

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	54, 717, 000 43, 773, 600	一括	10, 943, 400	827, 517	非課税
1	19, 497, 000				
2	35, 220, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市旭南三丁目 |
| | 地 番 | 3 2 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 2. 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市旭南三丁目 3 2 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 2 4 番 3 |
| | 種 類 | 養護院 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 7. 0 7 平方メートル
2 階 3 7 0. 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 9月 9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 | 秋田市旭南三丁目 |
| | 地 番 | 3 2 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 2. 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市旭南三丁目 3 2 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 2 4 番 3 |
| | 種 類 | 養護院 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 7. 0 7 平方メートル
2 階 3 7 0. 5 8 平方メートル |

令和7年(ケ)第21号
令和7年6月3日受理
令和7年7月8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 | 秋田市旭南三丁目 |
| | 地 番 | 3 2 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 2 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市旭南三丁目 3 2 4 番地 3 |
| | 家 屋 番 号 | 3 2 4 番 3 |
| | 種 類 | 養護院 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 7 . 0 7 平方メートル
2 階 3 7 0 . 5 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	秋田市旭南三丁目10番10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 ☐		
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	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
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養護院（業務終了）として占有している ☐ 「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	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 年 月 日 年（ ）第 号		
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

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は北側が市道に接している。
- (2) 本件土地上に看板、電柱、物置（構築物）及びスチール製簡易物置がある。

2 物件2建物関係

- (1) 本件建物内には、養護院の業務で使用していた設備、器具等が残されている。
- (2) 本件建物内には、返却を要するリース物件（パソコン、プリンター、裁断機等のOA機器及び食洗機、冷蔵庫等の厨房機器）が残されている。
- (3) 本件建物のいくつかの個室は、洗面台の下の小型電気温水器の故障により、洗面台の水の出が悪いとのことである。

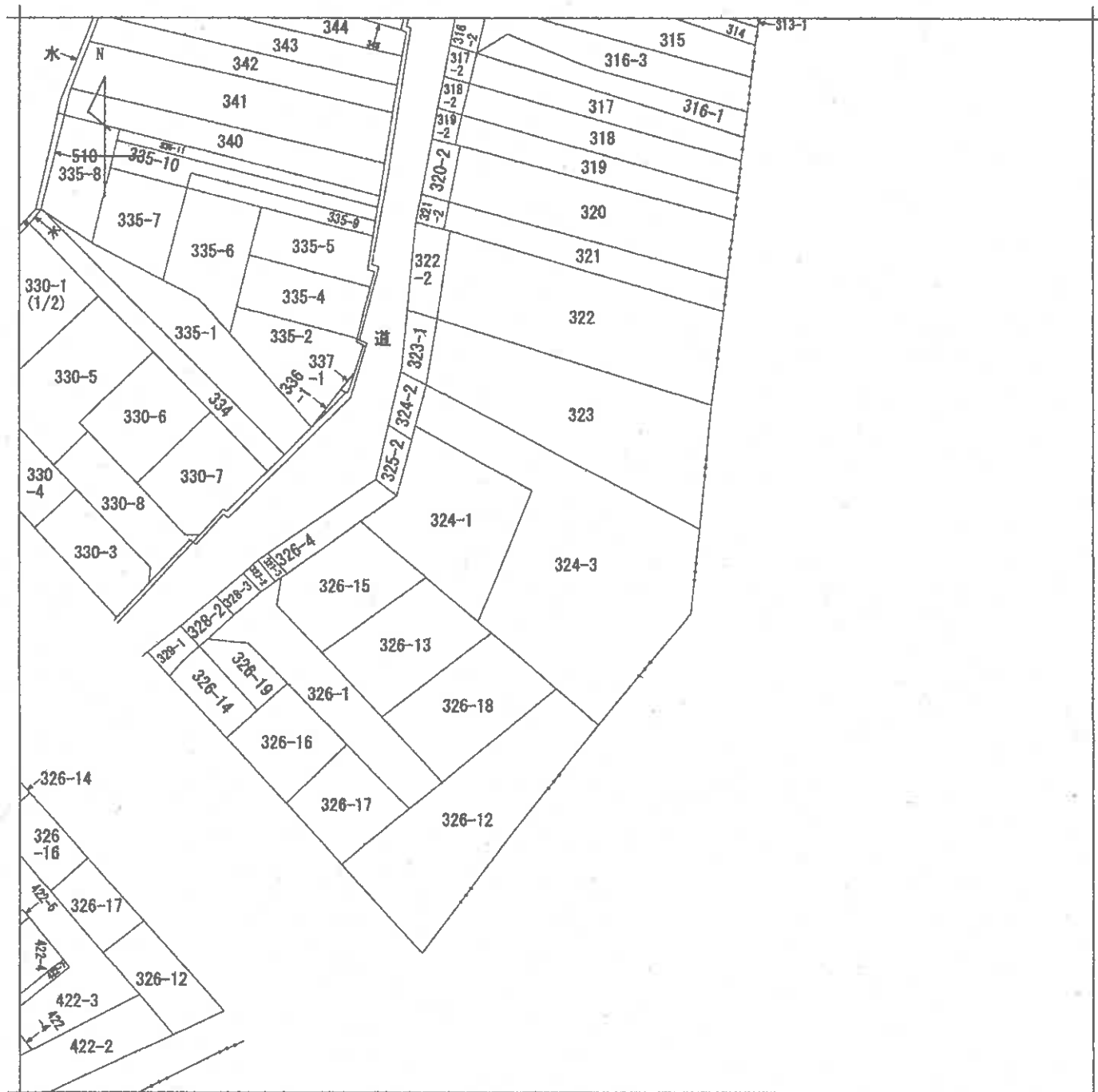
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者	1 本件土地は地積測量図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件所有者は、本件建物において、ショートステイを主な業務とする生活介護サービスを営んでいましたが、令和6年12月16日でその業務を終了しました。 3 本件建物内には、業務に使用した設備や器具等が多数残っています。これらについては処分を考えていますが、本件競売手続きで買受人になられた方が同様の業務に使用されるのであれば、それが最良と思われるので、そのような場合は、これら設備等を譲渡することも検討したいと思います。なお、本件建物内の1階事務室内と厨房内には、返却を要するリース物件として、パソコン、プリンター、裁断機等のOA機器及び食洗機、冷蔵庫等の厨房機器があります。 4 本件建物はオール電化となっており、ガスは使用していません。 5 本件建物の各個室に洗面台が設置されていますが、いくつかの個室は洗面台の下に設置されている小型の電気温水器が故障しており、水の出が悪いところがあります。 6 本件土地のうち、駐車場の西端に置かれている黒い自動車は、本件所有者の所有です。この自動車は必要があればいつでも撤去します。 7 本件物件は、現在誰にも貸しておらず、使用している者はいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 6月10日 (火) : ~ :	執行官室	秋田市役所に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 7年 6月11日 (水) 9:00 ~ 9:15	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 6月11日 (水) 10:15 ~ 10:30	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 6月11日 (水) : ~ :	執行官室	所有者代表者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 7年 6月17日 (火) : ~ :	執行官室	所有者代表者に対し現況調査期日変更通知書発送 (郵便)
令和 7年 6月17日 (火) : ~ :	執行官室	東北運輸局秋田運輸支局に対し車両照会 (郵便)
令和 7年 6月25日 (水) 13:15 ~ 14:55	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者代表者立会、評価人同行)
(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



A 旭磨3丁目

請求部	所在	秋田市旭南三丁目				地番	324番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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57年9月20日				備付年月日(原図)		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年5月15日
秋田地方法務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記官

(6 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。
令和7年5月15日 秋田地方裁量局

登記官

(7 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

地積測量図

地番	324-1 324-3
土地の所在	秋田市旭南三丁目

測量成果表

測点	Xn	Yn	$(X_{n+1}) - (X_n - 1)$	$(Y_{n+1}) - (Y_n - 1)$
37K	-32470.029	-02285.315	1.763	-100180.202375
38K	-32450.951	-02284.702	22.608	-1407102.031798
39K	-32448.331	-02273.532	9.528	-832322.212998
40K	-32450.453	-02290.368	-13.403	-834872.088274
41K	-32481.734	-02287.640	-20.476	1276400.076560
42K				648.308767
43K				323.109835
44K				323.16

測点	Xn	Yn	$(X_{n+1}) - (X_n - 1)$	$(Y_{n+1}) - (Y_n - 1)$
18K	-32507.572	-02278.078	-8.768	645928.614216
28K	-32492.429	-02254.485	17.017	-1058384.571245
38K	-32484.555	-02245.332	47.338	-2349550.528210
48K	-32445.291	-02268.351	38.261	-2257912.675611
58K	-32448.294	-02273.241	-3.040	189310.832840
68K	-32448.331	-02273.532	-11.837	727700.788484
78K	-32459.141	-02268.702	-22.598	1407102.931706
88K	-32470.129	-02284.375	-12.829	799058.076975
98K	-32472.810	-02284.028	-12.934	805583.268702
108K	-32483.463	-02282.359	-28.782	1791305.209558
118K				2284.738249
128K				1142.3697245
138K				1142.36

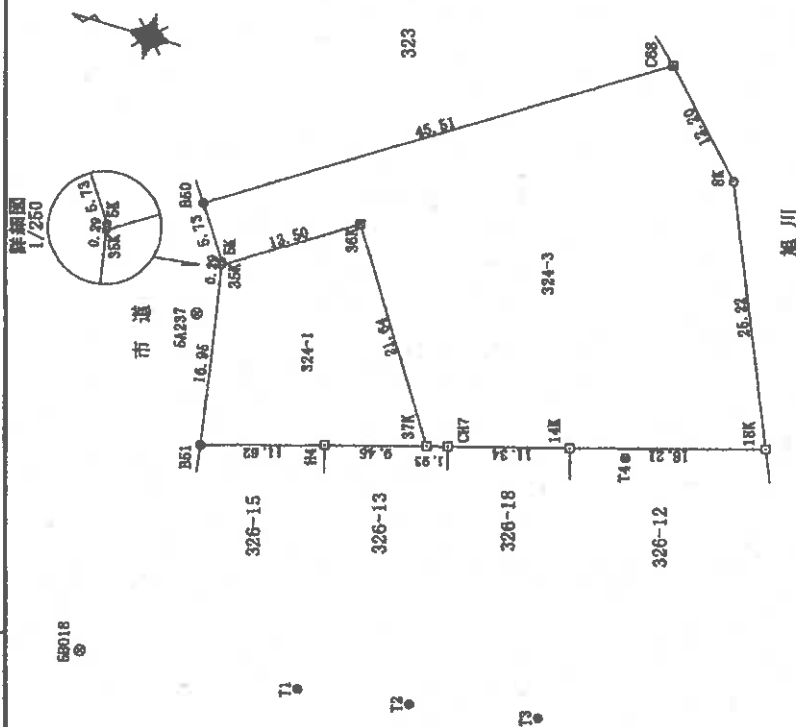
合 計 1465.5390080

測量年月日	平成 25 年 9 月 6 日測量
座標系	第10系
測地系	測地系2011
座標変換	有

管理上のパラメータ変換による。

測点及び測区多角点等の座標一覧表

測点名	X	座標 Y	座標
51237 (測区多角点)	-32447.149	-02278.489	
58018 (測地系)	-32444.190	-02311.739	
T1	-32464.899	-02310.454	
T2	-32475.148	-02309.301	
T3	-32487.081	-02307.711	
T4	-32489.092	-02282.071	



これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年5月15日 秋田地方方法務局

登記号

(8 枚目)

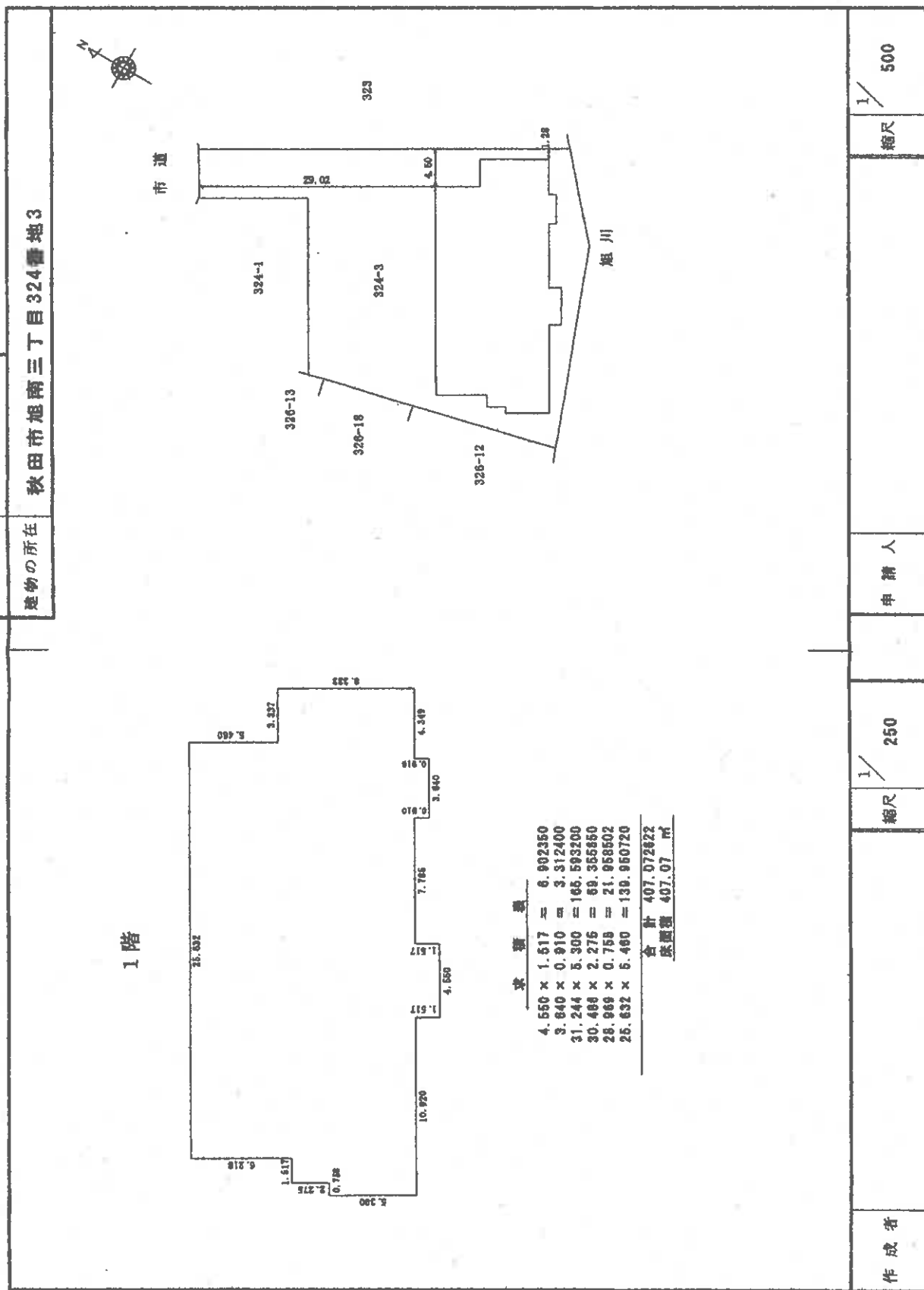
A3版からA4版に縮小

請求番号：16-3

(1/2)

建物図面
各階平面図

家屋番号	324番3
建物の所在	秋田市旭南三丁目324番地3



登記年月日：平成26年7月11日

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。
令和7年5月15日 秋田地方裁務局

登記官

(9 枚目)

A3版からA4版に縮小

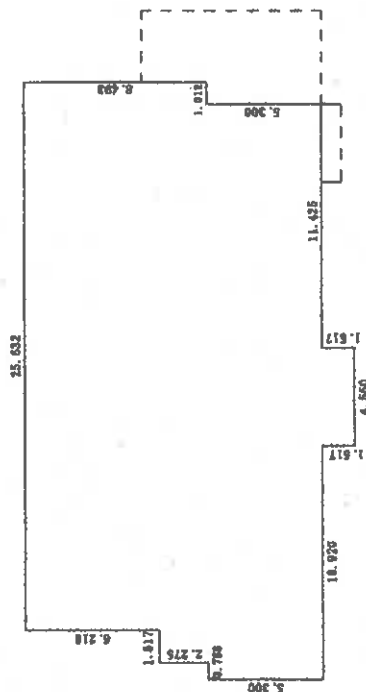
請求番号：18-3

建築物図面
各階平面図

家屋番号	324番3
建築物の所在	秋田市旭南三丁目324番地3

各階平面図

2階



求積表

4.550 × 1.517 = 6.902350
26.895 × 5.300 = 142.643500
27.149 × 2.275 = 61.768975
25.532 × 5.218 = 133.370776
合計 370.586601
床面積 370.58 ㎡

作成者

縮尺 1/250

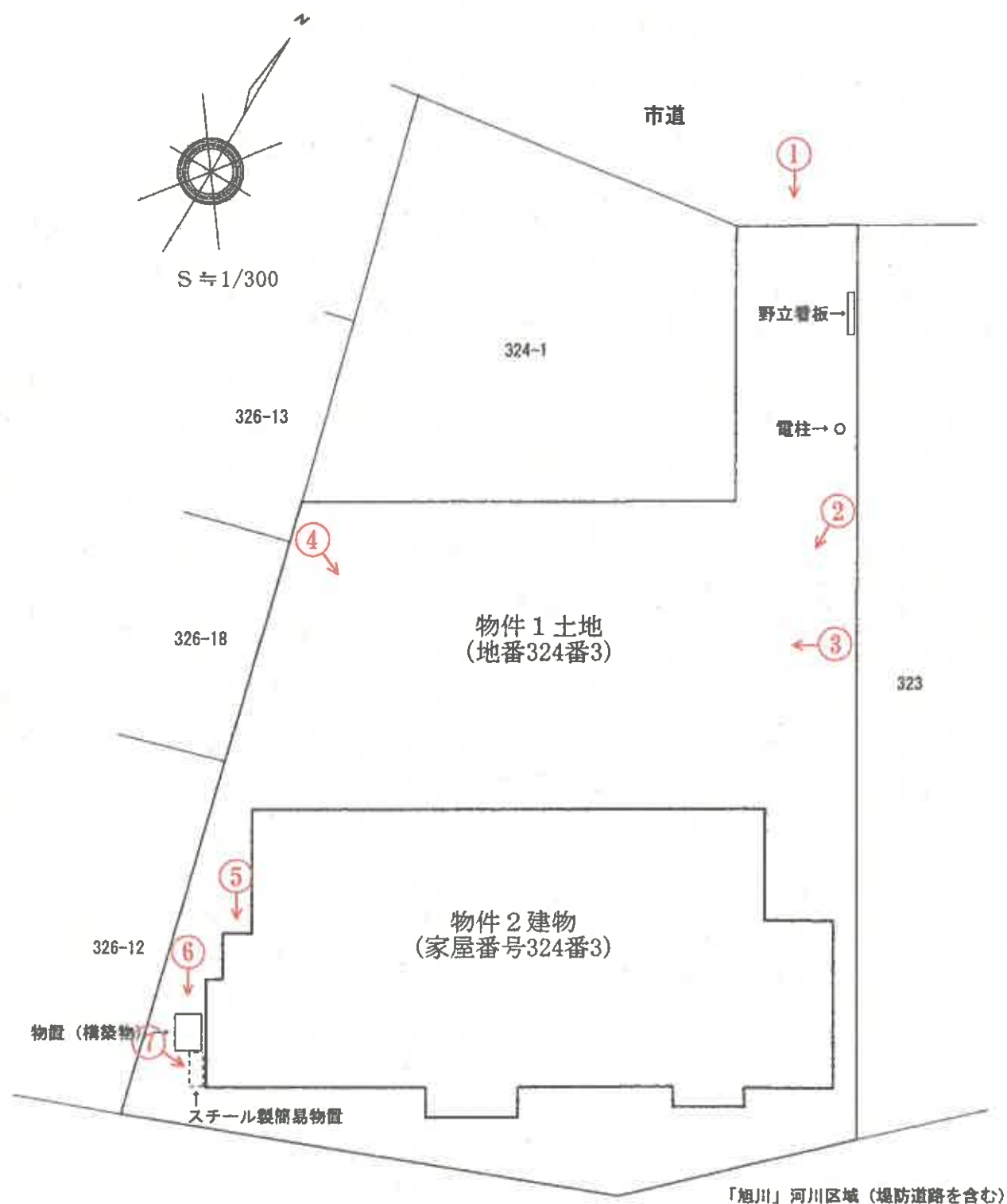
申請人

縮尺 1/

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

(2/2)

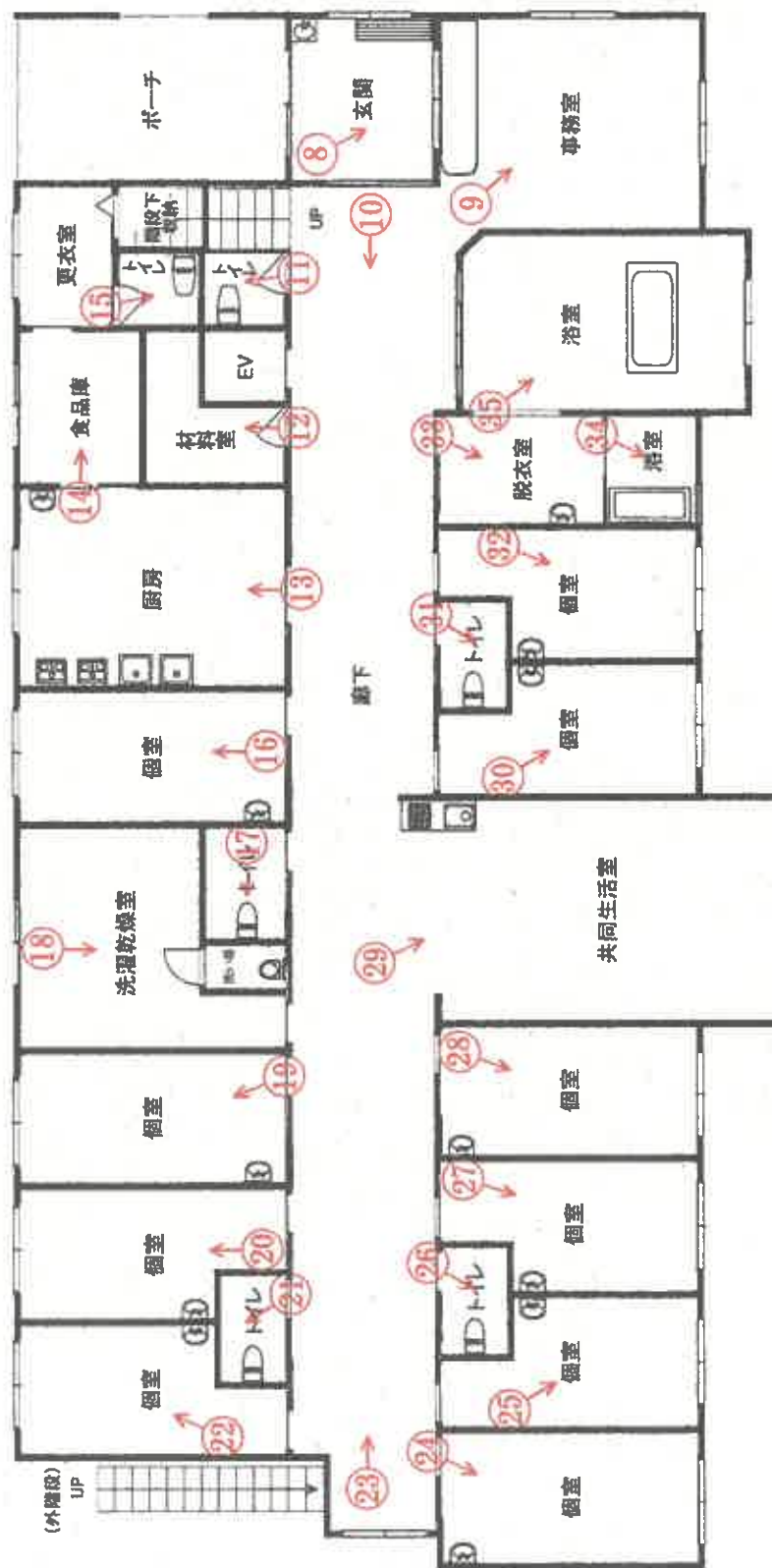
土地建物位置関係図



↑
○ は写真撮影場所であり、○ 印の中の数字は写真番号である。

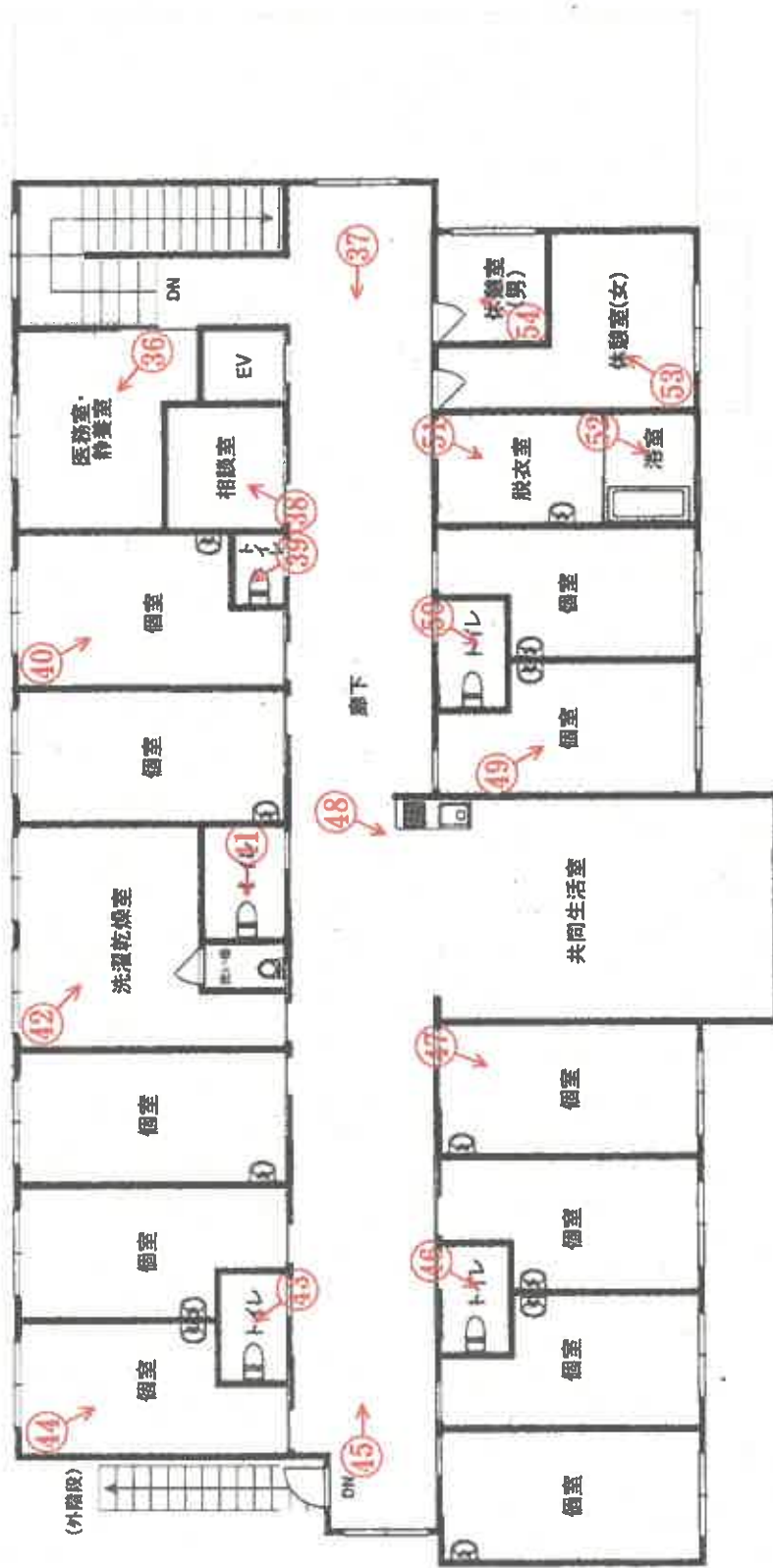
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図（1階）



○印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（2階）



○は写真撮影場所であり、○印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



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



スチール製簡易物置

写真番号 8



物件 2 建物内部の状況（1 階）

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



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

写真番号 1 9



前同

写真番号 2 0



前同

写真番号 2 1



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



前同

写真番号 2 5



前同

写真番号 2 6



前同

写真番号 2 7



前同

写真番号 28



前同

写真番号 29



前同

写真番号 30



前同

写真番号 3 1



前同

写真番号 3 2



前同

写真番号 3 3



前同

写真番号 3 4



前同

写真番号 3 5



前同

写真番号 3 6



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 3 7



前同

写真番号 3 8



前同

写真番号 3 9



前同

写真番号 4 0



前同

写真番号 4 1



前同

写真番号 4 2



前同

写真番号 4 3



前同

写真番号 4 4



前同

写真番号 4 5



前同

写真番号 4 6



前同

写真番号 4 7



前同

写真番号 4 8



前同

写真番号 4 9



前同

写真番号 5 0



前同

写真番号 5 1



前同

写真番号 5 2



前同

写真番号 5 3



前同

写真番号 5 4



前同

令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 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

田 仲 博 樹

第1 評価額

一括 価 格	
金 54,717,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 19,497,000 円
物件2（建物）	金 35,220,000 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市旭南三丁目 324番3 宅地 1,142.36 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市旭南三丁目324番地3 324番3 養護院 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 407.07m ² 2階： 370.58m ²	ほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
	特に無し		

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)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	JR奥羽本線「秋田」駅の南西方約3.1km バス停「川元小川町」の東方約50m 旭南小学校の南方約500m 秋田南中学校の南西方約2.2km イオン秋田中央店の北西方約300m 秋田市役所の南方約2.2km	
付 近 の 状 況	秋田市の市街地中心部に位置し、戸建住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域を形成している。道路は幅員約10mの舗装市道が標準であるが、幅員の狭い道路や行止りも見受けられる。小学校や商業施設に近い利便性から土地需要は多く、当地域の地価は上昇傾向で推移するものと予測する。	
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 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火 ・立地適正化計画（居住誘導区域内、都市機能誘導区域外） ・秋田市水害ハザードマップ（浸水想定区域0.5m以上～3.0m未満、家屋倒壊等氾濫想定区域）
画 地 条 件	北側を間口とし約6.0m、奥行約48.0m（最深）の旗竿状土地。路地状部分は幅約6.0m、延長約13.5m、有効宅地部分は東西約32.0m、南北約34.0mのほぼ台形地。規模は1,142.36㎡（登記地積）。地勢はほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約10.0m舗装市道（両側歩道、旭南三丁目線、建築基準法第42条1項1号）、南東側が幅約5.0m未舗装道路にほぼ等高に接面する二方路地。北側市道は東方から西方に向かって車両一方通行となっている。南東側道路は秋田地域振興局建設部用地課への聴取では、河川区域内の堤防道路であるが、現況は雑草等が繁茂し、通行できない状態となっている。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 当該建物について物件1に法定地上権は成立しないが、敷地占有利益があるものと判定した。 隣接不動産は、東・西側が共同住宅、南側が堤防道路を介して河川、北側が一般住宅である。	
供 給 処 理 施 設 (宅 地 内 引 込)	上 水 道 : あり (接面道路公設管より引込) ガ ス 配 管 : なし (接面道路公設管あり) 下 水 道 : あり (建物への接続あり)	
特 記 事 項	○物件の路地状部分に野立看板と電柱がある。 ○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いものと判断した。また、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況(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26年7月2日新築 経 過 年 数：約 11 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：窯業系サイディング 内 壁：準不燃クロス貼りほか 天 井：準不燃クロス貼りほか 床：フローリングほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：エレベータ1基（積載200kg、定員3人）
床面積（現況）	1階：407.07㎡ 2階：370.58㎡ 延床面積：777.65 ㎡ （登記と同じ） なお、1階のポーチ及び外階段は床面積に算入しない。
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：養護院 間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保 守 管 理 の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、小型電気温水器の故障によりいくつかの個室では水の出が悪い箇所があるものの、保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空家の状態で養護院として占有している。
特 記 事 項	○代表者の話では最大収容人数は21人とのことである。 ○建物内には養護院の業務で使用していた設備、器具等が残置されている。 ○物件の西側に物置（構築物）とスチール製簡易物置がある。 ○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（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	49,800	0.68	1,142.36	1.00	38,685,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地 からの規準)

標準画地は幅員約10m舗装市道に北側で接面する地積約250㎡の長方形地

地価公示標準地 : 秋田ー15 (7頁参照)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,300\text{円/㎡} & \times & 101.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 90 & \div & 49,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : $\frac{1.011}{1.00}$ (公示地価格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 : $\frac{1.00}{1.00}$ (方位：基準方位北方)

◇地域格差

街路条件 : $\frac{0.97}{0.97}$ (幅員－4%、系統連続性＋1%)

交通接近条件 : $\frac{0.99}{0.99}$ (中心部接近性－1%)

環境条件 : $\frac{0.95}{0.95}$ (居住環境－5%)

行政的條件 : $\frac{0.99}{0.99}$ (用途地域－1%)

その他条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 0.97 \times 0.99 \times 0.95 \times 0.99 \times 1.00 \div 0.90$$

イ 個別格差

街路条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

交通接近条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

環境条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

画地条件 : $\frac{0.68}{0.68}$ (方位±0%、形状－15%、地積過大－20%)

以上相乗積 : $1.00 \times 0.85 \times 0.80 = 0.68$

なお、二方路による効用増は無いと判断した。

行政的條件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

その他条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.68 \times 1.00 \times 1.00 = 0.68$$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : $\frac{1.00}{1.00}$ (建物と敷地と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。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	230,000	777.65	0.330	59,024,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数約11年、経済的残存耐用年数約19年、残価率5%とした定率法（現価率0.330）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮し、減価の必要は無いと判断）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.330 \times (1 - 0.00) = 0.330$$

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	38,685,000	0.10	敷地占有利益	3,869,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1の物件2に対する土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その建付地価格に対する割合を10%と査定した。

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	38,685,000	-3,869,000		0.80	0.70	19,497,000
2	59,024,000	+3,869,000	1.00	0.80	0.70	35,220,000
一括価格 (合計)						54,717,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 建物用途が特殊であることによる市場性の減退を考慮した。

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

○ 地価公示価格 [秋田-15]

所 在 : 秋田市川尻上野町329番3「川尻上野町8-26」
価 格 : 44,300円／㎡
位 置 : J R 奥羽本線「秋田」駅の南西方道路距離で約3.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 268 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北側幅員6.4m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域
(指定建蔽率60%、指定容積率200%)
防 火 規 制 : 準防火
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅に共同住宅等の混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (㈱マッフル スーパーマッフル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 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

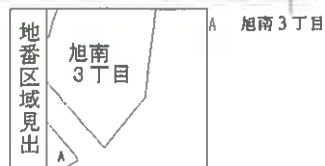
以 上

令和7年(ケ)第2シ1号



＜出典＞(株)マッブル ^{・ホーマック}スーパーマッブル・デジタル23
地図使用承認・マッブル第6-11号。

位置図
縮尺 1:10,000



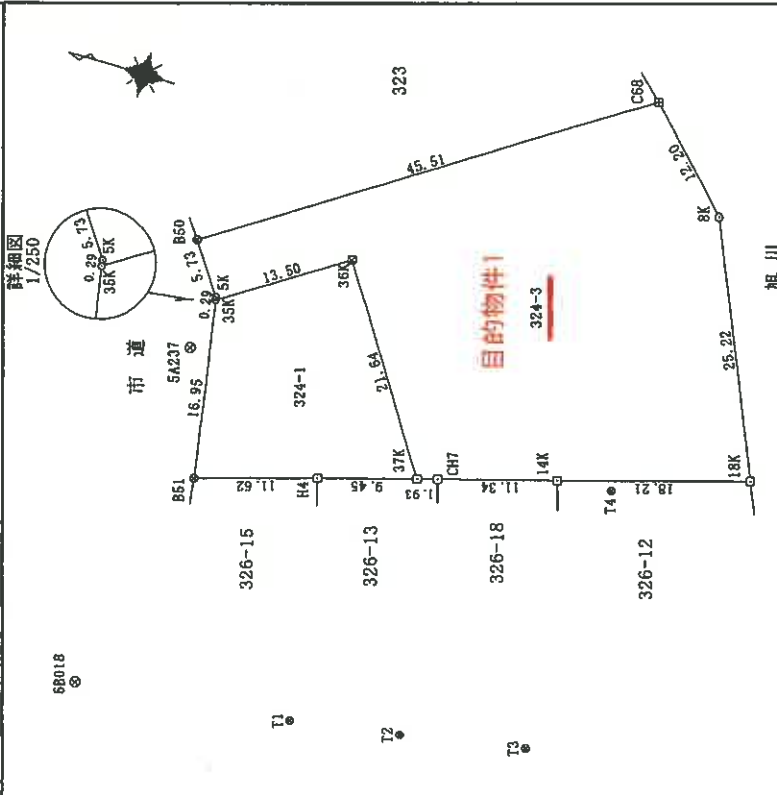
請求部分	所在地	秋田市旭南三丁目				地番	324番3			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和57年9月20日				備考 年月日 (原図)		捕事	記項		

(1/1) 本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

地積測量図

地番 324-1
324-3

土地の所在 秋田市旭南三丁目



座標求積表

地番	324-1	324-3
測点	Xn	Yn
37K	-32470.929	-62285.375
36K	-32459.981	-62266.702
35K	-32448.331	-62273.532
34K	-32430.453	-62290.358
33K	-32416.734	-62287.560
32K	-32400.076	-62284.459
31K	-32383.319	-62281.359
30K	-32366.562	-62278.259
29K	-32349.805	-62275.159
28K	-32333.048	-62272.059
27K	-32316.291	-62268.959
26K	-32299.534	-62265.859
25K	-32282.777	-62262.759
24K	-32266.020	-62259.659
23K	-32249.263	-62256.559
22K	-32232.506	-62253.459
21K	-32215.749	-62250.359
20K	-32198.992	-62247.259
19K	-32182.235	-62244.159
18K	-32165.478	-62241.059
17K	-32148.721	-62237.959
16K	-32131.964	-62234.859
15K	-32115.207	-62231.759
14K	-32098.450	-62228.659
13K	-32081.693	-62225.559
12K	-32064.936	-62222.459
11K	-32048.179	-62219.359
10K	-32031.422	-62216.259
9K	-32014.665	-62213.159
8K	-32000.000	-62210.059
7K	-31985.335	-62206.959
6K	-31970.670	-62203.859
5K	-31956.005	-62200.759
4K	-31941.340	-62197.659
3K	-31926.675	-62194.559
2K	-31912.010	-62191.459
1K	-31897.345	-62188.359
合計	1465.5390080	1142.36

地番	324-1	324-3
測点	Xn	Yn
18K	-32501.572	-62278.076
8K	-32492.629	-62254.485
66K	-32484.555	-62245.332
65K	-32445.291	-62288.351
5K	-32448.294	-62273.241
35K	-32448.331	-62273.532
36K	-32459.981	-62266.702
37K	-32470.929	-62285.375
CH7	-32472.810	-62284.928
14K	-32483.863	-62292.359
倍面積	2284.738249	1142.36
面積	1465.5390080	1142.36

合計 1465.5390080

測量年月日	平成25年9月5日測量
座標系	第10系
測地系	測地成果2011
座標変換	有

管理官のパラメータ変換による。

引換点及び街区多角点等の座標一覧表

測点名	X	座標	座標
5A237 (街区多角点)	-32447.149	-62278.459	座標
58018 (補助点)	-32444.190	-62311.739	座標
T1	-32484.699	-62310.454	座標
T2	-32475.148	-62309.301	座標
T3	-32487.061	-62307.711	座標
T4	-32489.092	-62282.071	座標

作成者	申請人	縮尺	500
-----	-----	----	-----

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

324番3

建物の所在

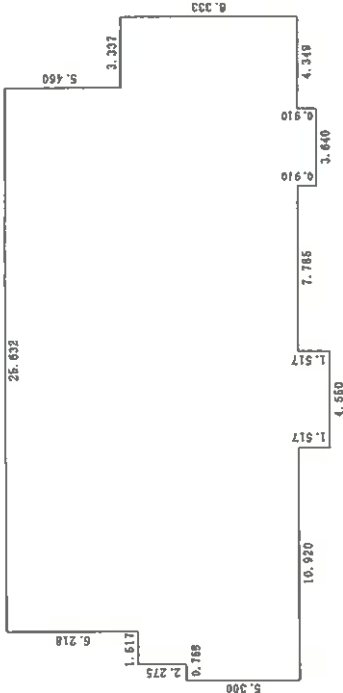
秋田市旭南三丁目324番地3

1階

目的物件2



市道



求積表

$4.550 \times 1.517 = 6.902350$
 $3.640 \times 0.910 = 3.312400$
 $31.244 \times 5.300 = 165.583200$
 $30.486 \times 2.276 = 69.355650$
 $28.969 \times 0.758 = 21.958602$
 $25.632 \times 5.460 = 139.950720$

合計 407.072822
床面積 407.07 m²

323

324-1

324-3

326-13

326-18

326-12

旭川

作成者

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)

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

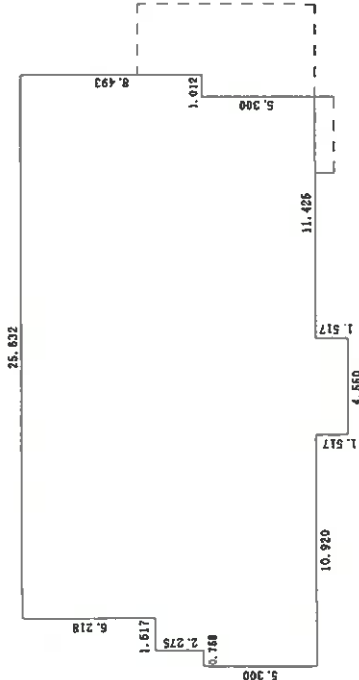
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	324番3
建物の所在	秋田市旭南三丁目324番地3

目的物件2

2階



求積表

4.550×1.517	$= 6.902350$
26.896×5.300	$= 142.543500$
27.149×2.275	$= 61.763975$
26.632×6.218	$= 165.379776$
合計	370.589601
床面積	370.58 m ²

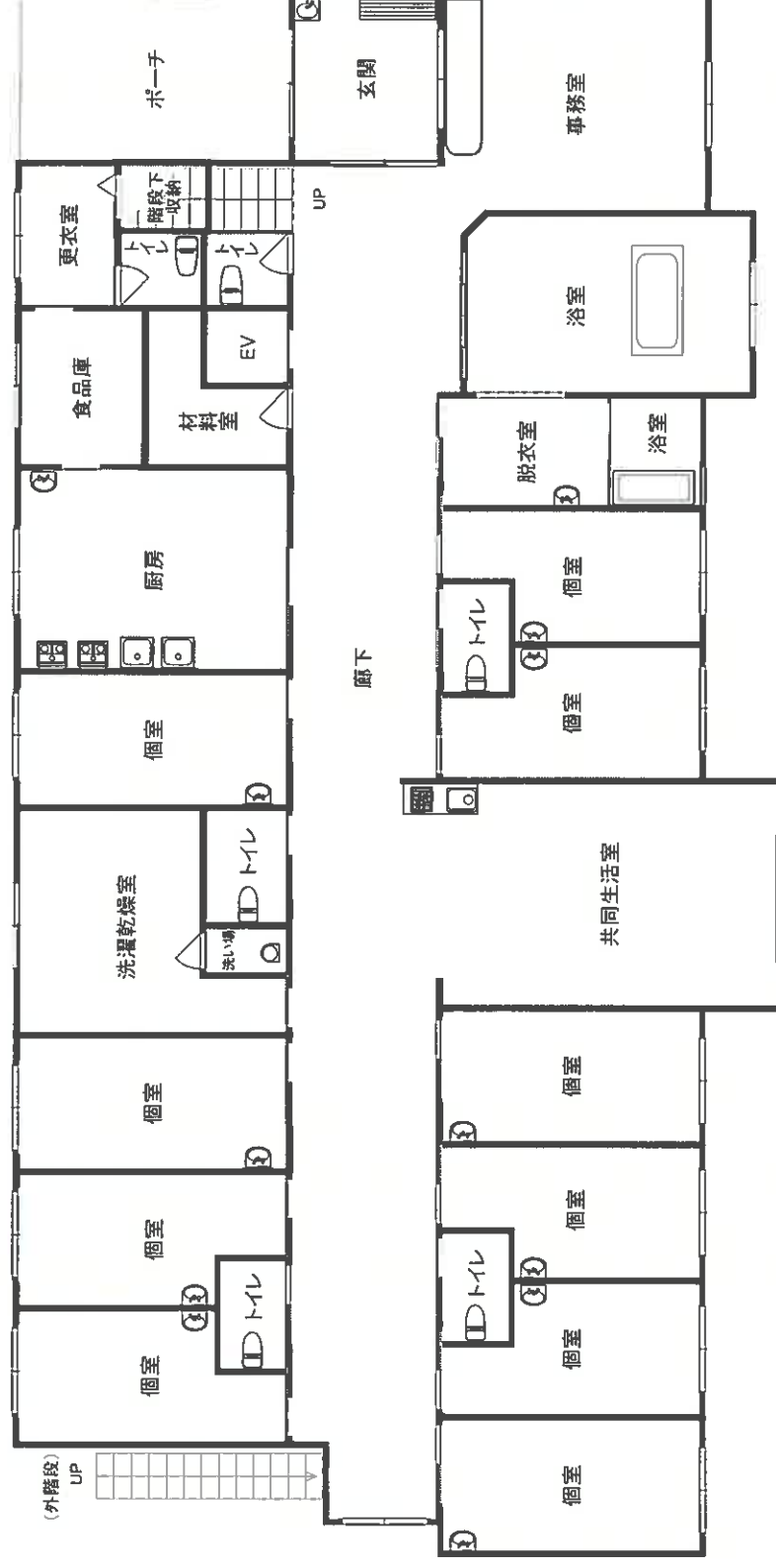
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/
-----	----------	-----	-------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。



目的物件2
(1階)



建築物間取図
縮尺1:150

目的物件2
(2階)

