

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）
1～3	9,170,000 7,336,000	一括	1,834,000	101,657	非課税
1	2,632,000				
2	2,522,000				
3	4,016,000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市将軍野東二丁目
 地 番 31番380
 地 目 宅地
 地 積 223.52平方メートル

- 2 所 在 秋田市将軍野東二丁目
 地 番 31番381
 地 目 宅地
 地 積 214.29平方メートル

- 3 所 在 秋田市将軍野東二丁目 31番地380
 家屋 番号 31番380
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 158.62平方メートル
 2階 158.62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16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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 秋田市将軍野東二丁目 | |
| | 地 番 | 31番380 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 223.52平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 秋田市将軍野東二丁目 | |
| | 地 番 | 31番381 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 214.29平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 秋田市将軍野東二丁目 31番地380 | |
| | 家屋 番号 | 31番380 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 158.62平方メートル
2階 158.62平方メートル | |

令和7年(ケ)第19号
令和7年6月20日受理
令和7年7月29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 | 秋田市将軍野東二丁目 |
| | 地 番 | 3 1 番 3 8 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市将軍野東二丁目 |
| | 地 番 | 3 1 番 3 8 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市将軍野東二丁目 3 1 番地 3 8 0 |
| | 家 屋 番 号 | 3 1 番 3 8 0 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8 . 6 2 平方メートル
2 階 1 5 8 . 6 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市将軍野東二丁目5番18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（相続財産清算人） ☐ 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	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件3		
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（相続財産清算人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅（全空室）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	4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 ☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市将軍野東二丁目5番18号付近		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（相続財産清算人） ☐ 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（全空車）として占有している ☐ 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	4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 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 物件1土地は、南西側が市道に接している。
- (2) 物件1土地と北西側隣地との境界付近に存在する各土地上の樹木等が、空中で相互に越境している(写真番号4)。
- (3) 物件1土地上にゴミ置場が置かれている。

2 物件2土地関係

- (1) 物件2土地は、物件3建物のための駐車場となっているほか、同土地上に物件3建物のための浄化槽が設置されている。
- (2) 物件2土地は、南西側が市道に接している。

3 物件3建物関係

- (1) 物件3建物は全12世帯の共同住宅であるが、入居者はおらず全部空室である。
- (2) コンクリート施工されている物件3建物の南西側基礎部分とポーチ部分との間に亀裂が生じている(写真番号3)。
- (3) 物件3建物の雨樋が一部脱落している(写真番号2)。
- (4) 物件3建物の2階205号室は、天窓の開閉機能が故障して閉じることができず開いたままの状態であり(写真番号2)、室内の床が汚れ、天窓下のクロスが一部剥がれている(写真番号31、32)。
- (5) 物件3建物の1階107号室及び2階207号室のエアコンが取り外されている(2階207号室につき写真番号37)。

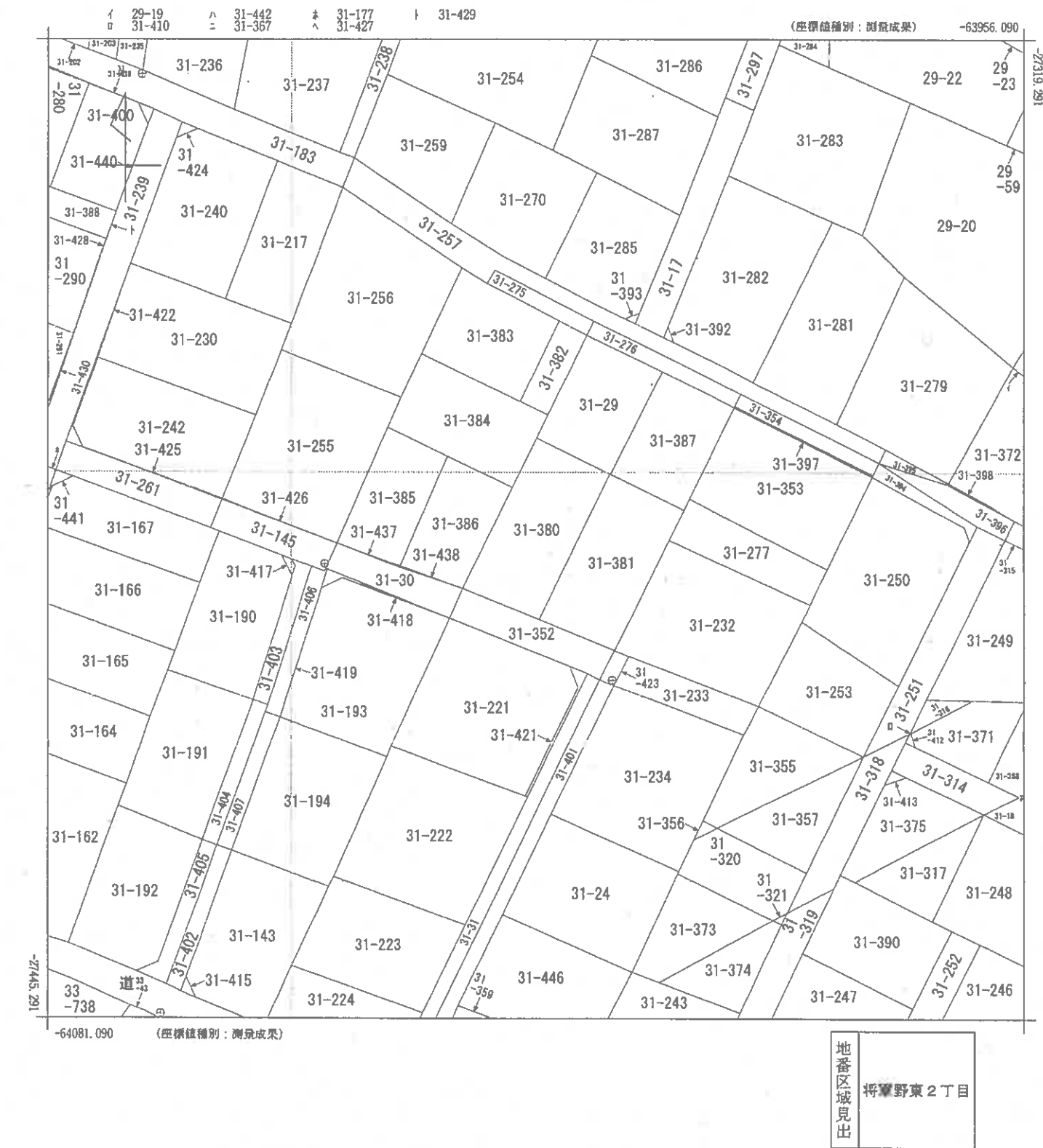
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■秋田住宅流通センター本件担当者	1 当社は、以前は本件物件について管理会社として入居者の募集等していましたが、ここ数年は入居者の募集はしておらず、屋根や外壁等のメンテナンスは10年以上前から行っていません。 2 本件建物には令和5年2月まで入居者がいました。それ以降は現在まで入居者がなく、12世帯全部が空室です。

(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25日 (水) : ~ :	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25日 (水) 11:45 ~ 11:55	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 7月 2日 (水) 15:30 ~ 15:45	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 7月 8日 (火) 11:15 ~ 11:20	秋田住宅流通センタ 一泉店	本件建物の間取図写し受領及び各室の鍵を借用
令和 7年 7月15日 (火) 13:30 ~ 14:40	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (評価人同行)
令和 7年 7月15日 (火) 14:50 ~ 14:55	秋田住宅流通センタ 一泉店	各室使用状況確認、借用した鍵を返還
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7年7月15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、借用した鍵で解錠し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



請求部	所在	秋田市将軍野東二丁目				地番	31番380			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成26年1月31日				備付年月日(原図)	平成26年3月3日		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

令和7年4月24日
秋田地方務局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成5年3月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月24日 秋田県地方法務局

登記官

(8 枚目)

A3版からA4版に縮小

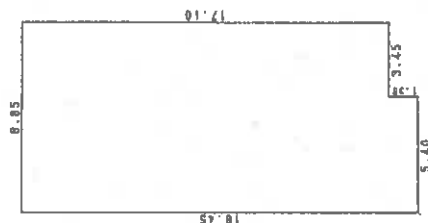
請求番号：5-3

800668 各 階 平 面 図

建物図面 縮小 800668
各階平面図

家屋番号	31-380
建物の所在	秋田市将軍野東二丁目 31-380

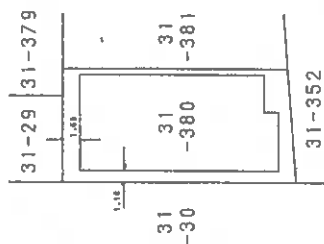
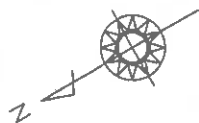
1階、2階同型



求積式

$$\begin{array}{l} 8.85 \times 17.10 = 151.3350 \\ 5.40 \times 1.35 = 7.2800 \\ \hline \text{計} \quad 158.6250 \end{array}$$

床面積 158.62 m^2



作製者

縮尺 1/250

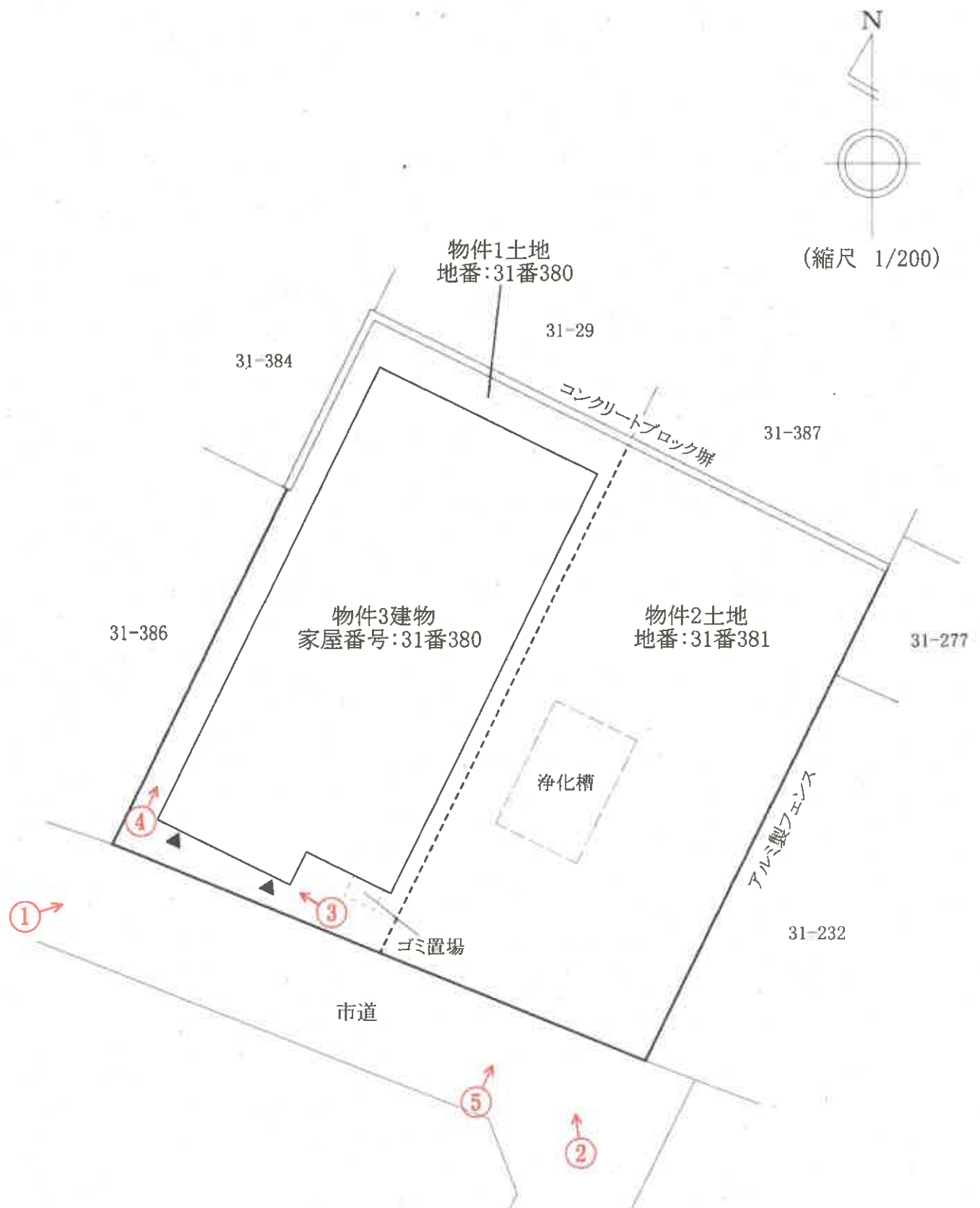
申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H5.3.24

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。

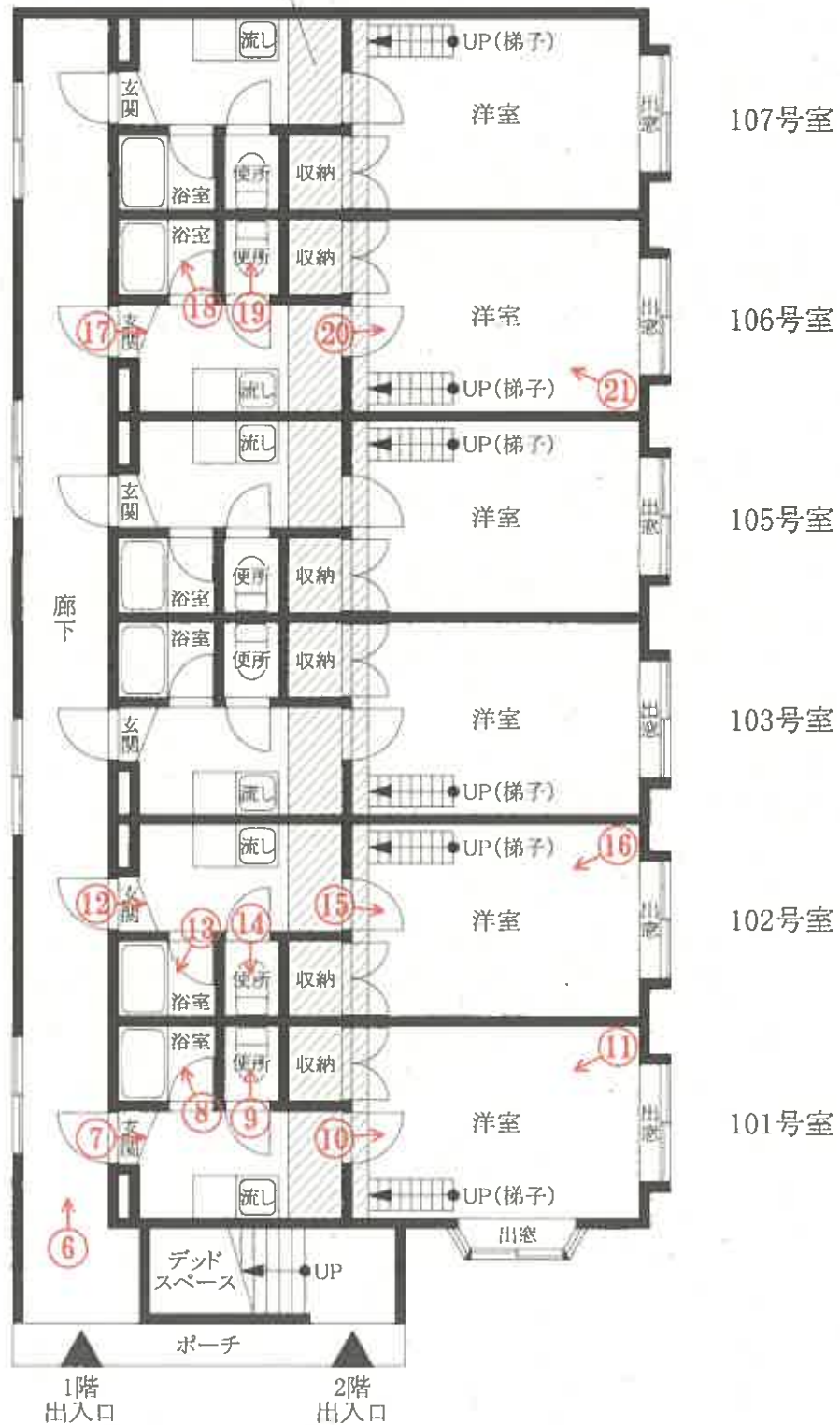
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図 1

1階

斜線部分は上部ロフト
(1、2階とも全室ロフトあり)

↑
○は写真撮影場所であり、
○印の中の数字は写真番号である。

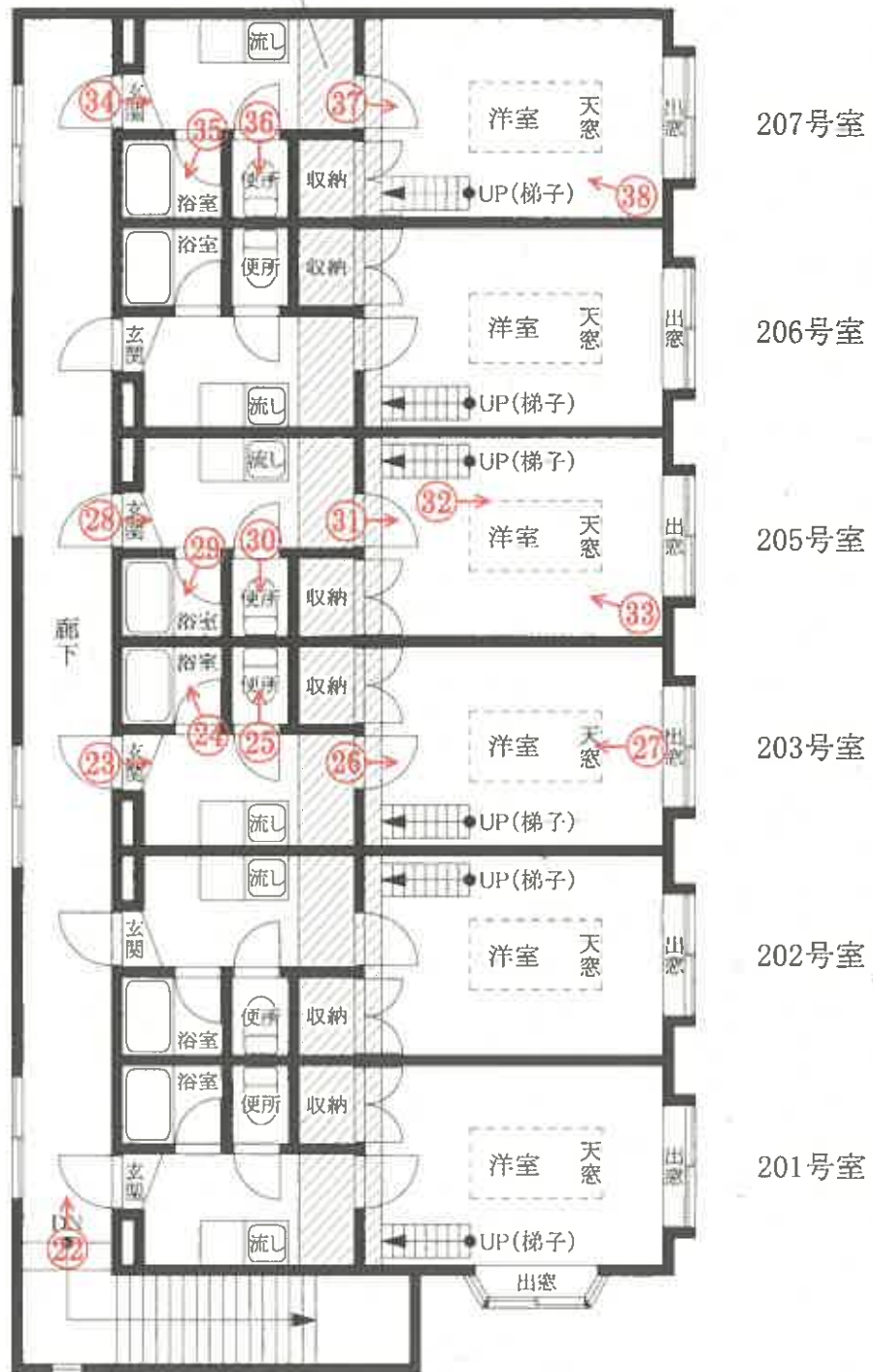


建物間取図 2

2階

斜線部分は上部ロフト
(1、2階とも全室ロフトあり)

↑
○ は写真撮影場所であり、
○ 印の中の数字は写真番号である。



北西側隣地上の物置

写真番号 1



2階205号室の天窓が開いている 雨樋が一部脱落している

写真番号 2



ゴミ置場

写真番号 3



亀裂が生じている

北西側隣地上及び物件 1 土地上の樹木が空中で相互に越境している状況

写真番号 4



物件 3 建物ための浄化槽

写真番号 5



写真番号 6



物件 3 建物内部の状況（1 階廊下）

写真番号 7



前同 (1階101号室)

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 (1 階 1 0 2 号室)

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 16



前同

写真番号 17



前同 (1階106号室)

写真番号 18



前同

写真番号 19



前同

写真番号 20



前同

写真番号 21



前同

写真番号 2 2



物件 3 建物内部の状況（2 階廊下）

写真番号 2 3



前同（2 階 2 0 3 号室）

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 (2階205号室)

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（天窓下の天井クロスの一部剥がれ）

写真番号 3 3



前同

写真番号 3 4



前同 (2階207号室)

写真番号 3 5



前同

写真番号 3 6



前同

エアコンが取り外されている

写真番号 37



前同

写真番号 38



前同

令和7年（ケ）第19号

令和7年7月15日

令和7年7月28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 9,170,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,632,000 円
物件2（土地）	金 2,522,000 円
物件3（建物）	金 4,016,000 円

- 1 一括価格とは、物件1～3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、2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	秋田市将軍野東2丁目	同左	
	地 番	31番380		
	地 目	宅地		
	地 積	223.52㎡		
2	所 在	秋田市将軍野東2丁目	同左	
	地 番	31番381		
	地 目	宅地		
	地 積	214.29㎡		
3	所 在	秋田市将軍野東2丁目31番地380	同左	
	家 屋 番 号	31番380		
	種 類	共同住宅		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床 面 積	1階		158.62㎡
		2階		158.62㎡
		延		317.24㎡
番 号	特 記 事 項			
1～3	①物件1、2土地は一体として、物件3建物の敷地及び駐車場として利用されている。 ②物件1、2土地につき、物件3建物のために法定地上権が成立する。			

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、2）

位置・交通	JR奥羽本線「土崎」駅から南東方へ約2.4km（道路距離、以下同じ）に位置する。秋田中央交通「将軍野踏切前」バス停から南東方へ約350m。土崎南小学校へ約1.2km、商業施設「ナイス外旭川店」へ約1.2km。	
付近の状況	受命物件が存する将軍野地区は、秋田市北部の土崎駅勢圏に属しており、市中心部の住宅地域と比較して値頃感があり、一次取得者等の住宅需要が見込める地域である。受命物件周辺は一般住宅を中心とした住宅地域が形成されており、商業施設に近いなどの利便性は良いが、街路が狭く、未舗装や行き止まり道路が見られるなど街路条件がやや劣る地域である。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種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	80%
	防火規制	—
面地条件	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） ・土崎地区土地区画整理事業（計画決定段階であり、再建築等に当たっては都市計画法第53条の許可申請が必要）
	規模	437.81㎡（物件1、2合計）
	形状	ほぼ正方形
	間口	約21m
	奥行	約21m
	接道関係	中間面地
接面道路の状況	その他	特になし
	・南西側：幅員約4m舗装市道（将軍野東二丁目27号線、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当） 上記市道と等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1、2土地は一体として、物件3建物の敷地及び駐車場として利用されている。 隣接地は、南東側、北東側、北西側、及び市道を介し南西側はいずれも住宅となっている。各隣接地及び南側市道とそれぞれ等高に接面している。	
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（付近道路公設管：あり、引込可）
	下水道	あり（建物との接続：なし、浄化槽を使用）
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物件1土地は主に物件3建物の敷地として、物件2土地は主に駐車場として利用されている（別添、建物配置図参照。）。なお、物件2土地は砂利敷きとなっており、駐車場の区画線などはない。 ②北東側～北西側一部の境界にコンクリートブロック塀がある。また、南東側の境界にアルミ製フェンスがある（別添、建物配置図参照。）。 ③北西側隣地付近に樹木や雑草が茂っており、相互に越境しているものと見られる。 ④敷地内にLPGボンベは見られなかったが、物件3建物の各住戸にはLPG用のガス給湯器が設置されていることから、LPGを使用していたものと推定される。 ⑤秋田市WEB版水害ハザードマップによれば、受命物件周辺は浸水が想定される範囲に含まれない。

(以下余白)

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）	平成5年3月15日	新築
	経過年数	約 32 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	； ビニルクロス等	
	天 井	； ビニルクロス、化粧石膏ボード等	
	床	； フローリング等	
	設 備	； 電気設備、給排水設備	
	そ の 他	； ガス給湯器等	
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。		
	1階	158.62㎡	（1、2階とも登記床面積と同じ）
	2階	158.62㎡	
延	317.24㎡		
現 況 用 途 等	階 層	； 2階建	
	現況用途	； 共同住宅	
	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32年経過した建物で、建物外部では外壁の汚れ、塗装の剥離、破損、雨樋の脱落等が見られる。また、入口付近のポーチと建物本体との間に大きなひび割れが見られる。建物内部では壁紙、フローリング等の内装仕上材の汚れ、退色、破損等が見られる。入居者はおらず全室が空室となっており、埃っぽい印象を受ける。空きアパートとなって数年経過した様子であり、全体的に見て保守管理の状態については劣ると判断した。		
建物の利用状況	物件3所有者が空きアパートとして占有している（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	①物件3建物は「アベニュー将軍野」という名称の全12戸の共同住宅（アパート）であり、現在、入居者はいない。 ②1、2階の全室に梯子で通じるロフトがある。また、2階の全室には天窓がある（別添、建物間取図参照。）。なお、205号室の天窓は、開閉する設備が故障しており、開きっぱなしの状態である。 ③1階廊下の107号室前に、自転車及び雪寄せ用スノーダンプが放置されている。また、2階廊下の中央付近に網戸が放置されている。 ④107号室及び207号室のエアコンが取り外されている。
---------	---

(以下余白)

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、2）

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	31,600	$\frac{82}{100}$	223.52	1.0	5,792,000
2	31,600	$\frac{82}{100}$	214.29	1.0	5,553,000
合計					11,345,000

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4m舗装市道に接面する規模250㎡程度の長方形地

公示地番号 秋田-38

公示価格等 32,600円/㎡ × 時点修正 101.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/105 ≒ 標準画地価格 31,600円/㎡

◇ 時点修正 : 1.017 (令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。)

◇ 標準化補正 : 1.00 (特になし)

◇ 地域格差

街路条件 : 1.01 (幅員+1%)
 交通・接近条件 : 1.01 (駅距離+1%)
 環境条件 : 1.03 (住環境+3%)
 行政的條件 : 1.00

上記の相乗積 : 1.01 × 1.01 × 1.03 × 1.00 ≒ 1.05

イ 個別格差

画地条件 : 1.02 (方位+2%)
 " : 0.80 (規模-20%)

上記の相乗積 : 1.02 × 0.80 ≒ 0.82

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 特になし

(2) 建物価格 (物件 3)

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
3	170,000	317.24	0.033	1,780,000

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
3	0.055	× 0.60	= 0.033

項 目	3
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約33年
n：経過年数	約32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	-40%

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

2 積算価格の判定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	5,792,000	0.35	法定地上権	2,027,000
2	5,553,000	0.35	法定地上権	1,944,000
合計				3,971,000

イ 土地利用権等割合： 物件3の物件1、2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 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
1	5,792,000	－ 2,027,000		3,765,000	28.7%
2	5,553,000	－ 1,944,000		3,609,000	27.5%
3	1,780,000	＋ 3,971,000	1.00	5,751,000	43.8%
積算価格（合計）				13,125,000	100.0%

ウ 占有減価修正： 賃貸借を目的とした建物であり、減価は必要ないと判断した。

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、想定賃貸収入に基づく総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	還元利回り (粗利回り) ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
4,320,000	1.0	20%	0.6	12,960,000

ア 総収益 : 周辺の居住用賃貸の成約事例との比較において、築年、品等、賃貸面積等を考慮し、1戸当たりの月額賃料を30,000円と査定し、年間の賃料収入を想定した。

月額賃料30,000円/戸×12戸×12ヶ月＝4,320,000円

イ 家賃等補正 : 特になし

ウ 還元利回り : 一般市場で実際に取引になった収益用不動産の売却利回りや競売による売却により収集された売却利回りを基に、立地条件、建物状況、将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

エ その他補正 : 新たに賃貸に供するために必要な建物の修繕・改修の費用を考慮して、上記の補正を行った。

Ⅲ. 評価額の判定

前記により積算価格13,125,000円、収益価格12,960,000円が得られた。受命物件は収益用不動産であるが、①賃貸に供するためには建物の改修を行い新たに入居者を募集する必要があり、収益価格の試算には多くの想定要素を含むこと、②建物の劣化の程度から見て、建物を取り壊して更地化し、宅地分譲を検討する需要者も想定されること等を考慮し、本件では積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、これに競売市場修正等を施して、評価額を以下のとおり決定した。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	13,100,000	28.7%	1.00	0.7		2,632,000
2		27.5%	1.00	0.7		2,522,000
3		43.8%	1.00	0.7		4,016,000
一括価格（合計）						9,170,000

ウ 市場性修正 : 特になし

エ 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。

オ その他の控除減価 : 特になし

第6 参考価格資料

○ 公示価格等

公 示 地 番 号 : 秋田-38

所 在 : 秋田市将軍野東2丁目24番7

住 居 表 示 : 「将軍野東2-10-16」

価 格 : 32,600円/㎡

位 置 : J R 奥羽本線「土崎」駅から道路距離で約2.0kmに位置。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 245㎡

供 給 処 理 施 設 : 上水道、都市ガス、下水道

接 面 道 路 : 北側幅員5.2m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50%、指定容積率80%

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

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



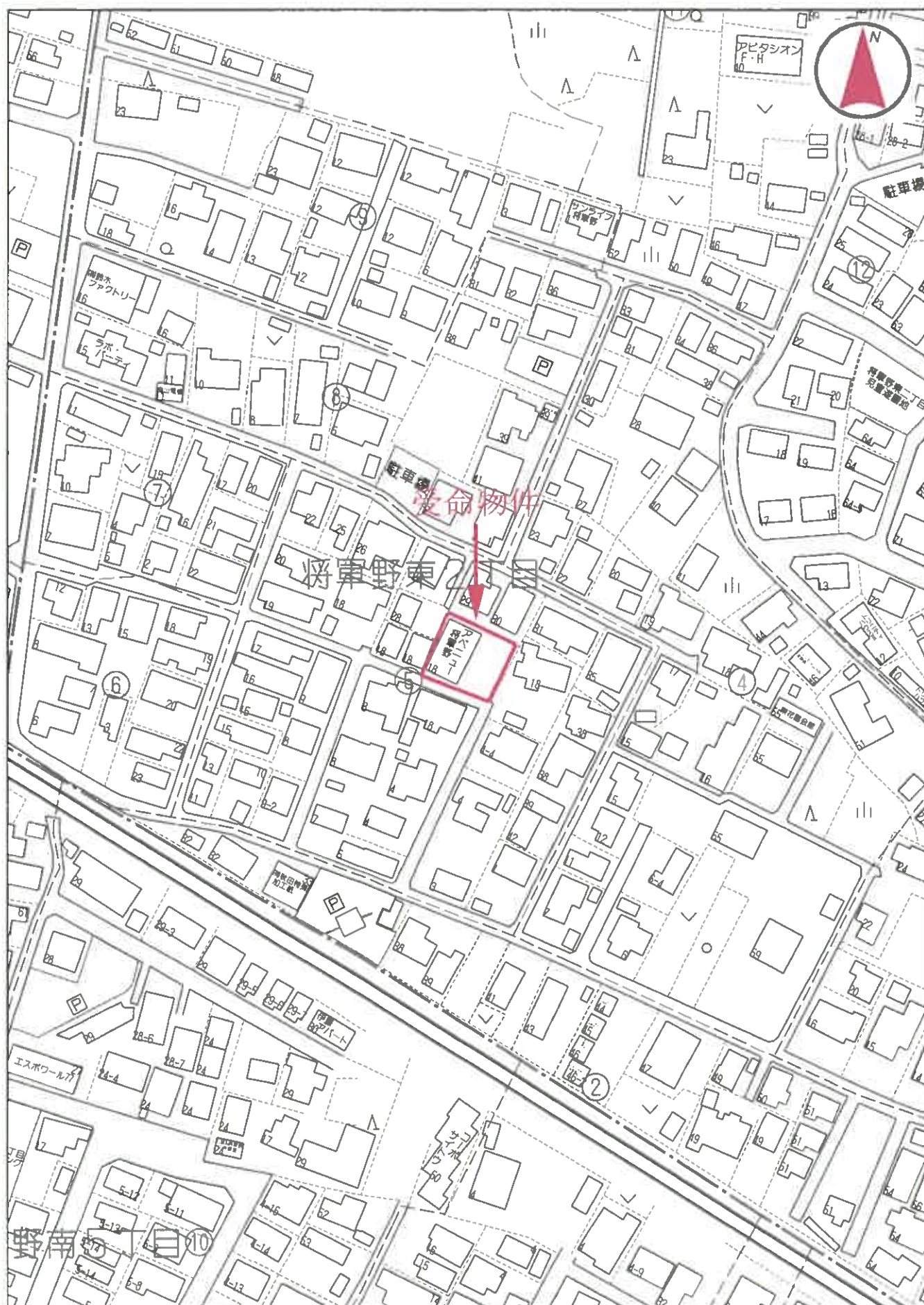
(縮尺: 1/12,000)

公示地
秋田-38

受命物件

周辺案内図

秋田県秋田市将軍野東2丁目5 18付近

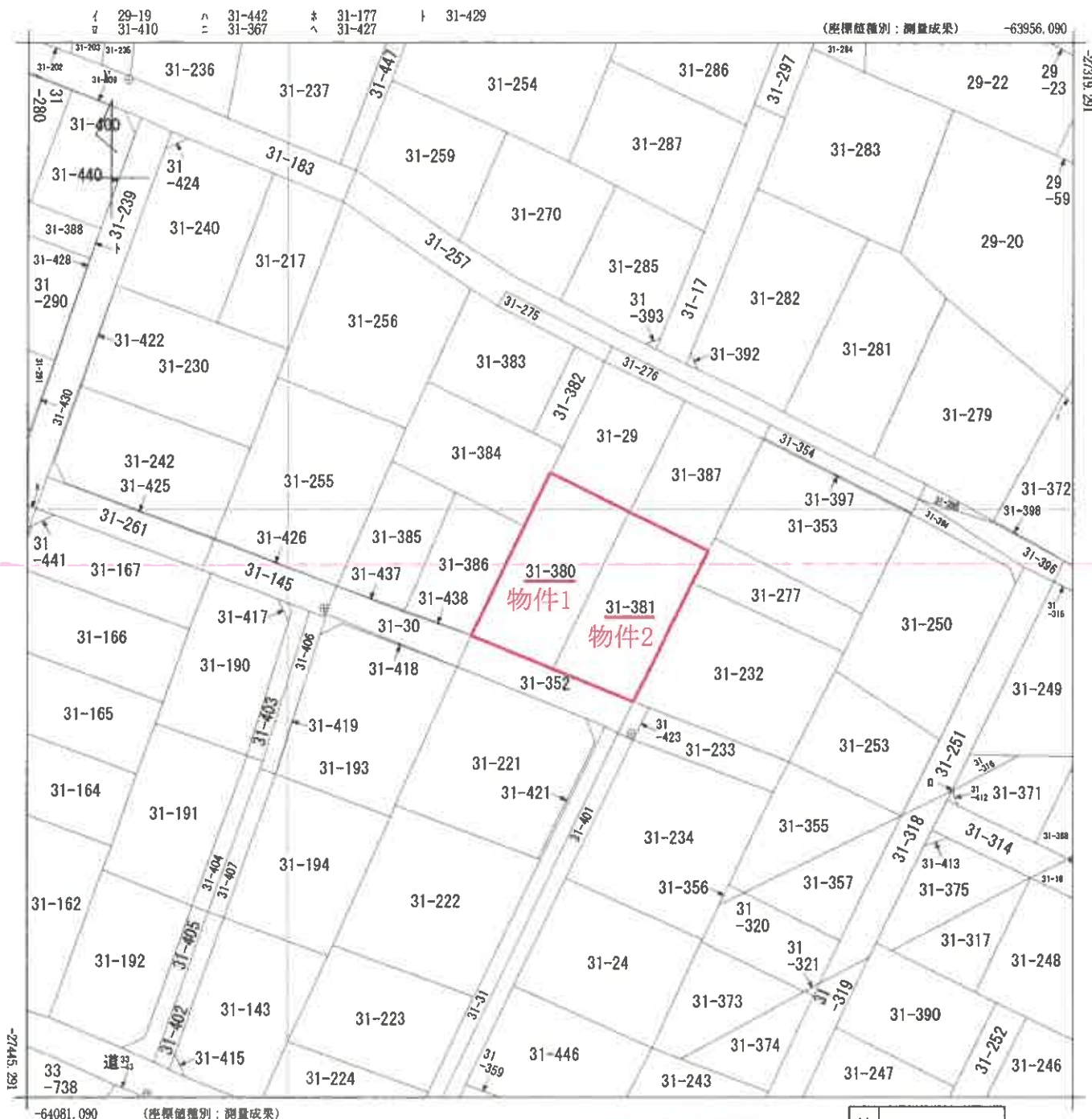


60m

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 20250717082557
©2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25AH第176号)



秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第19号

地番区域見出
将軍野東2丁目

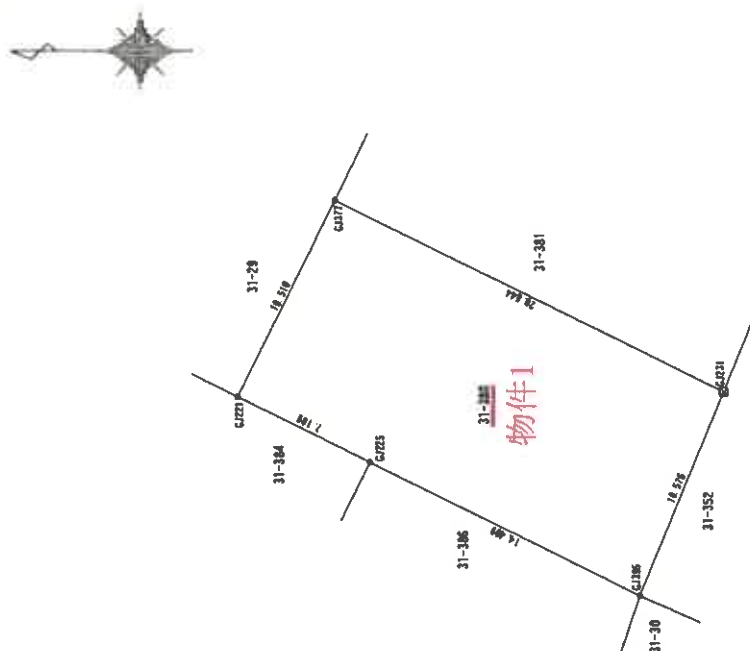
請求部	所在	秋田市将軍野東2丁目				地番	31番380			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成26年1月31日				備付年月日(原図)	平成26年3月3日		補記事項		

城 東 快 報

基準点の名称及び座標値

歴 程 系			世界測地系(測地成果2011)			X 系		
測量年月日	測 站	X	Y	備 考				
平成25年	新区三角点 1022A	-26870.765	-63888.410	管理者のパラメータ変換による				
	新区三角点 1025A	-27658.420	-63713.305	管理者のパラメータ変換による				
	新区多角点 10803	-27262.770	-64133.999	管理者のパラメータ変換による				
	新区多角点 10804	-27053.303	-64002.886	管理者のパラメータ変換による				
	新区多角点 10805	-27018.356	-63784.189	管理者のパラメータ変換による				
	新区多角点 10806	-27242.004	-63907.090	管理者のパラメータ変換による				
	新区多角点 10811	-27315.999	-63755.623	管理者のパラメータ変換による				
	新区多角点 10812	-27426.946	-64115.284	管理者のパラメータ変換による				
	新区多角点 10813	-27530.124	-63792.333	管理者のパラメータ変換による				
3 級基準点	2015	-27481.245	-63964.776	管理者のパラメータ変換による				

種 類	境界点
石 杭	□
コンクリート杭	田
合成樹脂杭	⊗
金属杭	○
金属板	⊗
アルミプレート	⊗
鋼 印	⊕
境界点	○



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第19号

[illegible]

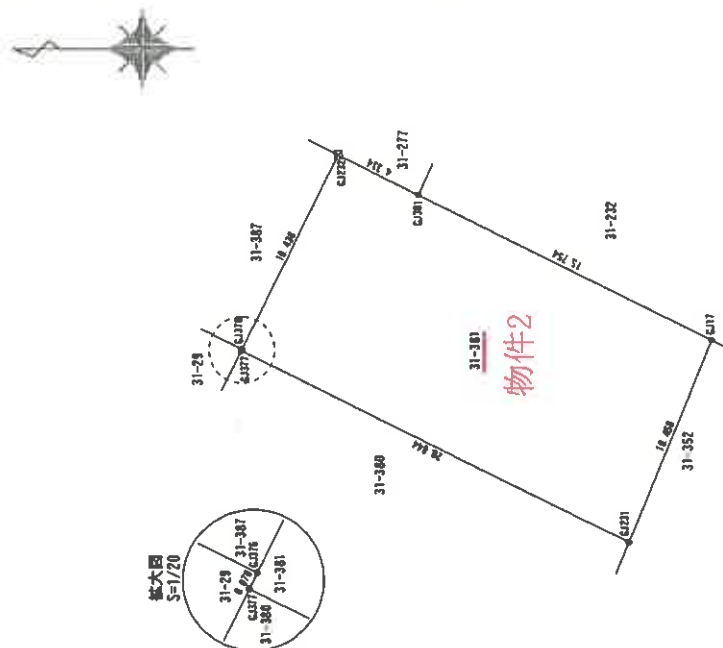
本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

31-381

目 丁 二 東 野 單 野 市 田 秋

家庭環境改善

地 區	31-3月	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) Yn
汕 頭	3QJ37	-27375.247	-64004.115	18.599	-1196396.441305
廈 門	3QJ376	-27375.778	-64009.052	-4.640	287002.001288
汕 頭	3QJ322	-27373.887	-63995.586	-8.497	543805.331942
廈 門	3QJ351	-27382.715	-64001.603	-18.018	1153180.407154
汕 頭	3QJ17	-27397.905	-64008.570	-10.202	635015.431140
廈 門	3QJ3231	-27393.977	-64018.263	22.658	-1450255.803054
總 面 積					-428.597223
總 地 區					214.2986115
					214.29



秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第19号

基準点の名称及び座標値

産 産 果	世界産地果(測地成果2011)	X 果
測量年月日	平成25年	9月30日
地名	Y	備考
街区三角点 1022A	-7670.765	管理者のパラメータ変換による
街区三角点 1025A	-27684.230	管理者のパラメータ変換による
街区多角点 10803	-27762.770	管理者のパラメータ変換による
街区多角点 10804	-277053.303	管理者のパラメータ変換による
街区多角点 10805	-27718.355	管理者のパラメータ変換による
街区多角点 10806	-27742.004	管理者のパラメータ変換による
街区多角点 10811	-27315.999	管理者のパラメータ変換による
街区多角点 10812	-27428.946	管理者のパラメータ変換による
街区多角点 10813	-27530.124	管理者のパラメータ変換による
3 級補点 3016	-27481.245	管理者のパラメータ変換による

種	類	境界点
石	杭	□
コンクリート杭		田
合成樹脂杭		⊗
食塩		○
食塩		⊗
アルミプレート		⊗
銅	印	⊕
境界点		○

富春橋北

陳樂風

250
英尺

【秋田県立十和田高等学校】

「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。」

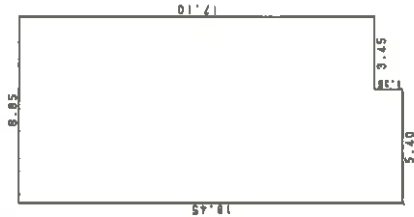
登記年月日：平成5年3月24日

800668 各 階 平 面 図

家屋番号	31-380
建物の所在	秋田市将軍野東二丁目 31-380

建物図 800668
各階平面図

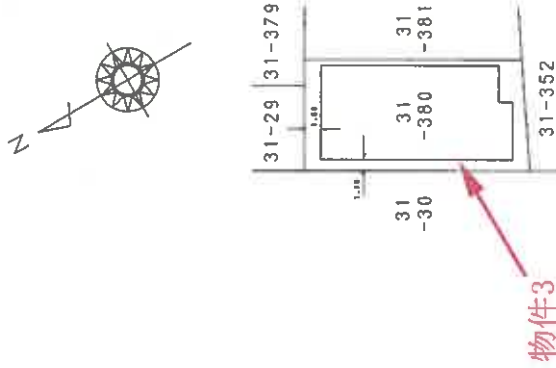
1 階、2 階 四 型



求積算

$$\begin{array}{r} 8.85 \times 17.10 = 151.3350 \\ 5.40 \times 1.35 = 7.2900 \\ \hline 158.6250 \end{array}$$

床面積 158.62㎡



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第19号

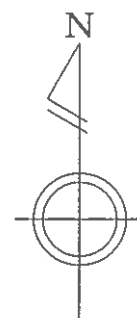
作業者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

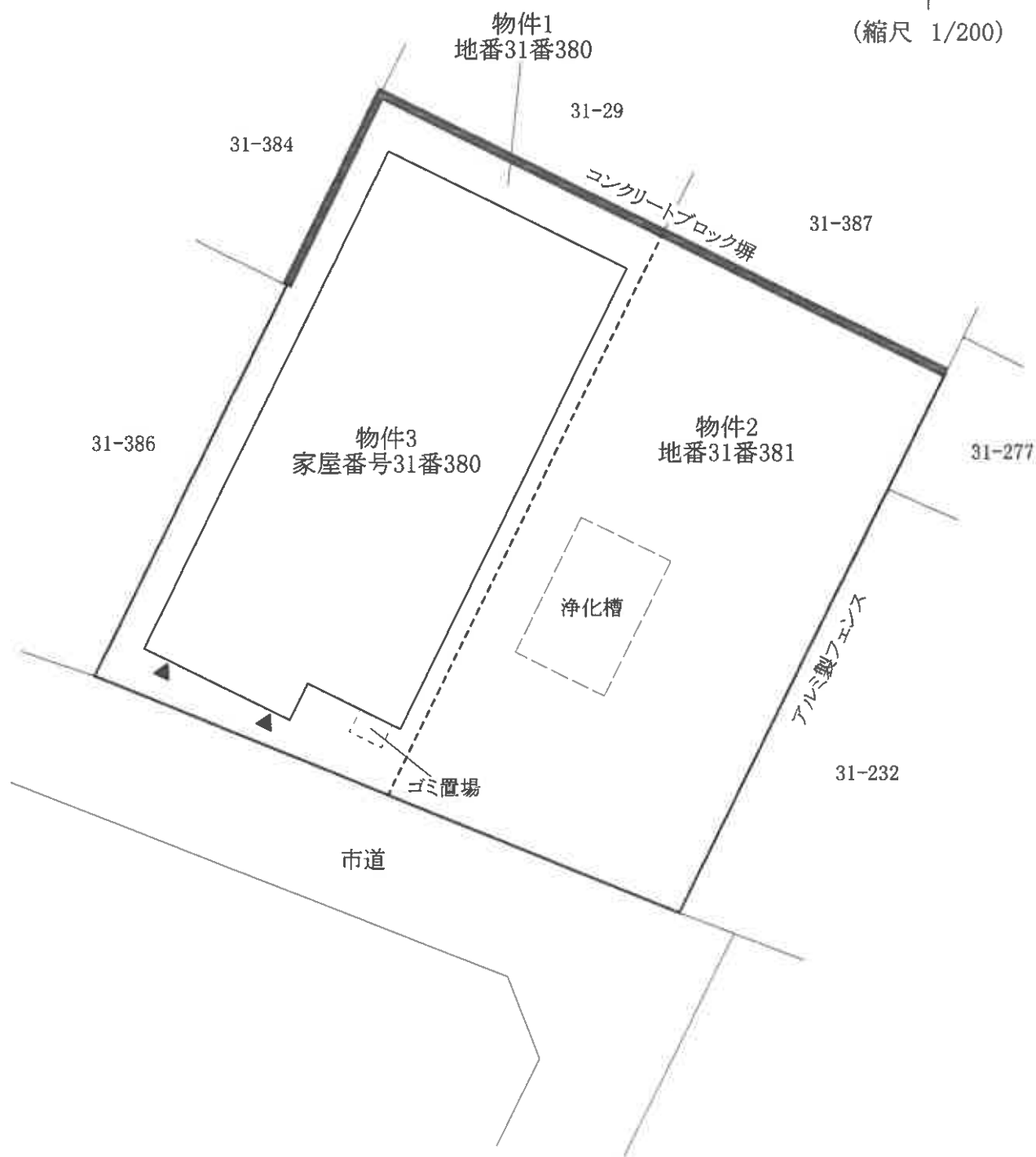
H 5. 9. 24

「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19号
秋田市将軍野東2丁目
建物配置図



(縮尺 1/200)

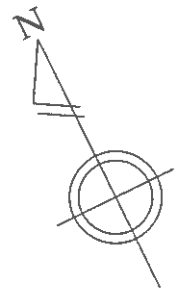


令和7年(ケ)第19号
秋田市将軍野東2丁目
建物間取図

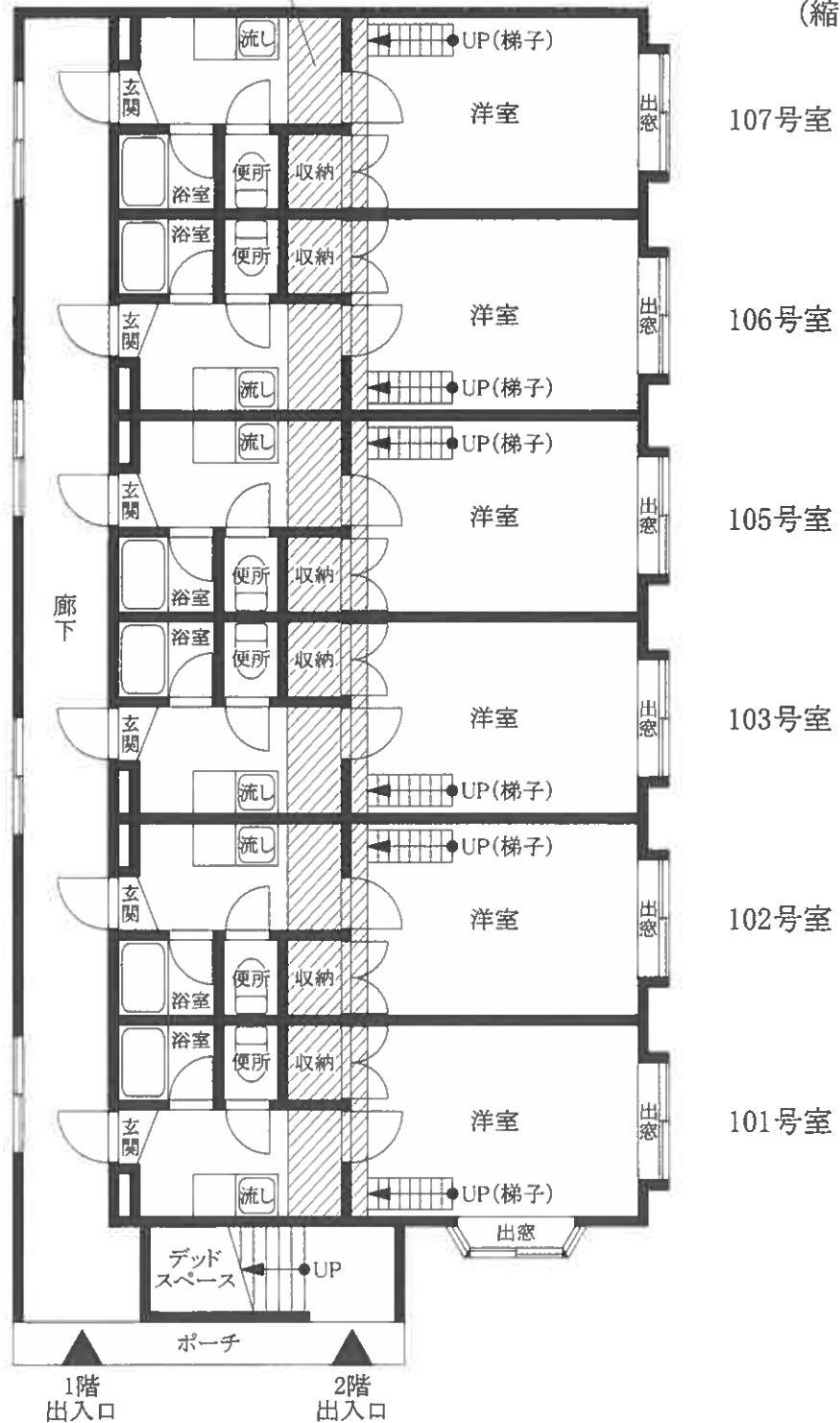
物件3

1階

斜線部分は上部ロフト
(1、2階とも全室ロフトあり)



(縮尺 1/100)

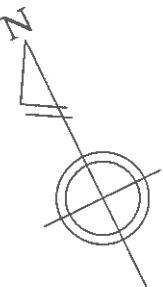


令和7年(ケ)第19号
秋田市将軍野東2丁目
建物間取図

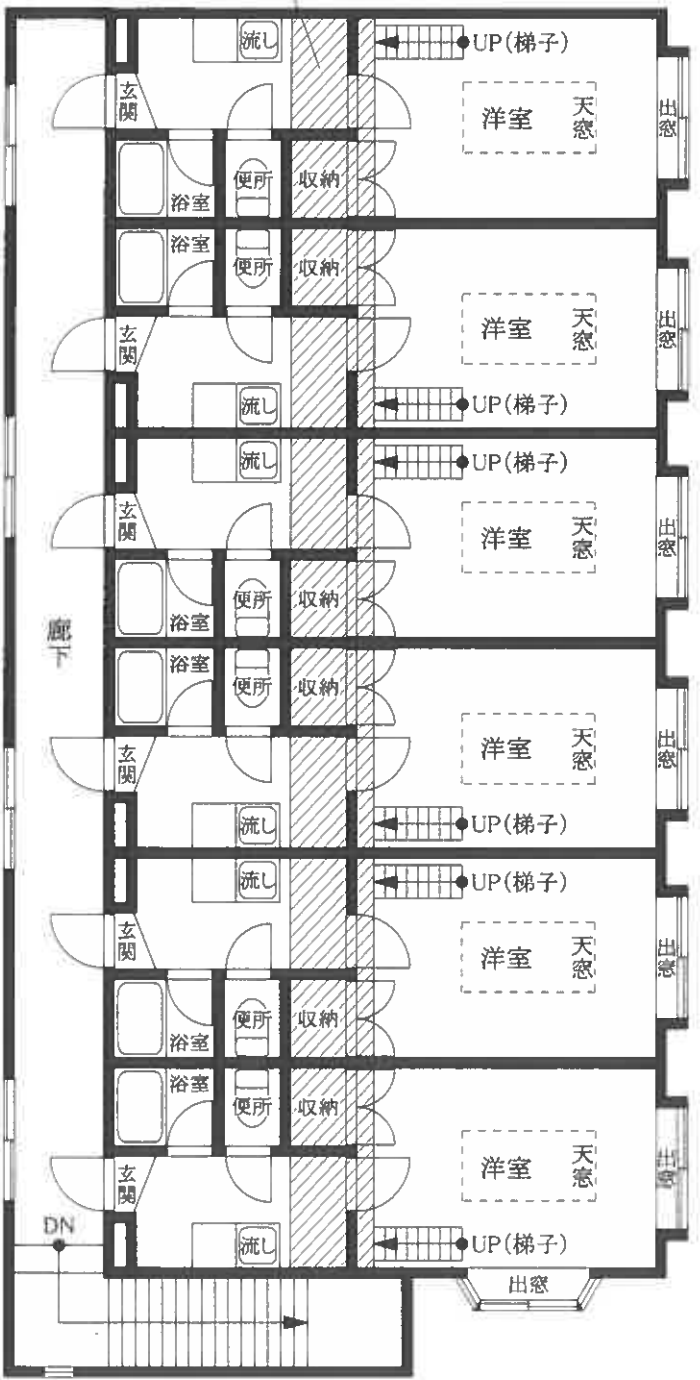
物件3

2階

斜線部分は上部ロフト
(1、2階とも全室ロフトあり)



(縮尺 1/100)



207号室

206号室

205号室

203号室

202号室

201号室