

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 24 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 11 月 7 日から 令和 7 年 11 月 14 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 9 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 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 20 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 10 月 24 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）
1～4	3,864,000 3,091,200	一括	772,800	34,978	非課税
1	1,179,000				
2	660,000				
3	155,000				
4	1,870,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市新屋松美ガ丘東町
地 番 1 1 0 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 9 . 2 3 平方メートル
- 2 所 在 秋田市新屋松美ガ丘東町
地 番 1 1 0 6 番 5
地 目 宅地
地 積 7 2 . 3 9 平方メートル
- 3 所 在 秋田市新屋松美ガ丘東町
地 番 1 1 0 6 番 8
地 目 宅地
地 積 1 5 . 3 4 平方メートル
- 4 所 在 秋田市新屋松美ガ丘東町 1 1 0 6 番地 4 , 1 1 0 6 番地 5 , 1 1 0 6 番地 4 先
家屋 番号 1 1 0 6 番 4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建
床 面 積 1 階 9 5 . 5 0 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル
地下 1 階 1 6 . 2 4 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 9月 2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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

A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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

本件建物の所在に「1106番地4先」の土地が含まれているが、同土地は公図上存在せず、その敷地利用権も不明である。

《 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 | 秋田市新屋松美ガ丘東町 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋松美ガ丘東町 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市新屋松美ガ丘東町 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5. 3 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秋田市新屋松美ガ丘東町 1 1 0 6 番地 4, 1 1 0 6 番地 5, 1 1 0 6 番地 4 先 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 5. 5 0 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル
地下 1 階 1 6. 2 4 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 15号
令和 7年 5月16日受理
令和 7年 6月24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 | 秋田市新屋松美ガ丘東町 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋松美ガ丘東町 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市新屋松美ガ丘東町 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 3 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秋田市新屋松美ガ丘東町 1 1 0 6 番地 4、1 1 0 6 番地 5、1 1 0 6 番地 4 先 |
| | 家屋番号 | 1 1 0 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 5 . 5 0 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル
地下 1 階 1 6 . 2 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市新屋松美ガ丘東町9番30号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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4		
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 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			
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)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	秋田市新屋松美ガ丘東町9番30号付近
土地	物件3
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	評価人が秋田市上下水道局で調査したところによると、物件4の建物で使用している上下水道管は物件3の土地を経由して引き込まれているとのことである。
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]
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）
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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件4 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) ☐ ()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		令和 5年 6月19日 (本件所有者に物件が贈与された日)	
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		A氏の建物利用権原について所有者に書面で照会したが回答がない。	
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
(4 枚目)

目的外土地の概況 (物件4 関係)			
所 在	秋田市新屋松美ガ丘東町		
地 番	1 1 0 6 番 4 先		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	(不明) 平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (不明)		
そ の 他 の 事 項			
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	年 月 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 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 「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
(5 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
■ A氏 (占有者)	1 今回裁判所の競売手続が進んでいる土地と建物は、元々は私が所有していました。 2 現在の不動産の所有者は私の孫で、孫が経営する会社の事業資金を借り入れるため不動産の名義を孫に変更し、抵当権を設定したものです。 3 そのような事情から、私がこの家に住むことについて孫との間に契約等は何もありません。 4 1106番8の土地(物件3)は、西側の道路からの出入りに利用しているものです。この土地は、元々私の親族が所有していましたが、平成17年に譲ってもらいました。

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1及び2の土地は物件4の建物の敷地として、物件3の土地は西側の公道への通路として利用されている。 3 物件4の建物は、公簿によると昭和43年に新築され、その後数度にわたって増改築されたものである。地下1階部分は車庫として利用されている。 4 物件4の建物の所在に「1106番4先」の土地が含まれている。同土地は公図上存在せず、物件1、2とその東側の公図とを合成した場合に生ずる空白部分に「1106番4先」の土地が存在するものと推定され、8枚目建物配置図のとおり物件4の建物の地下1階の東端部分が「1106番4先」の土地上にあるものと考えられる。 5 なお、上記1106番4先の土地について評価人が関係公署で調査したところでは、その所有者は不明であり、物件4の敷地利用権原は不明である。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月30日 (金)	当庁 (郵送)	所有者に対し調査日時を通知、占有状況について照会 (6月20日時点で回答なし)
7年 6月 2日 (月) 9:10 - 9:20	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 ・ 物件1、2上の登記済建物を調査 (物件4のみ存在する。)
7年 6月 2日 (月) 15:20 - 15:30	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 6月11日 (水) 13:50 - 14:40	物件所在地	立入調査、A氏 (占有者) 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。

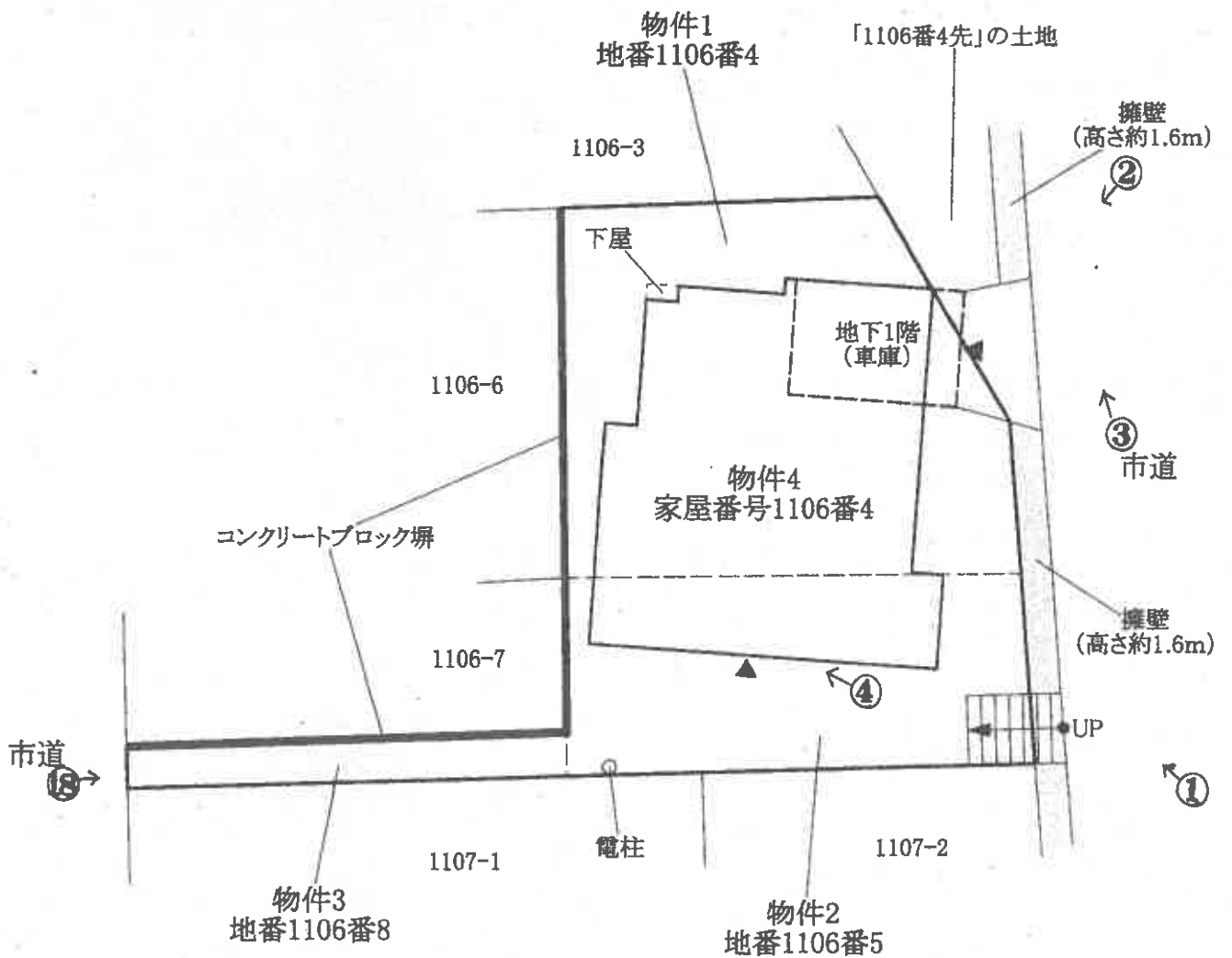
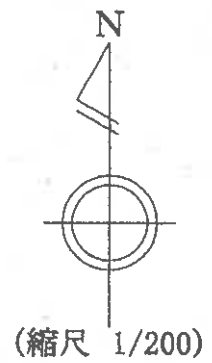
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

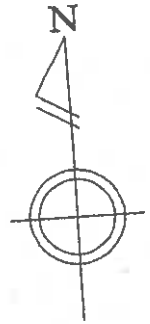
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

令和7年(ケ)第15号
秋田市新屋松美ガ丘東町
建物配置図



○→写真撮影位置・方向

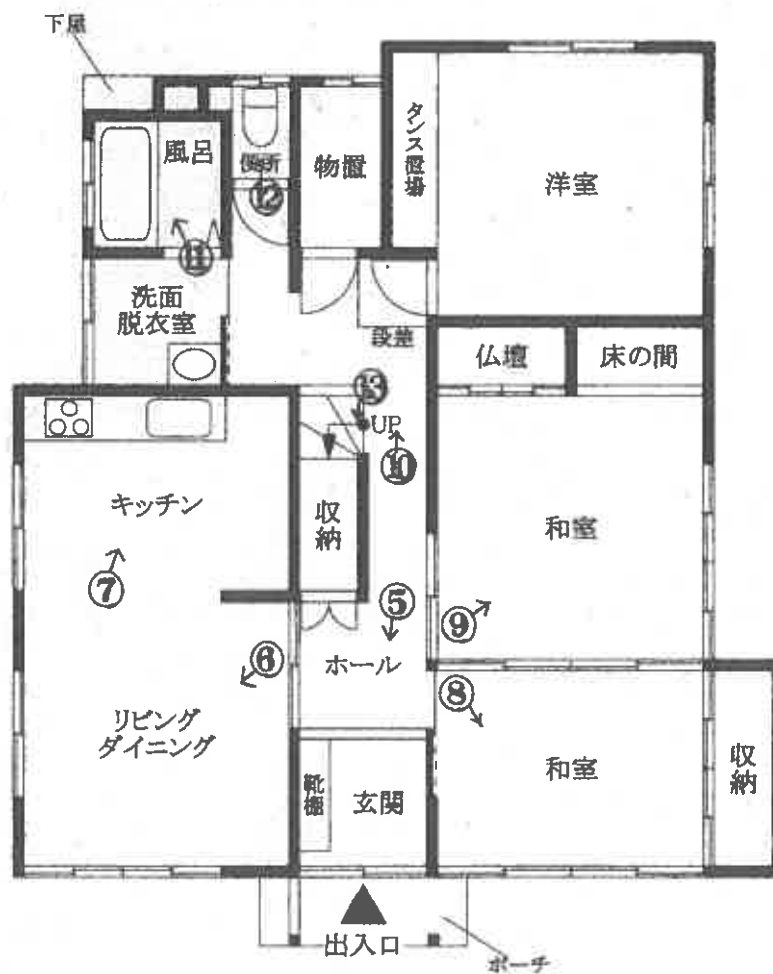
令和7年(ケ)第15号
秋田市新屋松美ガ丘東町
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件4

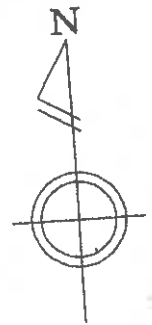
1階



○→写真撮影位置・方向

(9 枚目)

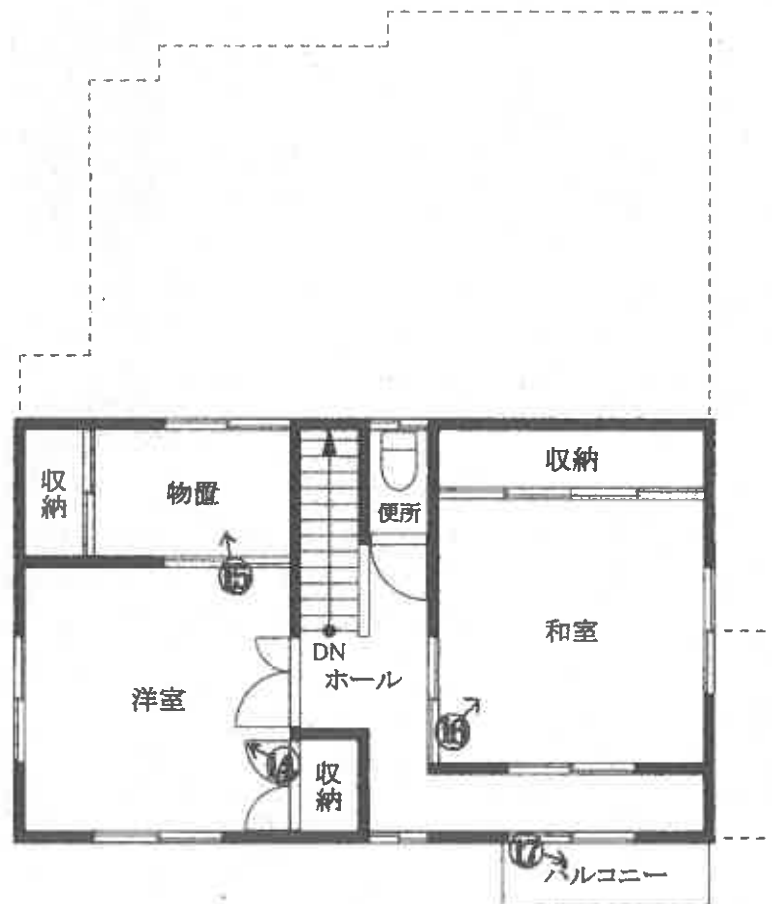
令和7年(ケ)第15号
秋田市新屋松美ガ丘東町
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件4

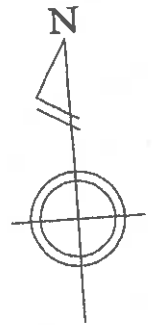
2階



○→写真撮影位置・方向

(10 枚目)

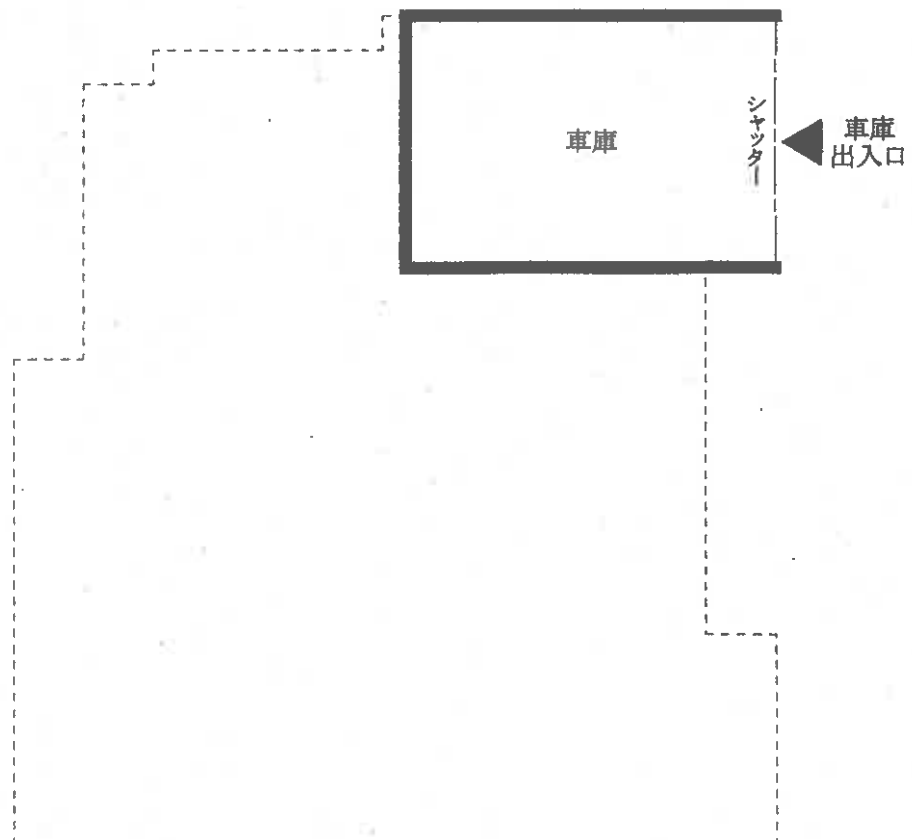
令和7年(ケ)第15号
秋田市新屋松美ガ丘東町
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件4

地下1階



①



物件2

②



物件4

物件1

③



目的外土地(1106番4先)と推定される部分
(12 枚目)

④



外壁の
損傷

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(14 枚目)

⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑫



⑬



物件4

⑭



物件3

令和7年(ケ)第15号

令和7年6月11日

令和7年6月21日

現地調査

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

藤田雅彦 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,864,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,179,000 円
物件2（土地）	金 660,000 円
物件3（土地）	金 155,000 円
物件4（建物）	金 1,870,000 円

- 1 一括価格とは、物件1～4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合計価格である。
- 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1～3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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ね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表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	秋田市新屋松美ガ丘東町	同左	
	地 番	1106番4		
	地 目	宅地		
	地 積	129.23㎡		
2	所 在	秋田市新屋松美ガ丘東町	同左	
	地 番	1106番5		
	地 目	宅地		
	地 積	72.39㎡		
3	所 在	秋田市新屋松美ガ丘東町	同左	
	地 番	1106番8		
	地 目	宅地		
	地 積	15.34㎡		
4	所 在	秋田市新屋松美ガ丘東町1106番地4、 1106番地5、1106番地4先	同左	
	家 屋 番 号	1106番4		
	種 類	居宅		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建		
	床 面 積	1階		95.50㎡
		2階		49.68㎡
		地下1階		16.24㎡
		延		161.42㎡
番号	特 記 事 項			
1～4	①物件1～3土地は一体として物件4建物の敷地として利用されており、このうち物件3土地は物件4建物へ通じる通路として利用され、上下水道は物件3土地を経由して物件4建物へ引き込まれている。 ②物件1～3土地につき、物件4建物のために法定地上権が成立する。			

番号	特 記 事 項 (つづき)
1～4	③物件4建物の所在は、登記記載のとおり、1106番地4（物件1）、1106番地5（物件2）及び「1106番地4先」であり、物件4建物の地下1階の北東端部分が「1106番4先」の土地上にあると推定される（別添、建物図面・各階平面図写、建物配置図参照。）。 ④現地の状況は、受命物件の東側は市道となっているが、受命物件側の公図と隣接地側の公図との間には市道と思われる土地の表示はなく、形状を見ても接合していないと思われ、この間に「1106番4先」の土地が存在するものと推定される（別添、周辺案内図、公図写参照。）。 ⑤「1106番4先」の土地について、秋田市企画財務部資産税課への照会によれば、物件1、2土地の東側は地番が無く課税扱いではないので把握していないとの回答であった。また、秋田市建設部建設総務課への照会によれば、道路台帳に表示されている市道（物件1、2土地の東側市道）のとおりで、それ以外に秋田市が所管する土地はないと思われるとの回答であり、秋田財務事務所管財課への照会においても、受命物件周辺には所管する土地はないと思われるとの回答であった。 結論として、「1106番4先」の土地の詳細は不明であるが、秋田地方法務局（本局）への照会によれば、受命物件周辺は以前沼地であり、その後区画整理が行われた際に地番が抜け落ちたのではないかと、処分のためには土地家屋調査士の調査・測量を踏まえて新たに地番を割り当てる必要があるのではないかと、との回答であった。 ⑥上記のとおり物件4建物の一部は「1106番4先」の土地上にあると推定されるが、その使用権原は不明である。「1106番4先」の土地に対し敷地占有利益が認められるとも考えられるが、その面積は僅少であるため、評価に当たっては、「1106番4先」の土地につき土地利用権が認められることによる土地価格の増価等については特に考慮しない。

(以下余白)

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1～3）

位置・交通	J R奥羽本線「秋田」駅から南西方へ約5.9km（道路距離、以下同じ）、J R羽越本線「新屋」駅からは北方へ約3.7kmに位置する。秋田中央交通「松美ガ丘」バス停から東方へ約350m。勝平小学校へ約700m、商業施設「ナイス割山店」へ約950m。	
付近の状況	受命物件が存する雄物川北岸の新屋地区は、秋田運河を介し秋田市中心部と隣接し、山王地区の官公庁街や川尻大川反の工業地域へのアクセスが良い地域である。受命物件周辺は一般住宅を中心とした住宅地域であり、閑静な住環境が形成され、小学校や商業施設も近く生活利便性も比較的良好である。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。	
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	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
画地条件	その他	・建築基準法第22条の指定区域（屋根不燃区域） ・立地適正化計画（都市機能誘導区域外、居住誘導区域外）
	規模	216.96㎡
	形状	不整形
	間口	東側約10m、西側約1.2m（東西市道との接面長さ）
	奥行	約16m（一体地の東西方向の長さ）
	接道関係	二方路地
接面道路の状況	その他	特になし
	・東側：幅員約5m舗装市道（松美ガ丘東町1号線、建築基準法上の道路ではない） ・西側：幅員約8m舗装市道（新屋松美ガ丘北南1号線、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当） 東側市道とは擁壁を介し約1.6m高く、西側市道とは等高にそれぞれ接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3土地は一体として、物件4建物の敷地として利用されている。隣接地は、北側、西側、南側は住宅、市道を介し東側は保育園・幼稚園、市道を介し西側は店舗併用住宅となっている。各隣接地及び西側市道とは等高に、東側市道とは擁壁を介し約1.6m高くそれぞれ接面している。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み）
	都市ガス	なし（接面道路公設管：あり、引込可）
	下水道	あり（建物との接続：あり）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特記事項	①秋田市上下水道局で入手した図面及び東部ガス秋田支社への照会によれば、上下水道及び都市ガスの公設管はいずれも西側市道に敷設されており、上下水道は引込済み、都市ガスは引き込まれていないが引込可能である。 ②物件1～3土地の一体地は、東側市道に2m以上接面しているが、東側市道は建築基準法上の道路ではなく、西側市道との接面長さは2m未満であり、建築基準法第43条の接道義務を満たしていない。当該一体地上での再建築の可否について、秋田市都市整備部建築指導課への照会によれば、正確な回答のためには事前協議書の提出が必要であるが、現時点では再建築できない可能性があるとの回答であった。 なお、同課備付の建築計画概要書（平成8年3月21日交付、第H0713257号）によれば、東側市道を接面道路として増築の建築確認を受けているが、担当者のお話では、以前（平成7年頃）は問題なかったが、現在は基準が厳しくなり、再建築ができない可能性が高いとのことである。
-------------	---

(以下余白)

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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11月10日 新築 昭和49年1月25日 増築 昭和50年3月25日 増築 昭和54年月日不詳 変更、一部取壊、増築 平成8年5月10日 変更、増築
	経過年数（新築より）	約 57 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造	； 木造
	屋 根	； 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	； サイディング等
	内 壁	； ビニルクロス、木目プリント合板等
	天 井	； ビニルクロス、木目合板、化粧石膏ボード等
	床	； フローリング、畳、カーペット等
	設 備	； 電気設備、給排水設備
	そ の 他	； 灯油ボイラー、IHクッキングヒーター等
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。	
	1階	95.50㎡
	2階	49.68㎡（1、2階とも登記床面積と同じ）
	地下1階	16.24㎡
	延	161.42㎡
現 況 用 途 等	階 層	； 地下1階付2階建
	現況用途	； 居宅
	間 取 り	； 別添建物間取図のとおり
品 等	総 合	； 普通
	使用資材	； 普通
	施工状況	； 普通
保守管理の状態	新築後約57年経過した建物で、建物外部では外壁の汚れ、塗装の剥離等が見られる。建物内部では壁・天井の内装材や襖等の建具の退色、汚れ、破損との劣化が見られるほか、多くの動産類が置かれている。全体的に見て概ね経年相応の劣化と認め、保守管理の状態については普通程度と判断した。	
建物の利用状況	物件4所有者の祖母が居宅として使用し、占有している（占有関係については現況調査報告書参照。）	
アスベストの 使用の有無	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。	

特 記 事 項	物件4建物は、新築以降に複数回増築等が行われた建物で、秋田市企画 財政部資産税課備付の土地・家屋名寄帳兼課税台帳、木造家屋調査票及 び家屋平面図によれば、1階南側は昭和44に新築、1階北側及び地下1階 （車庫）は昭和55年に増築、2階は平成8年に増築された旨の記載があ る。 各部分の築年、経過年数は異なるが、いずれの部分も相当の年数が経 過しており建物全体としての経済的価値は大きく減少していると考えら れるので、評価に当たっては、建物全体が登記上の新築年に新築され たものとし、建物全体の経済的残存耐用年数も同一の年数を採用した。
----------------	--

(以下余白)

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1～3）

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) ア×イ×ウ×エ
1	33,500	$\frac{95}{100}$	129.23	0.9	3,701,000
2	33,500	$\frac{95}{100}$	72.39	0.9	2,073,000
3	33,500	$\frac{95}{100}$	15.34	1.0	488,000
合計					6,262,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員約5m舗装市道に接面する規模200㎡程度の長方形地

基準地番号 秋田（県）-30

公示価格等 33,600円/㎡ × 時点修正 102.8/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/102 ≒ 標準画地価格 33,500円/㎡

◇時点修正： 1.028 （令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。）

◇標準化補正： 1.01 （方位+1%）

◇地域格差

街路条件 : 1.01 （幅員+1%）
 交通・接近条件 : 1.00
 環境条件 : 1.00
 行政的条件 : 1.01 （用途地域等+1%）
 上記の相乗積 : 1.01 × 1.00 × 1.00 × 1.01 ≒ 1.02

イ 個別格差

画地条件 : 1.02 （方位+2%）
 " : 1.01 （二方路+1%）
 " : 0.95 （形状-5%）
 " : 0.97 （道路との高低差-3%）
 上記の相乗積 : 1.02 × 1.01 × 0.95 × 0.97 ≒ 0.95

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態を考慮した。なお、物件3土地については通路として利用されており建付減価は考慮しない。

(2) 建物価格 (物件 4)

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	190,000	161.42	0.053	1,625,000

ウ 現 価 率： 定率法（残価率5%）と観察減価法（保守管理の状況等を考慮して査定）を併用して下記のとおり査定した。

番号	耐用年数に 基づく方法	観察減価法	現価率
4	0.053	× 1.00	= 0.053

項 目	4
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約58年
n：経過年数	約57年
経済的残存耐用年数	約1年
q：観察減価法による補正率	±0%

計 算 式
現価率 = $R^{(n/N)} \times (1 \pm q)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地価格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) ア×イ
1	3,701,000	0.35	法定地上権	1,295,000
2	2,073,000	0.35	法定地上権	726,000
3	488,000	0.35	法定地上権	171,000
合計				2,192,000

イ 土地利用権等割合： 物件4の物件1～3に対する土地利用権については法定地上権と判断し、その権利割合を上記のとおり査定した。

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,701,000	－ 1,295,000		0.70	0.70	1,179,000
2	2,073,000	－ 726,000		0.70	0.70	660,000
3	488,000	－ 171,000		0.70	0.70	155,000
4	1,625,000	＋ 2,192,000	1.00	0.70	0.70	1,870,000
一括価格（合計）						3,864,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 調査時点では建築基準法上の接道義務を満たしておらず、再建築不可である可能性があることによる市場性が劣る程度を考慮。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄に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

○ 公示価格等

基準地番号：秋田（県）-30

所在：秋田市新屋松美ガ丘北町772番

住居表示：「新屋松美ガ丘北町3-22」

価格：33,600円/㎡

位置：JR奥羽本線「秋田」駅から道路距離で約5.4kmに位置。

価格時点：令和6年7月1日

地積：243㎡

供給処理施設：上水道、都市ガス、下水道

接面道路：西側幅員6m舗装市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域

指定建ぺい率40%、指定容積率60%

地域の概要：中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 付属資料の表示

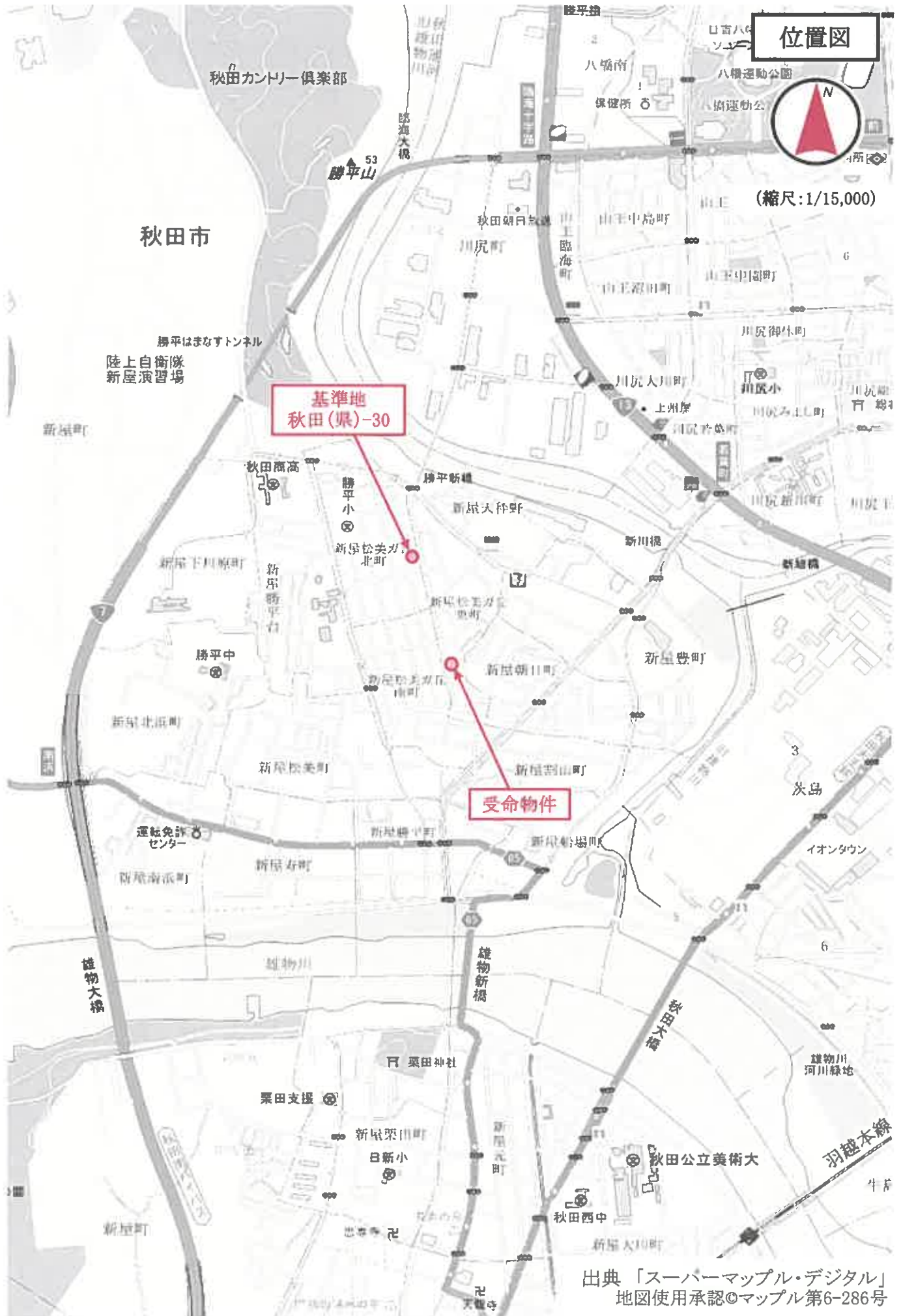
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

以上

位置図



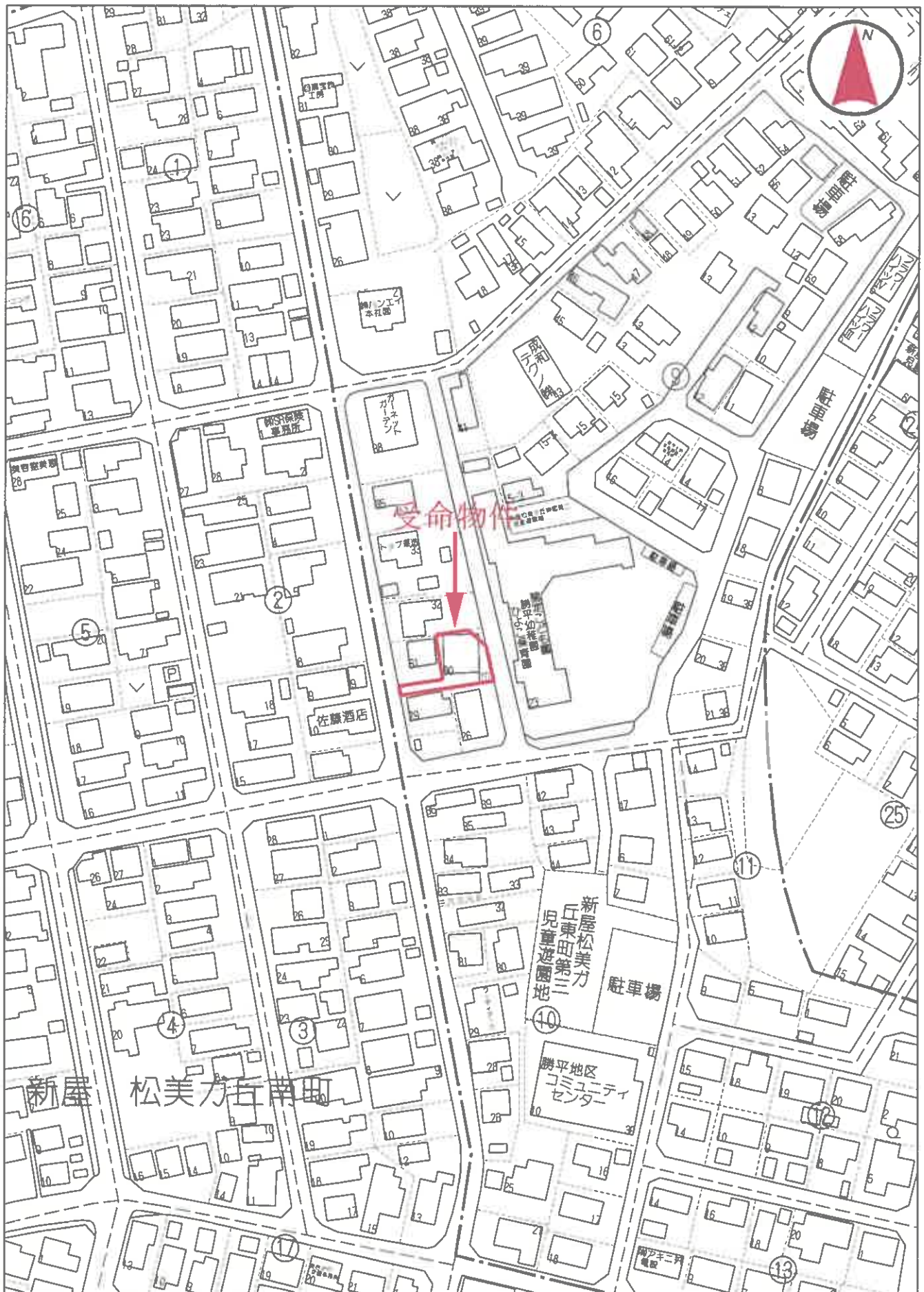
(縮尺:1/15,000)



出典「スーパーマップル・デジタル」
地図使用承認©マップル第6-286号

周辺案内図

秋田県秋田市新屋松美力丘東町9・30付近

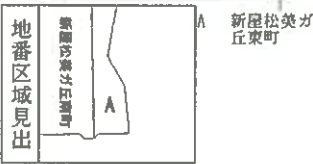
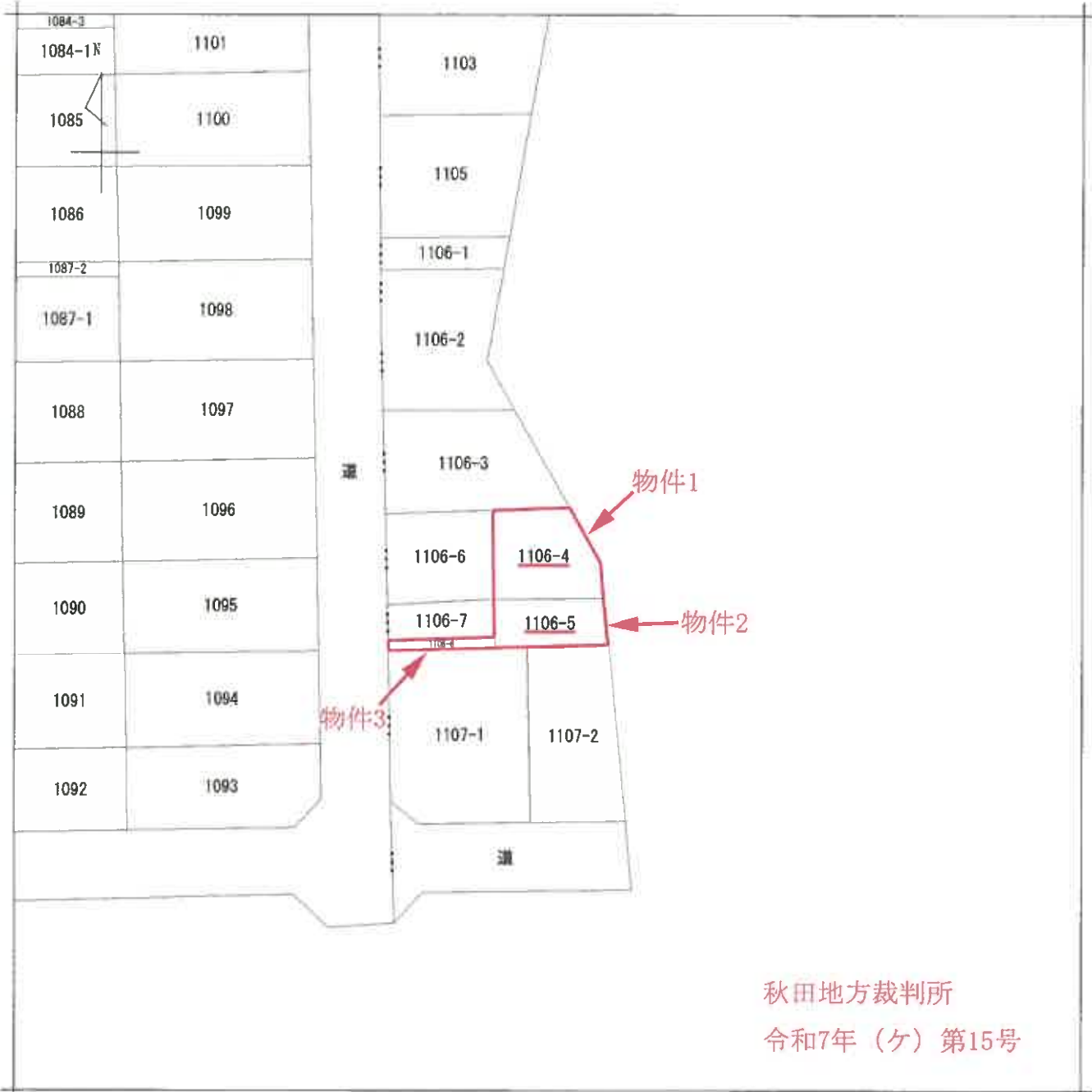


60m

1:1500

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
藤田不動産鑑定事務所
Z22151993-20250617172926
©2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25AH第176号)

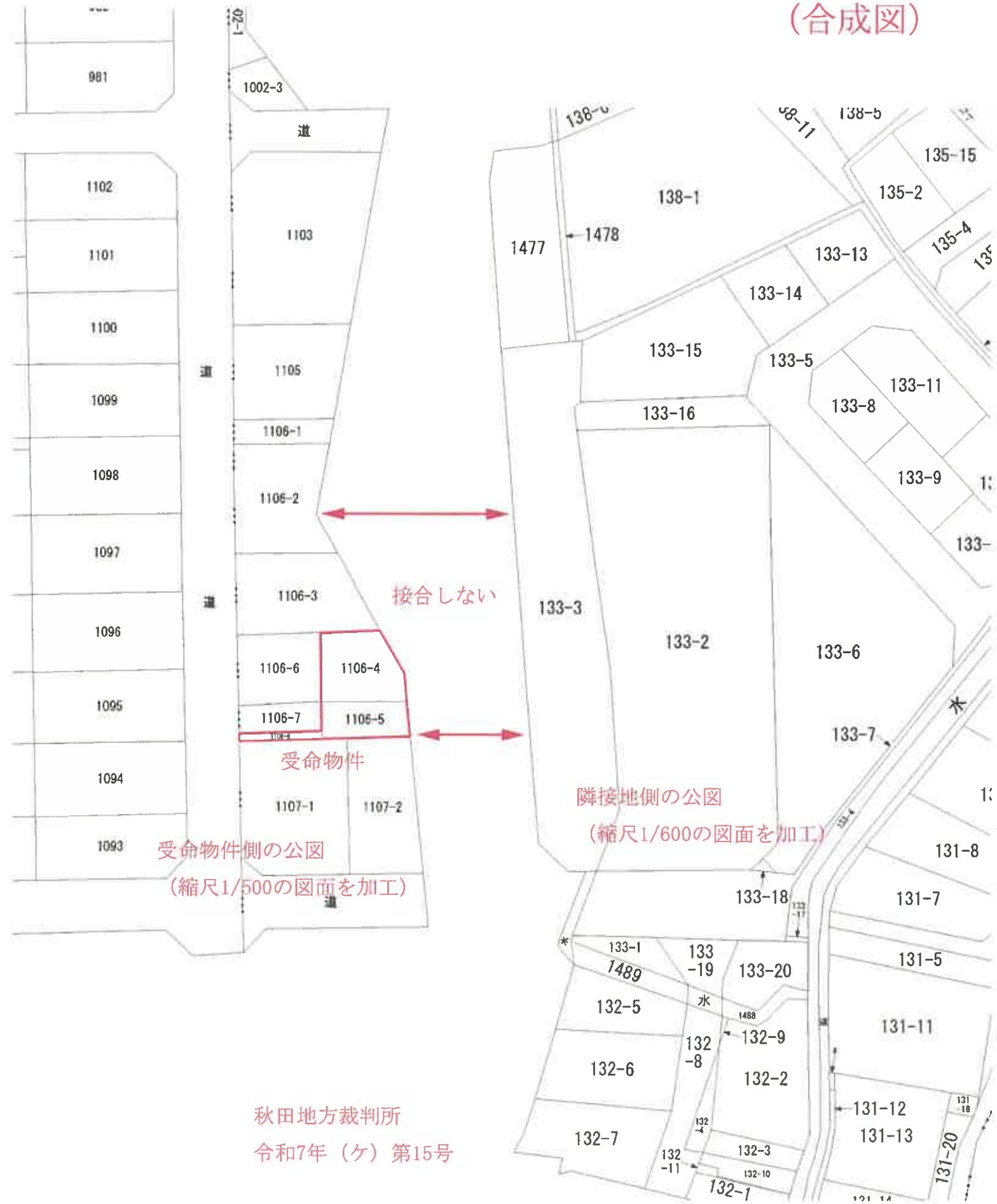


請求部	所在	秋田市新屋松美ガ丘東町				地番	1106番4			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和55年11月25日			備付年月日(原図)	昭和55年12月10日			補記事項		



請求部	所在	秋田市新屋松美ガ丘東町				地番	133番2			
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和46年11月1日			備付年月日(原図)	昭和46年11月1日			補記事項		

公 函 写
(合成函)



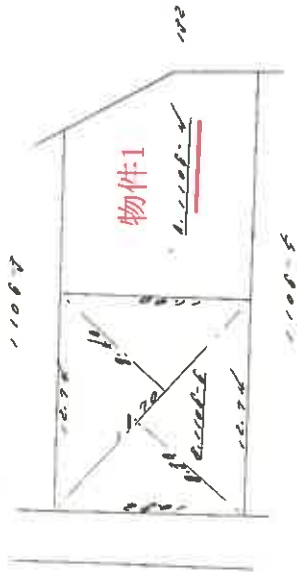
秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第15号

006364

地番	1106-4 1106-6
土地の所在	秋田市新屋町字上原 新屋松美が丘東町

地積測量図

昭和45年4月24日	作製年月日
申請人	作製者



$$\frac{1106-4}{1106-4} \times (1106-4 + 1106-5) = 1106-4$$

現積 1106-4

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第15号

縮尺	1/200
----	-------

545.4.30

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

006365

地番	1106-5 1106-7
土地の所在	秋田県新屋町下川床

新屋松美が丘東町

地積測量図

昭和45年4月24日	作製年月日
------------	-------

作製者

申請人



1100.7
1100.7 (4500 + 4500) 1100.7
1100.7 1100.7

北 17.11

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第15号

145.4.30

縮尺	1/500
----	-------

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

006366

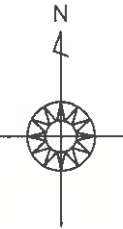
地積測量図

地番	1106-7 1106-8
土地の所在	秋田市新屋松美が丘東町

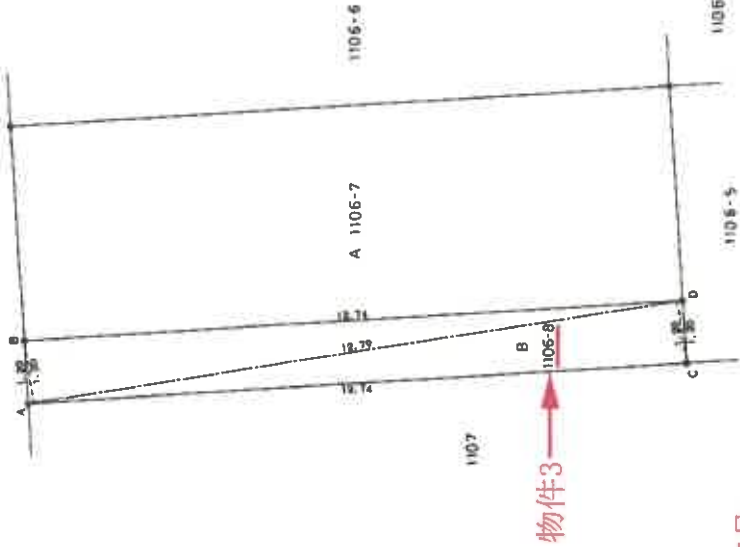
三斜求積表

地番 ⑤ 1106-8	高さ	倍面積
底辺	1.20	=
12.79 X	1.20	=
12.79 X	倍面積	30.6960
	倍面積	15.34800
	地積	15.34 ㎡

地番 ④ 1106-7	面積	52.17400
67.522	面積	52.17 ㎡



市道



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第15号

境界線の種類	境界（測点番号）
コンクリート杭	A
合成樹脂杭	D
鉄	鉄

作製者

申請人

縮尺 1/100

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

ば62.6.4

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

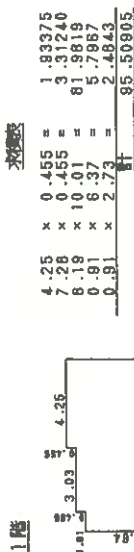
登記年月日: 平成8年9月30日

建築物図面
各階平面図

708299 各階平面図

家屋番号 1106-4

建築物の所在 秋田市新藤松美が丘東町1106番地4,1106番地5,1106番地4先



床面積 95.50 m²

2階

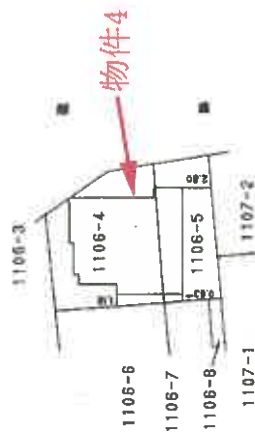
9.10 x 5.46 = 49.6860

床面積 49.68 m²

地下階

4.85 x 3.35 = 16.2475

床面積 16.24 m²



秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第15号

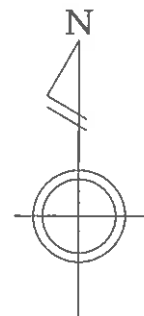
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

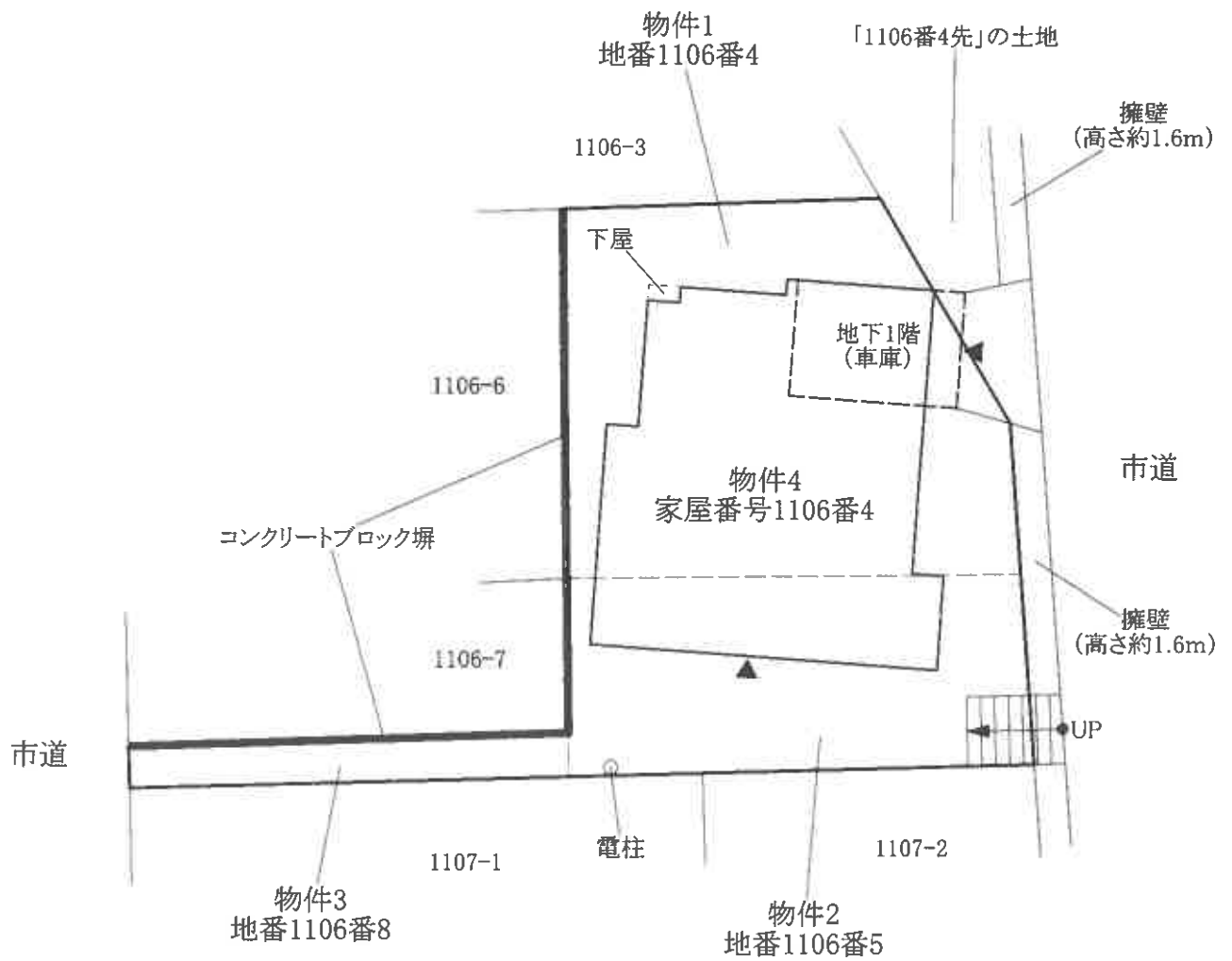
H8. 9. 30

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

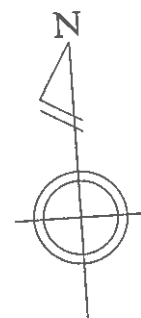
令和7年(ケ)第15号
秋田市新屋松美ガ丘東町
建物配置図



(縮尺 1/200)



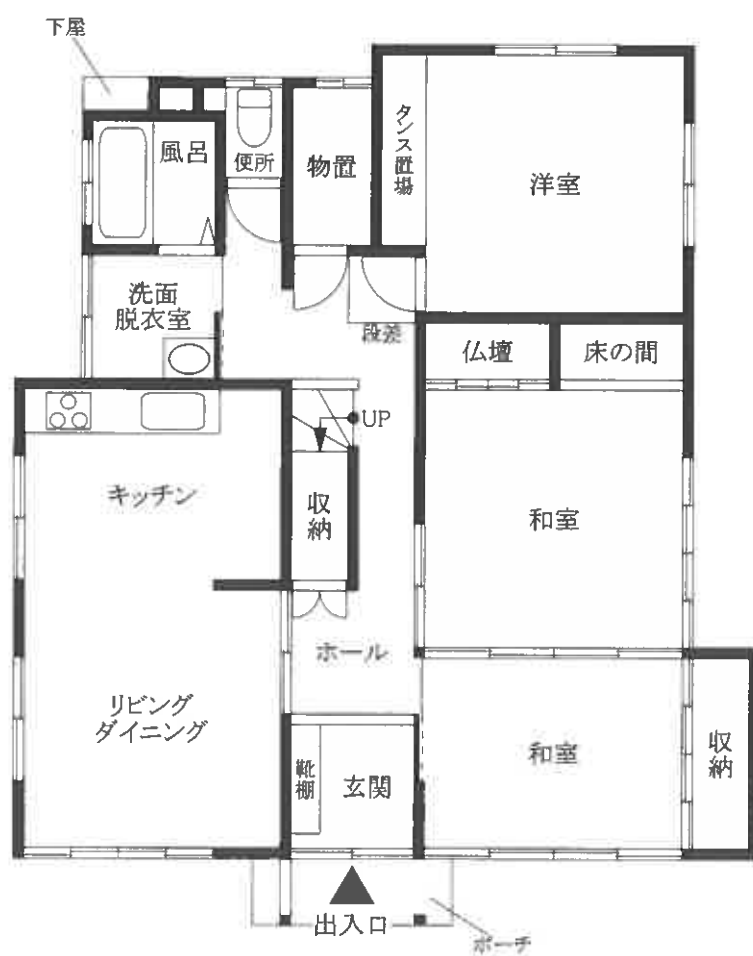
令和7年(ケ)第15号
秋田市新屋松美ガ丘東町
建物間取図



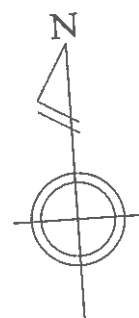
(縮尺 1/100)

物件4

1階



令和7年(ケ)第15号
秋田市新屋松美ガ丘東町
建物間取図



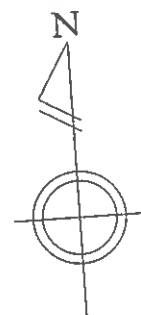
(縮尺 1/100)

物件4

2階



令和7年(ケ)第15号
秋田市新屋松美ガ丘東町
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件4

地下1階

