目的外建物(未登記物置)】 所在：秋田市檜山南中町163番地1 家屋番号：未登記 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階29.12m²(概測)、2階不明 備考：所有者への聴取によれば、築後50年程度経過しており、所有者の亡父の親戚A氏が所有していたとのことである。(物件調査報告書より抜粋)内部を見ることは叶わなかったが、外観上は2階建である。内覧出来なかったため概測可能な1階部分の床面積のみ記載した。 【目的外建物(家屋番号208番)】 所在：秋田市檜山南中町208番地、163番地1 家屋番号：208番 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 床面積：延127.20m²、1階63.60m²、2階63.60m²(登記) 備考：現在当該建物には誰も住んでいない。また、163番1に越境しているのは増築部分の一部である。増築部分の床面積については不明。		

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)

物件1は物件2と一体として利用されており、位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件1	
位置・交通	JR奥羽本線「秋田」駅南西方道路距離約2.4km(徒歩約30分) 最寄りバス停「登町上丁」の南東方・道路距離約400m(徒歩約5分)	
付近の状況	旧来からの既成住宅地域であり、当面は現況を維持すると考えられる。間口が狭く、奥行の長いいわゆる短冊状の土地が多いが、秋田市中心部に位置し、一定の引き合いは有する地域である。 築山小学校：約850m 秋田南中学校：約1.3km 中通病院：約1.1km イオン秋田中央店：約750m 秋田檜山郵便局：約550m 秋田市檜山地区コミュニティセンター：約300m (いずれも道路距離) 道路は幅員約4.5mの舗装市道が標準である。	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	景観法、立地適正化計画(都市機能誘導区域内、居住誘導区域内)
画地条件	物件1は物件2の敷地として利用されており、南東側約5.8mが幅員約4.5mの市道に概ね等高に接面する。規模が1筆で148.76㎡、長方形の中間画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南東側：幅員約4.5mの舗装市道	
土地の利用状況	物件1は物件2の居宅の敷地として利用されている。物件2につき、法定地上権が成立する。目的外建物の土地利用権限についてはいずれも使用借権と判断した。	
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 あり (建物への接続：あり) 下水道 あり (建物への接続：あり)	
特記事項	・ 土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ ハザードマップに依れば洪水浸水想定区域に該当する。 ・ 敷地北西側には目的外建物が2棟存する。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区分	物件2	
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8年5月30日
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	1.0年
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング等 内壁 クロスシート張り等 天井 クロスシート張り等 床 フローリング等 設備 電気、上下水道、ガス その他 特に無し	
床面積(現況)	延床	99.36 m ² (登記と同じ)
	1階	49.68 m ²
	2階	49.68 m ²
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 普通 施工 普通	
保守管理の状態	猫を飼育しており、クロスの剥がれ等が見られ、維持管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	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低いものと考えられる。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。 ・建物内で猫を1匹飼育している。 ・建物の外壁が損傷しており、内部も1階洋室の壁クロスに亀裂がある。 ・1階にはボイラー室があるが、ボイラーが故障しており現在は使用されていない。	

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	標準地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	42,300	1.03	148.76	1	6,481,000

※千円未満四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：幅員4.5mに接面する地積200㎡の中間画地

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 41,500 円/㎡× 100.0 / 100 × 100 / 100 × 100 / 98 ≒ 42,300 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：方位(基準方位：北)方位±0% (100 / 100)

◇地域格差：幅員▲1%、交通接近条件±0%、居住環境±0%、用途地域▲1% (100 / 98) ※相乗積

イ 個別格差：方位南東+3% (103 / 100) ※相乗積

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特に必要なしと判断。

(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 ア×イ×ウ
2	160,000	99.36	0.05	795,000

※千円未満四捨五入

ウ 建物番号2

経過年数29年、経済的全耐用年数30.0年、
 残価率5%とした定率法(0.055)と観察減価法（維持管理の状態5%と査定）を併用して下記
 のとおり査定した。

・ 現価率＝0.055×(1－5%)≒0.05

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、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	土地利用権の 及ぶ範囲 イ		土地利用権割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	6,481,000	0.62	目的物件2	40%	法定地上権	1,607,000
1	6,481,000	0.37	目的外物置	10%	使用借権	240,000
1	6,481,000	0.01	目的外建物	10%	使用借権	6,000
小計						1,853,000

※千円未満四捨五入

イ 土地利用権の及ぶ範囲：建物建築面積に応じて按分した。

ウ 土地利用権等割合：目的物件は法定地上権、目的外物件は使用借権を上記の割合と判定した。

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,481,000	-1,853,000	1.00	0.90	0.70	2,916,000
2	795,000	+1,607,000	1.00	0.90	0.70	1,513,000
計						4,429,000

※千円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：対象地上に目的外物件が複数存する点を考慮。

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 地 点 : 秋田(県)-18

所 在 : 秋田県秋田市檜山南中町 1 2 番
「檜山南中町 3 - 4 0」

価 格 : 41,500円/㎡

位 置 : 秋田、2,000m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 308㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 北西 4.0m 市区町村道

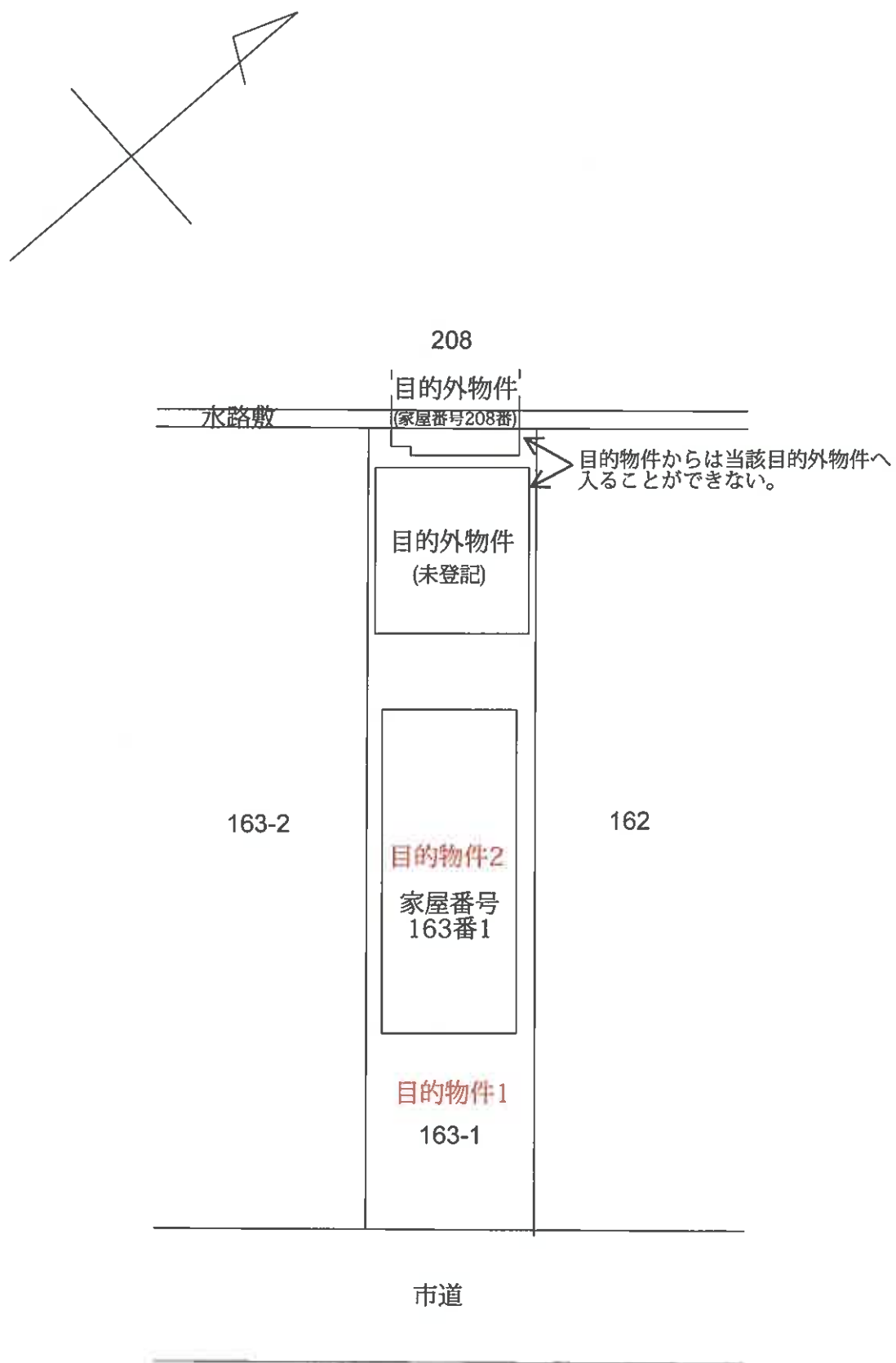
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域

建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 建蔽率 : 60% 容積率 : 200%

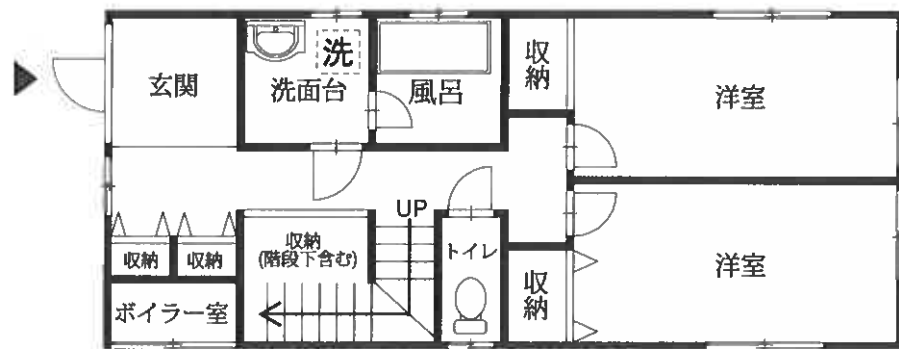
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

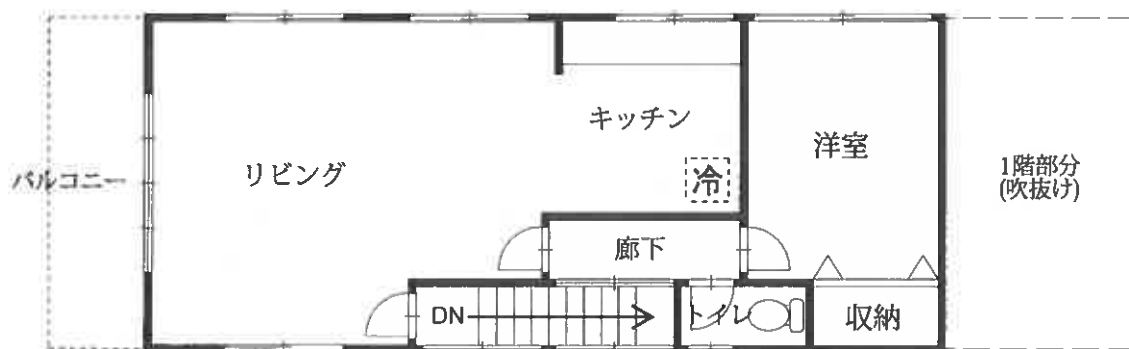
- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面 (写)
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)



(1階)



(2階)



登記年月日：平成8年6月7日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

令和7年2月4日 秋田県方法官

2004 年 12 月

建物図面・各階平面図(写)

※A3をA1に縮小 目的物件2

請求番号：15-2

823044 各階平面図

建筑物平面图

153 植物生理

秋田県山形市 163-1



西

230

和

(原田典子、佐藤重雄、佐藤重雄、佐藤重雄)

48.6.7