

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 23 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 8 年 2 月 6 日から<br>令和 8 年 2 月 13 日まで                                                                                         |                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 8 年 2 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>秋田地方裁判所売却場    |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 8 年 3 月 10 日 午後 1 時 00 分<br>秋田地方裁判所民事第 2 部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 2 月 18 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで                                                                |                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8 年 1 月 23 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 2    | 3,031,000<br>2,424,800 |          | 606,200    | 35,456   | 非課税      |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 2 所 在 | 秋田市東通仲町 274番地                     |
| 家屋 番号 | 274番                              |
| 種 類   | 居宅                                |
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
| 床 面 積 | 1階 130.91平方メートル<br>2階 64.97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 12 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 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 274 番）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 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

2 所 在 秋田市東通仲町 274 番地

家屋 番号 274 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 130.91平方メートル  
2階 64.97平方メートル

令和 7年(ヌ)第 13号  
令和 7年 8月27日受理  
令和 7年 9月25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   | 秋田市東通仲町                           |
|   | 地 番   | 274番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 203.64平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 秋田市東通仲町 274番地                     |
|   | 家屋番号  | 274番                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 130.91平方メートル<br>2階 64.97平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 秋田市東通仲町23番24号                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                         |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         [         地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日         ]                                                                                                                           |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■ 債務者             | <p>1 この家には、私と家族が住んでいます。</p> <p>2 建物について、登記簿上昭和48年に増改築がなされています。これは当初平家建のものを2階建にしたものです。それ以降増改築はしていません。</p> <p>3 建物は平成5年7月の大雨で水害の被害を受けています。床上10センチまで浸水し、建物の柱や壁にその跡が残っています。</p> <p>4 床下を消毒し、一部の部屋は畳を替えました。仏間はあまり使わないので、費用をかけずじゅうたんを敷いて対応しています。</p> <p>5 また、1階廊下の一番奥に設置しているエコキュートも浸水しましたがこれは普通に動いています。</p> <p>6 2階の天井にいくつか雨漏りの跡がありますが、雫が床に滴り落ちることはありません。</p> |

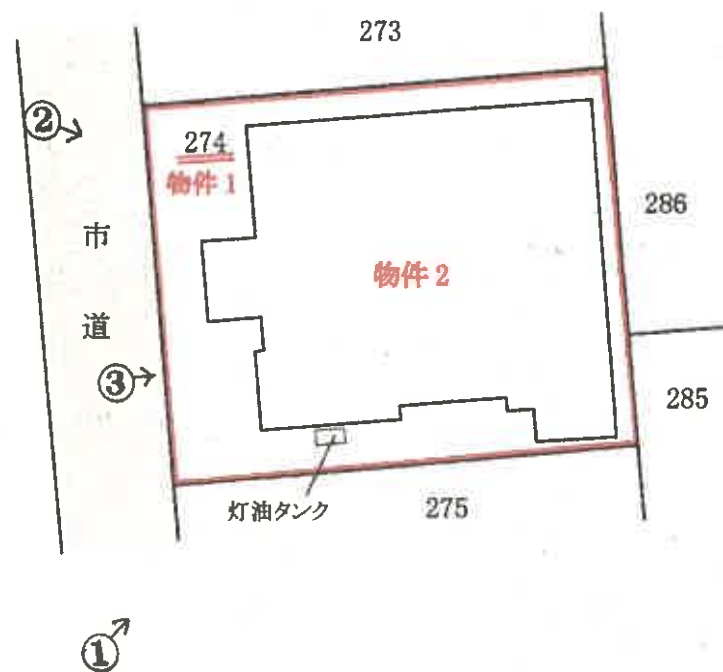
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

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 本件物件は令和5年7月の大雨により水害の被害を受けており、床上約10センチまで浸水し、建物1階にその痕跡が残っている（写真④、⑦）。
- 3 債務者は、床下の消毒と一部の部屋の畳を入れ替えた旨を述べた。
- 4 建物は新築後56年以上が経過して全体的にかなり老朽化しており、1階の床が傾斜し、2階の天井に雨漏りの跡が複数存在する（写真⑮、⑲）。

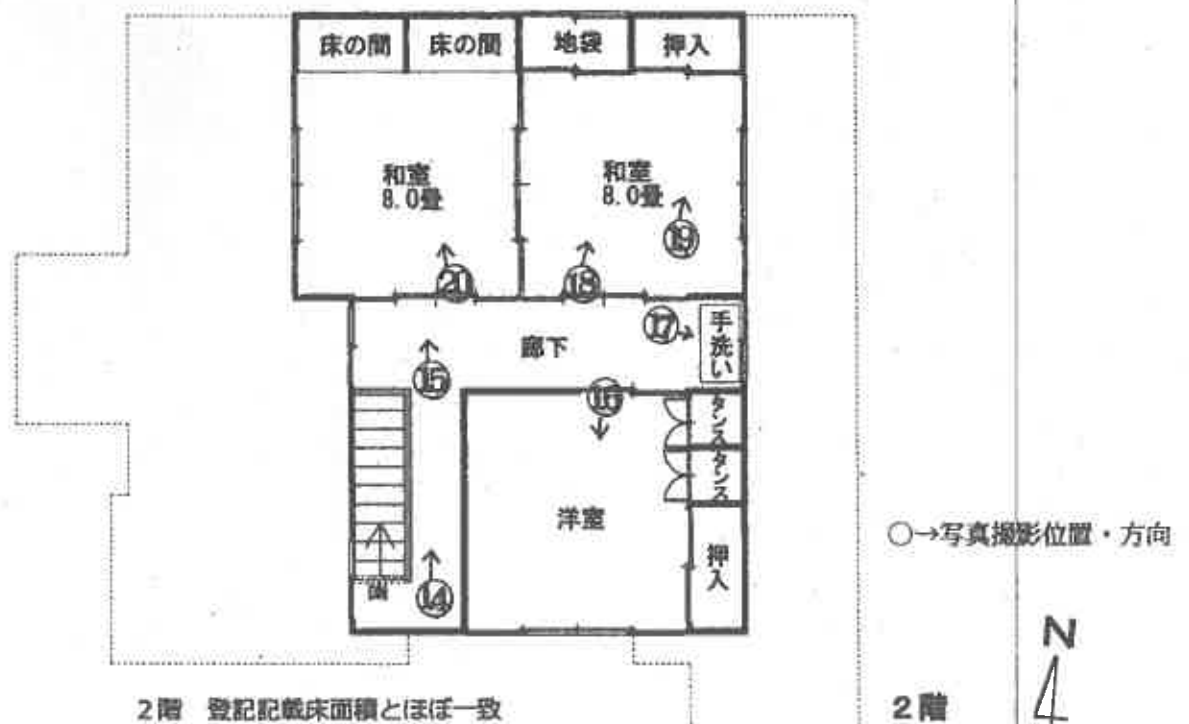
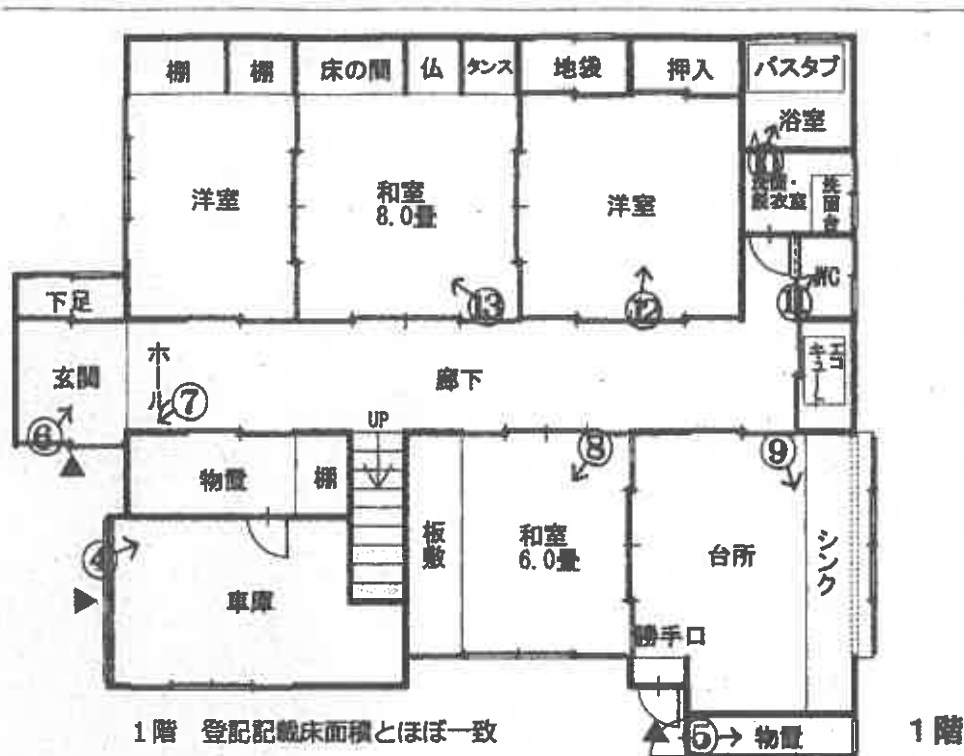
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                             | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等        |
| 7年 9月 4日 (木)<br>12:00 - 12:05                                                                                                                                                                                                                                                         | 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 9月 8日 (月)<br>16:20 - 16:30                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 占有調査、外観写真撮影        |
| 7年 9月18日 (木)<br>13:15 - 14:10                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 立入調査、債務者から聴取、写真撮影  |
| 7年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                    |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                    |

(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)



○→写真撮影位置・方向





○→写真撮影位置・方向



建物間取図

①



物件1

物件2

②



③



④



床上浸水の跡

⑤



⑥



床上浸水の跡

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



雨漏りの跡  
( 12 枚目)

⑩



⑪



⑫



19



雨漏りの跡

20



令和7年(ヌ)第 13 号  
令和7年9月18日 現地調査  
令和7年9月25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       |   | 9,052,000 | 円 |
| 内 訳 価 格 |   |           |   |
| 物件1（土地） | 金 | 5,263,000 | 円 |
| 物件2（建物） | 金 | 3,789,000 | 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  | 所在地目地積                         | 秋田市東通仲町<br>274番<br>宅地<br>203.64㎡                                       |     |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 秋田市東通仲町274番地<br>274番<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 130.91㎡<br>2階 64.97㎡ |     |

## 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

3

## 2 建物の概況及び利用状況（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） 昭和44年6月20日新築<br>経過年数 約 56 年<br>経済的残存耐用年数 約 3 年                                                                                                                                         |
| 仕様              | 構造：木造<br>屋根：亜鉛メッキ鋼板<br>外壁：サイディング、玄関周り一部石張<br>内壁：クロス、繊維壁等<br>天井：クロス、化粧合板等<br>床：フローリング、畳等<br>設備：電気、給排水、衛生設備等<br>その他：特になし。                                                                            |
| 床面積（現況）         | 登記面積とほぼ一致                                                                                                                                                                                          |
| 現況用途等           | 現況用途：居宅<br>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やや劣ると判定した。                                                                                                                                                                                |
| 保守管理の状態         | <p>令和5年7月の大雨で水害の被害を受けている。床上浸水約10cm（罹災証明書の判定「半壊」）である。畳の入れ替えは、仏間の部屋のみじゅうたんを敷いて簡易的に対応している。エコキュートは浸水したが今のところは稼働している。</p> <p>その他、1階階段前の床の傾斜、2階雨漏り跡など、老朽化が著しく、定期的な維持管理が施されておらず、全体的な保守管理の状態はやや劣ると考える。</p> |
| 建物の利用状況         | 所有者及びその同居家族が居宅として利用しており、他占有はない。                                                                                                                                                                    |
| 特記事項            | <p>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。</p>                                                                                        |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>*千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------------------------|
| 1  | 71,000               | 1.00          | 203.64         | 0.80      | 11,567,000                        |

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4m舗装市道に西側で接面する長方形（約200㎡）とした。

地価調査 秋田（県）－10

公示価格等

79,500 円/㎡

時点修正

101.0 / 100 ×

標準化補正

100 / 101 ×

地域格差

100 / 112 ≒

標準画地価格

71,000 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+1%

◇地域格差：街路+3% 交通接近▲1% 環境+10% 行政±0%

相乗積  $1.03 \times 0.99 \times 1.10 \times 1.00 \approx 1.12$

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：……建物の残存期間、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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>*千円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|--------------------------------|
| 2  | 170,000             | 195.88             | 0.041    | 1,365,000                      |

ウ 現価率

<建物>

・経過年数 56年、経済的残存耐用年数 3.0年、残価率 5%として定率法（現価率 0.058）と観察減価法（経年劣化による修繕の可能性、床上浸水の状況や維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を30%と査定）を併用して下記の通り査定した。

・現価率 =  $0.058 \times (1 - 0.30) \approx 0.041$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>*千円未満四捨五入<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|----------------------------------|
| 1  | 11,567,000        | 0.35          | 法定地上権 | 4,048,000                        |

イ 土地利用権等割合：本件建物の敷地利用権を法定地上権と判定した。ついては、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35%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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額 (円)<br>*千円未満四捨五入<br>(ア+イ) × ウ × エ × オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 1         | 11,567,000          | -4,048,000                      |                 | 1.0            | 0.70            | 5,263,000                                 |
| 2         | 1,365,000           | +4,048,000                      | 1.0             | 1.0            | 0.70            | 3,789,000                                 |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 9,052,000                                 |

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。

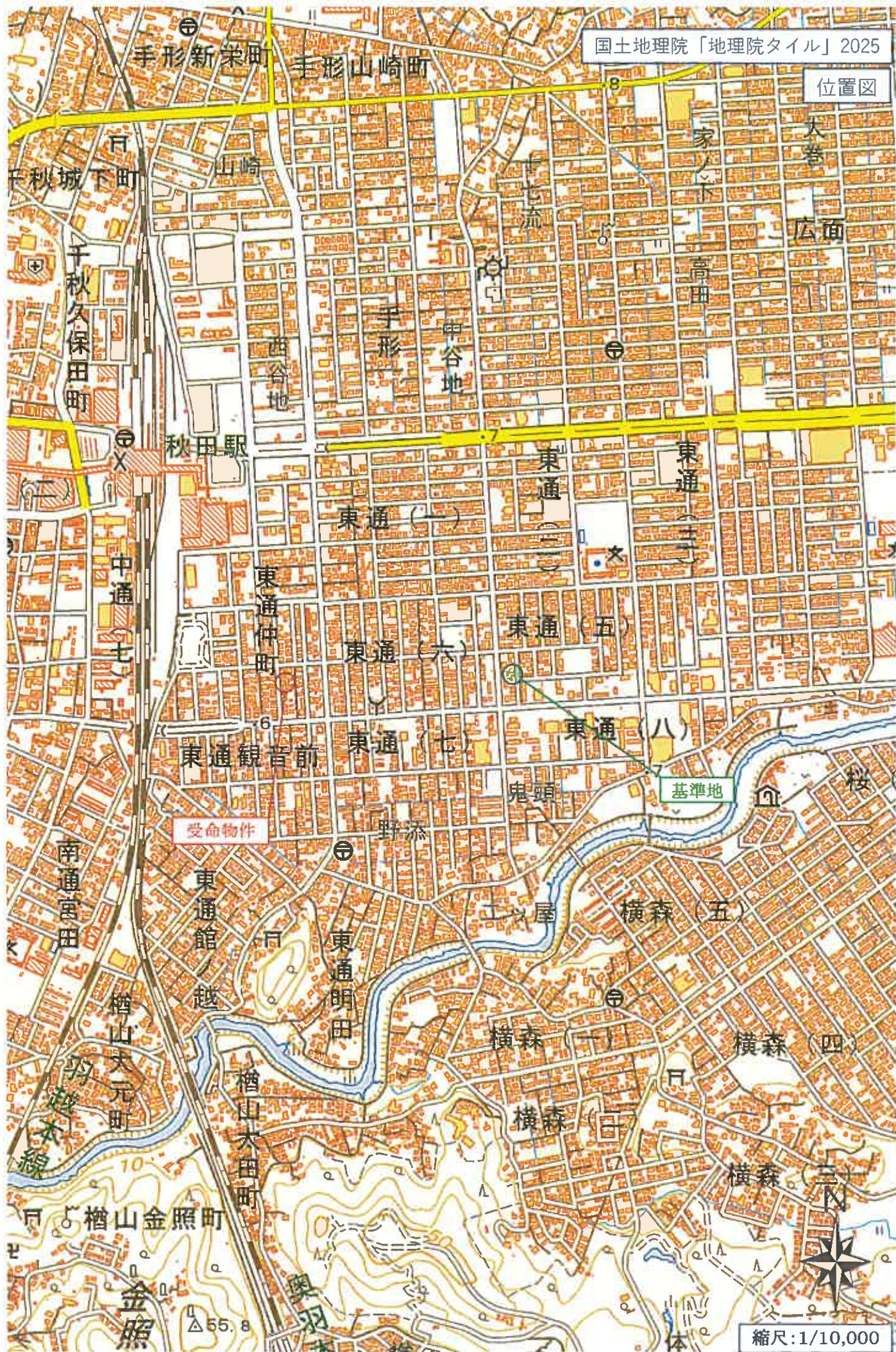
## 第6 参考価格資料

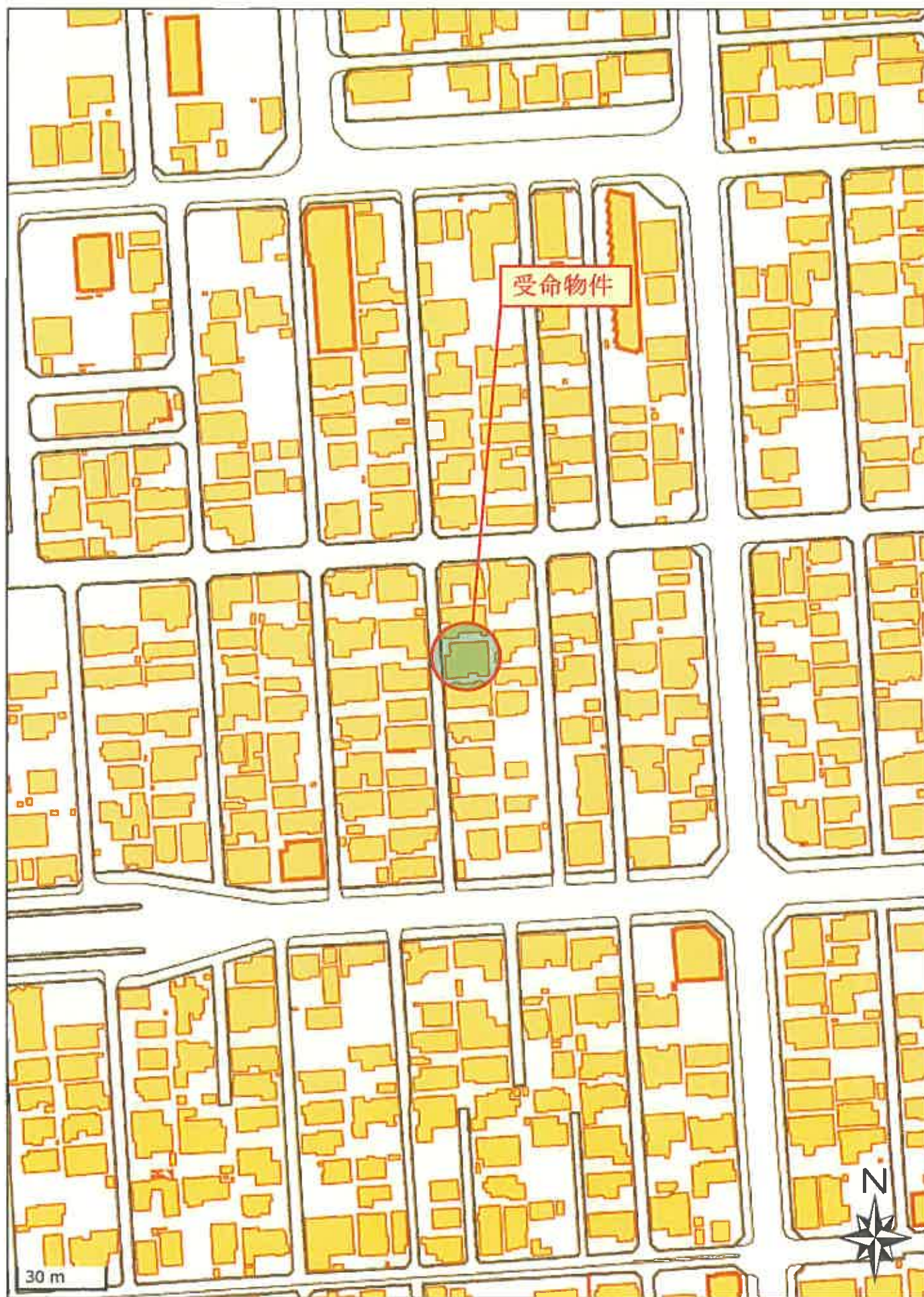
地 価 調 査 : 秋田 (県) - 10  
所 在 : 秋田市東通5丁目12番5「東通5-12-8」  
価 格 : 79,500円/㎡  
位 置 : JR奥羽本線「秋田」駅の南東方道路距離約1.1km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 281㎡  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 東側6m市道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域、2中専(60%、200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 位置図(拡大図)
- 3 公図写し
- 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







地番区域見出  
東通仲町

|       |         |         |  |                   |               |    |          |    |           |
|-------|---------|---------|--|-------------------|---------------|----|----------|----|-----------|
| 請求部   | 所在      | 秋田市東通仲町 |  |                   |               | 地番 | 274番     |    |           |
| 出力縮   | 1/500   | 精度区分    |  | 座標系<br>番号又は<br>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54年9月 |         |  |                   | 備付年月日<br>(原図) |    | 補記事項     |    |           |

A3版をA4版に縮小

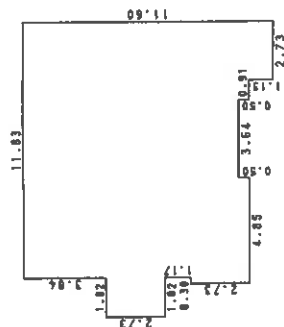
84083 各階平面図

建 筑 物 面 积 平 面 图

274番

秋田市東通仲町27番地

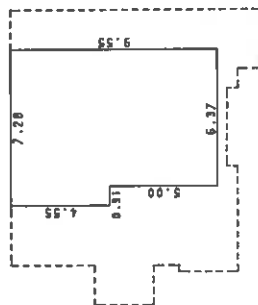
## 受命物件 2



求讀報

|      |   |      |   |                 |
|------|---|------|---|-----------------|
| 1.82 | x | 2.73 | = | 4.9686          |
| 0.30 | x | 2.73 | = | 0.8190          |
| 1.83 | x | 9.97 | = | 117.9451        |
| 4.55 | x | 0.50 | = | 2.2750          |
| 3.64 | x | 0.50 | = | 1.8200          |
| 2.73 | x | 1.13 | = | 3.0849          |
|      |   |      |   | <u>130.9126</u> |

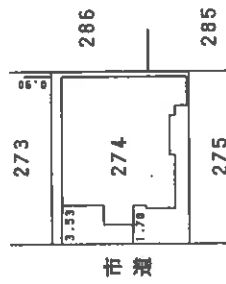
床面費 130.91



求 增 表

$$\begin{array}{r} 0.91 \times 4.55 = 4.1405 \\ 6.37 \times 9.55 = 60.8335 \\ \hline \text{Sum} \quad 64.9740 \end{array}$$

床面積 64.97m<sup>2</sup>



A3版をA4版に縮小

作製者

(平成9年7月17日作製)

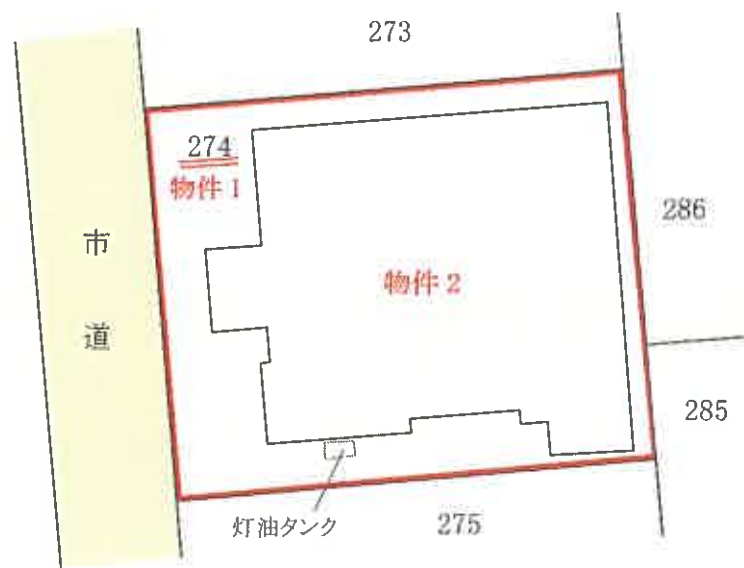
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

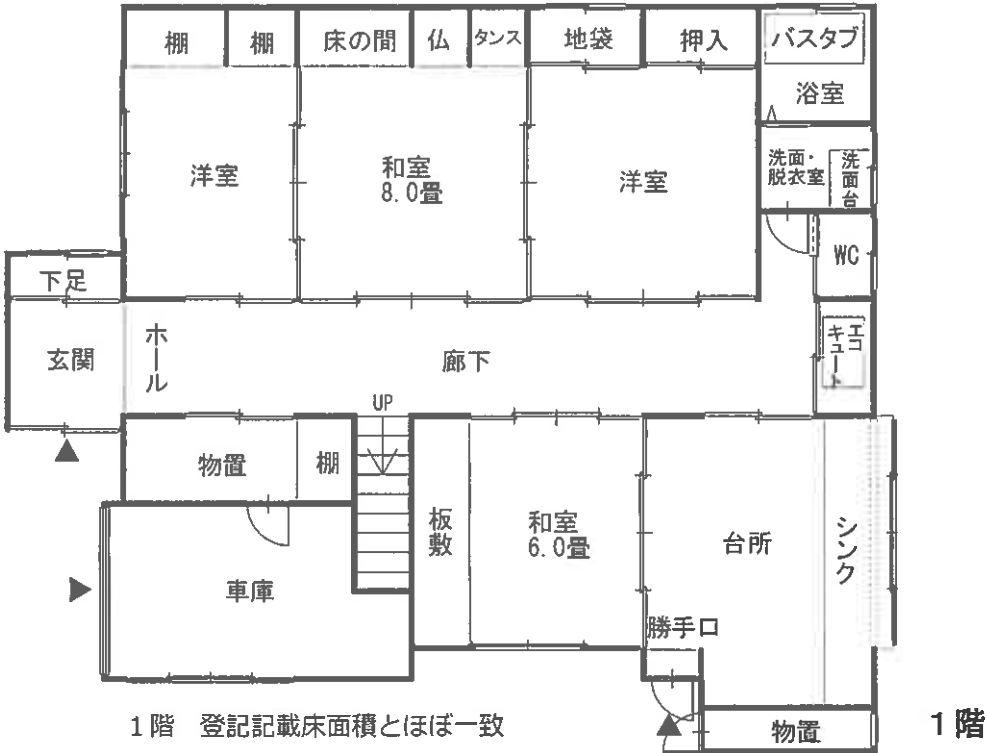
人中

250  
總尺

縮尺  $\frac{1}{500}$

H 9. 7. 24





建物間取図

令和7年(ヌ)第 13 号  
令和7年12月9日 意見



秋田地方裁判所 御中

## 意見書

個別売却を前提とした場合について意見いたします。

評価人 不動産鑑定士

千田 幸紀

## 第 1 評価額

|          |   |             |   |
|----------|---|-------------|---|
| 物件 1（土地） | 金 | 4, 211, 000 | 円 |
| 物件 2（建物） | 金 | 3, 031, 000 | 円 |
| 合計       | 金 | 7, 242, 000 | 円 |

- 1 物件 1、2 の各不動産について、個別売却を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 合計価格は、各物件の単純の合計である。
- 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、前回の評価額をもとに、個別売却を行うことを前提としており、該当箇所のみを記載する。

個別売却を前提とした場合の価格

| 番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額 (円)<br>*千円未満四捨五入<br><br>(ア+イ) × ウ × エ × オ |
|-----|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| 1   | 11,567,000          | -4,048,000                      |                 | 0.8            | 0.70            | 4,211,000                                     |
| 2   | 1,365,000           | +4,048,000                      | 1.0             | 0.8            | 0.70            | 3,031,000                                     |
| 合 計 |                     |                                 |                 |                |                 | 7,242,000                                     |

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：個別売却を前提とするため、土地及び建物が別々になることから需要が限定となり、市場競争力は劣るので、それぞれの需要限定の程度や市場動向等勘案し上記の通り査定した。

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。