

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 石 田 志 保

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 6月 5日から<br>令和 8年 6月 12日まで  |                         |
| 開札期日   | 日 時  | 令和 8年 6月 16日 午前 10時 00分 |
|  | 場 所  | 秋田地方裁判所売却場              |
| 売却決定<br>期日   | 日 時  | 令和 8年 7月 7日 午後 1時 00分   |
|  | 場 所  | 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 6月 17日 午前 8時 30分から<br>令和 8年 6月 17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<br>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 5月 22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |  |                         |

| 物件番号 | 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) |
| 3, 4 | 4,760,000<br>3,808,000   | 一括       | 952,000     | 59,412    | 非課税       |
| 3    | 2,860,000                |          |             |           |           |
| 4    | 1,900,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |

物 件 目 録

- 3 所 在 秋田市柳田字川崎  
地 番 56番2  
地 目 宅地  
地 積 496.04平方メートル
- 4 所 在 秋田市柳田字川崎 56番地2  
家屋 番号 56番2  
種 類 作業場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 150.71平方メートル  
2階 29.81平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約49.68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 8年 4月24日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 石 田 志 保

---

---

1 不動産の表示

【物件番号3, 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3, 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】

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

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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掲載されています。)

物 件 目 録

- 3 所 在 秋田市柳田字川崎  
地 番 56番2  
地 目 宅地  
地 積 496.04平方メートル
- 4 所 在 秋田市柳田字川崎 56番地2  
家屋 番号 56番2  
種 類 作業場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 150.71平方メートル  
2階 29.81平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約49.68平方メートル

令和 7年(ケ)第 47号  
令和 8年 2月24日受理  
令和 8年 3月31日提出



# 現況調査報告書

(物件3、4)

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

- 3 所 在 秋田市柳田字川崎  
地 番 56番2  
地 目 宅地  
地 積 496.04平方メートル
- 4 所 在 秋田市柳田字川崎 56番地2  
家屋番号 56番2  
種 類 作業場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 150.71平方メートル  
2階 29.81平方メートル

|                |   |
|----------------|---|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり  |
| 住居表示           | (住居表示未実施)   |
| 土地             | 物件3   |
| 現況地目           | ■宅地(物件3) <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      | ■土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地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) | ■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<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 type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:物置<br>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積:約49.68平方メートル   |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 作業場(空き家) として占有している。<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) | ■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      | ■ない<br><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)

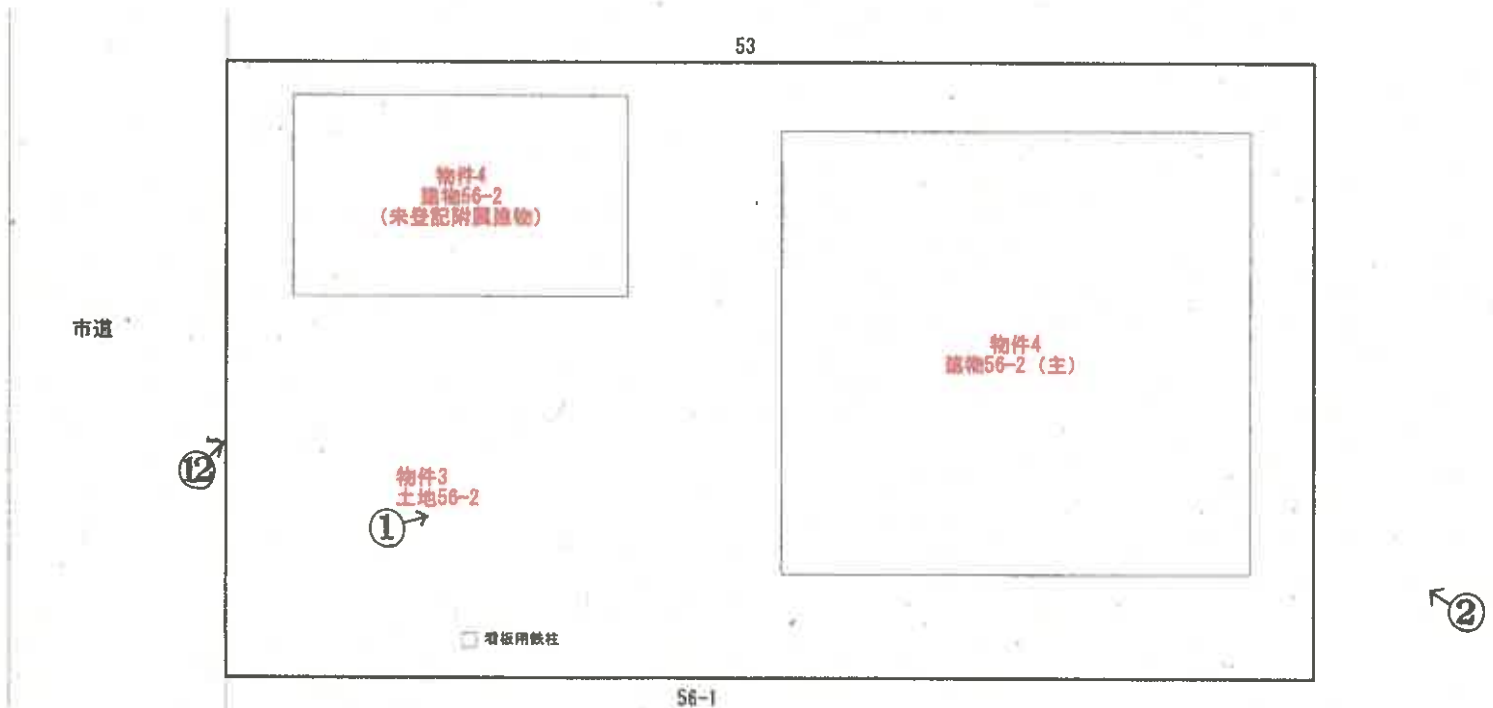
### 執行官の意見

- 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、ガラス修理、建物のリフォームの施工を中心とした工務店であり、建物内外には施工に関連する資材が未整理のまま大量に置かれたままになっている。また、土地の一部には割れたガラスの破片が散乱している。
- 3 土地上の未登記の建物につき、秋田市発行の固定資産税名寄帳、建物の位置及び利用状況等により、物件4の附属建物と認定した。

| 調査の経過  |         |   |
|--|---------|---|
| 調査の日時  | 調査の場所等  | 調査の方法等  |
| 8年 3月11日 (水)<br>17:10 - 17:15  | 物件所在地   | 占有調査、外観写真撮影   |
| 8年 3月16日 (月)<br>14:35 - 14:40  | 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<br>・物件3上の物件4以外の土地の有無を調査<br>(該当する建物なし) |
| 8年 3月16日 (月)   | 当庁 (郵便) | 秋田市あて固定資産税名寄帳を公用で申請<br>(3月23日回答)                          |
| 8年 3月19日 (木)<br>13:10 - 13:50  | 物件所在地   | 立入調査、写真撮影   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |         |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |         |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |         |   |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月19日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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  
( 4 枚目)

令和7年(ケ)第47号  
(物件3, 4)



○→写真撮影位置・方向

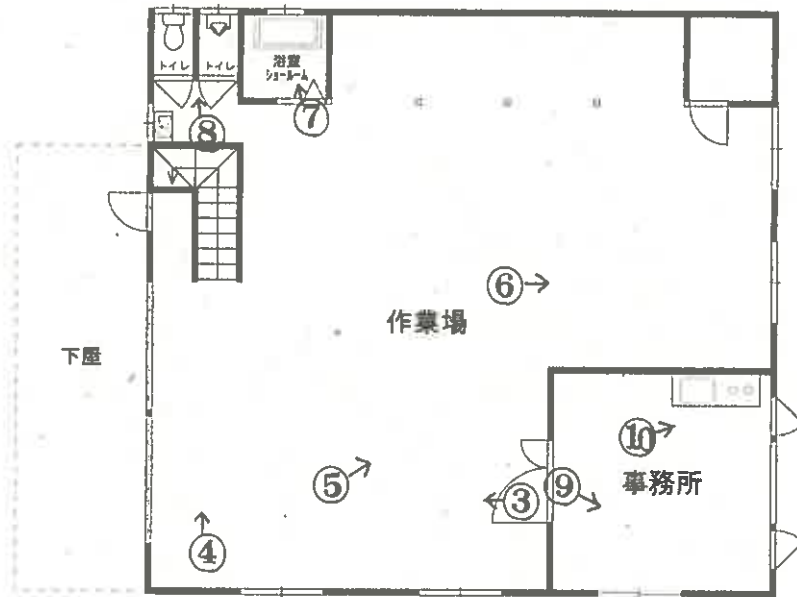


建物配置図  
縮尺1:200

(5 枚目)

<物件4主たる建物>

(1 階)



(2 階)



○→写真撮影位置・方向



建物間取図  
縮尺1:150

＜物件4 未登記附属建物＞



|       |        |         |               |        |         |
|-------|--------|---------|---------------|--------|---------|
| 延床面積  | 49.68㎡ | 15.03 坪 | 敷地面積          | 0.00㎡  | 0.00 坪  |
| 施工面積  | 49.68㎡ | 15.03 坪 | 建築面積          | 49.68㎡ | 15.03 坪 |
| 1階床面積 | 49.68㎡ | 15.03 坪 | ポーチ、吹抜、ベランダ面積 | 0.00㎡  | 0.00 坪  |
| 2階床面積 | 0.00㎡  | 0.00 坪  |               |        |         |
| 3階床面積 | 0.00㎡  | 0.00 坪  |               |        |         |

\* 現地調査をもとに机上により計測

○→写真撮影位置・方向



建物間取図  
縮尺1:100

①



物件3

物件4

②



③



④



⑤



⑥



( 9 枚目 )

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



未登記附属建物

⑫



物件3

⑬



⑭



令和 7年 (ケ) 第 47 号  
令和 8年 3月 19日 現地調査  
令和 8年 4月 8日 評 価



秋田地方裁判所 御中

評 価 書  
(物件 3, 4)

評価人 不動産鑑定士

小陰 遼平

## 第1 評価額

|               |               |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格       |               |
| 金 4,760,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件3 (土地)      | 金 2,860,000 円 |
| 物件4 (建物)      | 金 1,900,000 円 |

- ① 一括価格は、物件3、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3の土地の内訳価格は物件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）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   |
|----|---|--|---|
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積  | 秋田市柳田字川崎<br>56番2<br>宅地<br>496.04 m <sup>2</sup>  |   |
| 4  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床面積  | 秋田市柳田字川崎56番地2<br>56番2<br>作業場<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 : 150.71m <sup>2</sup><br>2階 : 29.81m <sup>2</sup><br>延 : 180.52m <sup>2</sup> |   |
|    | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床面積  |  | 未登記附属建物<br>物置<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>1階 : 約 49.68 m <sup>2</sup> |
| 番号 | 特 記 事 項   |  |   |
|    | <p>○ 物件3北側に物件4の未登記附属建物が存する。</p> <p>○ 物件内外には、ガラス等資材が未整理のまま大量に放置されており、土地の一部にはガラス破片が散乱している。</p> <p>○ 物件3より略南側約70mの地点に、「KDDI株式会社秋田柳田基地局」と記載された鉄塔が存する。</p> |  |   |

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

|  |   |   |        |       |    |      |
|--|---|---|--------|-------|----|------|
| 位置・交通<br>(道路距離)                          | J R奥羽本線「秋田駅」駅北東方・道路距離約3,500m<br>バス停「柳田入口」南東方・約150m (徒歩約2分)  |   |        |       |    |      |
| 付近の状況                                    | <p>当該地域は、市街化区域に隣接した一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域を形成している。</p> <p>地域内の主たる需要者は、市街化調整区域内であるも「秋田市宅地開発に関する条例第15条の2に規定する区域」であることから、地縁者のみならず市内就労者による需要も見込まれる。近接する地域には横山金足線沿いの路線商業地域のほか、秋田大学病院等が存し、市内でも住環境が優ることから、調整区域内とはいえ土地価格は上昇傾向を示している。</p> <p>最寄公共施設： 市立下北手小学校より約1,900m<br/>最寄商業施設： イオンスタイル広面店より約1,200m</p> |   |        |       |    |      |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>立地適正化計画<br>その他の規制  | 市街化調整区域<br>用途指定無<br>70%<br>200%<br>指定無<br>無 ( - )<br>秋田市宅地開発に関する条例第15条の2に規定する区域 |        |       |    |      |
| 面地条件                                     | 間口約16.7m、奥行約29.6mの整形の中間面地。<br>規模は496.04㎡ (登記地積)。<br>地勢はほぼ平坦である。   |   |        |       |    |      |
| 接面道路の状況                                  | 接道方位  | 幅員  | 道路の種類  |       | 舗装 | 接道状況 |
|  | 北西  | 約 6.0 m   | 建築基準法上 | 42条1項 | 市道 | 舗装   |
|  |   |   |        |       |    | 中間面地 |
|  | 道路位置指定：なし   |   |        |       |    |      |
| 土地の利用状況等                                 | 物件4の建物の敷地として利用されている。<br>当該建物のために物件3に法定地上権が成立する。   |   |        |       |    |      |
| 供給処理施設<br>(宅地内引込)                        | <p>上水道： あり ( - )</p> <p>ガス配管： なし ( 接面道路公設管： なし )</p> <p>下水道： あり ( 建物への接続： あり )</p>  |   |        |       |    |      |

#### 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

|                    |  |   |
|--------------------|--|---|
| ハザードマップの有無         |  |   |
| 洪水                 | <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有                   | (0.5mから3.0未満)   |
| 雨水出水<br>(内水)       | <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有                   | ( )   |
| 高潮                 | <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有                   | ( )   |
| その他                | 特になし   |   |
| 土砂災害警戒区域等<br>指定の有無 | <input checked="" type="checkbox"/> 無  | <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域内 <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域内 |
| 土壌汚染の有無            | 土壌汚染の有無は専門調査機関による調査を経なければ確定できないが、現地調査、登記、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と判断した。 |   |
| 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定     | <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有                   | ( )   |
| 特記事項               | 特になし   |   |

\*各種ハザードマップ等に記載されている内容については今後変更される場合があります。

最新の情報は(ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>)でご確認ください。

## 2 建物の概況及び利用状況

| 区 分             | 主たる建物  |
|-----------------|--|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日 : 平成6年4月2日<br>経 過 年 数 : 約 32 年<br>経済的残存耐用年数 : 約 3 年  |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>基 礎 : コンクリート基礎<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 : サイディング他<br>内 壁 : アラワシ、クロス他<br>天 井 : アラワシ、クロス他<br>床 : コンクリートタタキ、タイル他<br>設 備 : 電気設備等<br>その他 : 浴室ショールーム |
| 床面積(現況)         | 1階: 150.71㎡、2階: 29.81㎡ 延: 約 180.52 ㎡   |
| 現況用途等           | 階 層 : 2階建<br>現況用途 : 作業場<br>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<br>やや劣ると判断した。  |
| 保守管理の状態         | 経年相応の摩滅・老朽化のほか、空家期間が長く資材等が放置さ<br>れた状態が続いていることから、保守管理の状態は相当劣ると判<br>断した。   |
| 建物の利用状況         | 所有者により作業場(空家)として利用され、占有されている。  |
| アスベスト使用         | 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<br>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<br>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<br>査機関の分析調査を要する。   |
| 特記事項            | 特になし   |

2 建物の概況及び利用状況

|           |                                       |             |
|-----------|---------------------------------------|-------------|
| 区 分       | 未登記附属建物                               |             |
| 建 築 年 月 日 | 昭和50年月日不詳（令和7年秋田市土地・家屋名寄帳より）          |             |
| 経 過 年 数   | 約 51 年                                |             |
| 経済的残存耐用年数 | -                                     |             |
| 仕 様       |                                       |             |
| 構 造       | 木造                                    |             |
| 基 礎       | コンクリート基礎                              |             |
| 屋 根       | 亜鉛メッキ鋼板葺                              |             |
| 外 壁       | 波板トタン                                 |             |
| 内 壁       | アラワシ                                  |             |
| 天 井       | アラワシ                                  |             |
| 床         | コンクリートタタキ                             |             |
| 設 備       | 特になし                                  |             |
| そ の 他     | 特になし                                  |             |
| 床面積（現況）   | 1階49.68㎡                              | 延：約 49.68 ㎡ |
| 現況用途等     |                                       |             |
| 階 層       | 平家建                                   |             |
| 現況用途      | 物置                                    |             |
| 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、品等は劣ると判断した。 |             |
| 保守管理の状態   | 経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は劣ると判断した。   |             |
| 建物の利用状況   | 所有者により物置として利用、占有されている。                |             |
| 特記事項      | 特になし                                  |             |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格

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<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 3  | 16,800               | 1.00          | 496.04         | 1.00      | 8,330,000               |
| 計  |                      |               |                |           | 8,330,000               |

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6m舗装市道に接面する地積約300㎡の整形地

地価公示標準地 : 秋田-34

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,400\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.5 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 96 & \div & 16,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 1.005 (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 1.02 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 0.96 (下記各条件の相乗積)

( 街路条件 ) 1.00 : 特になし  
 ( 交通接近条件 ) 0.96 : 駅距離+1%、駅性格▲5%  
 ( 環境条件 ) 1.00 : 特になし  
 ( 行政的条件 ) 1.00 : 特になし  
 ( その他条件 ) 1.00 : 特になし

( 街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和 )

イ 個別格差 1.00 (下記各条件の相乗積)

( 街路条件 ) 1.00 : 特になし  
 ( 交通接近条件 ) 1.00 : 特になし  
 ( 環境条件 ) 1.00 : 特になし  
 ( 画地条件 ) 1.00 : 特になし  
 ( 行政的的条件 ) 1.00 : 特になし  
 ( その他条件 ) 1.00 : 特になし

( 街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和、画地条件は各項目の相乗積 )

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 1.00 (一体としての減価で査定のためここでは不要)

## (2) 建物価格

目的物件（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並びに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 | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 4          | 160,000             | 180.52             | 0.046    | 1,330,000             |
| 4<br>(未附属) | 80,000              | 49.68              | 0.010    | 40,000                |
| 計          |                     |                    |          | 1,370,000             |

### ウ 現価率

(物件4主たる建物)

- ・ 経過年数約32年、経済的残存耐用年数約3年、残価率5%とした定率法（現価率0.065）と観察減価法（保守管理の状態等から査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.065 \times (1 - 0.3) \div 0.046$$

(物件4未登記附属建物)

- ・ 築後約51年を超過していることから、現地確認による観察減価法を重視し、現価率を1%と査定した。

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ |
|----|----------------|---------------|-------|---------------------|
| 3  | 8,330,000      | 0.30          | 法定地上権 | 2,500,000           |
| 計  |                |               |       | 2,500,000           |

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の構造等、地上権としての特性等を勘案して判定。

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 | その他の<br>控除減価<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ × エ<br>× オ ± カ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|--|
| 3         | 8,330,000           | -2,500,000                      | -               | 0.70            | 0.70            | 0                 | 2,860,000                              |
| 4         | 1,370,000           | +2,500,000                      | 1.00            | 0.70            | 0.70            | 0                 | 1,900,000                              |
| 一括売却 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                 |                   | 4,760,000                              |

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件3上に存する物件4の主及び未登記附属建物は老朽化が著しく維持管理の状態が劣る。また建物内外に資材及びガラス片等が散乱し、通常の中古物件市場における競争力に比し相当に劣ると判断されることから、市場性減として上記のとおり修正を施した。

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ上記のとおり査定。

## 第6 参考価格資料

- 地価公示標準地 秋田－34
- 所 在 : 秋田市仁井田字大野154番2  
価 格 : 16,400円/㎡  
位 置 : J R羽越本線「羽後牛島」駅道路距離で約2,300mに位置  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 385 ㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済  
接 面 道 路 : 南西側幅員6m舗装市道に接面  
用途指定等 : 市街化調整区域 用途指定無  
( 指定建ぺい率 70% 指定容積率 200% )  
防 火 規 制 : 指定無  
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 ((株)ゼンリン住宅地図)
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図
- 5 建 物 図 面
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

以 上

令和7年(ケ)第47号  
(物件3, 4)

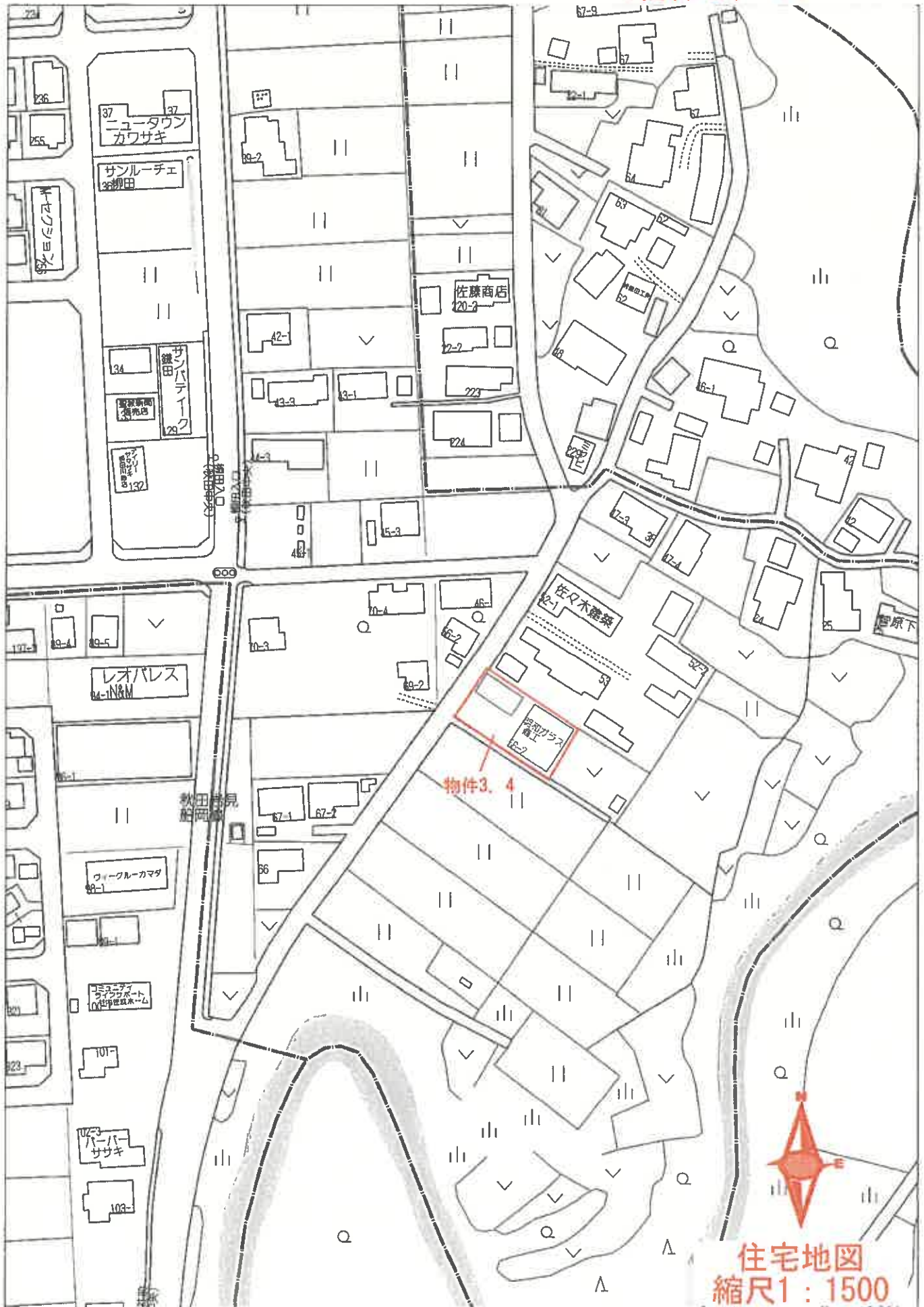


(出典) 国土地理院：基盤地図情報  
国土地理院：地理院タイル  
国土交通省：国土数値情報

位置図  
縮尺 1:30,000

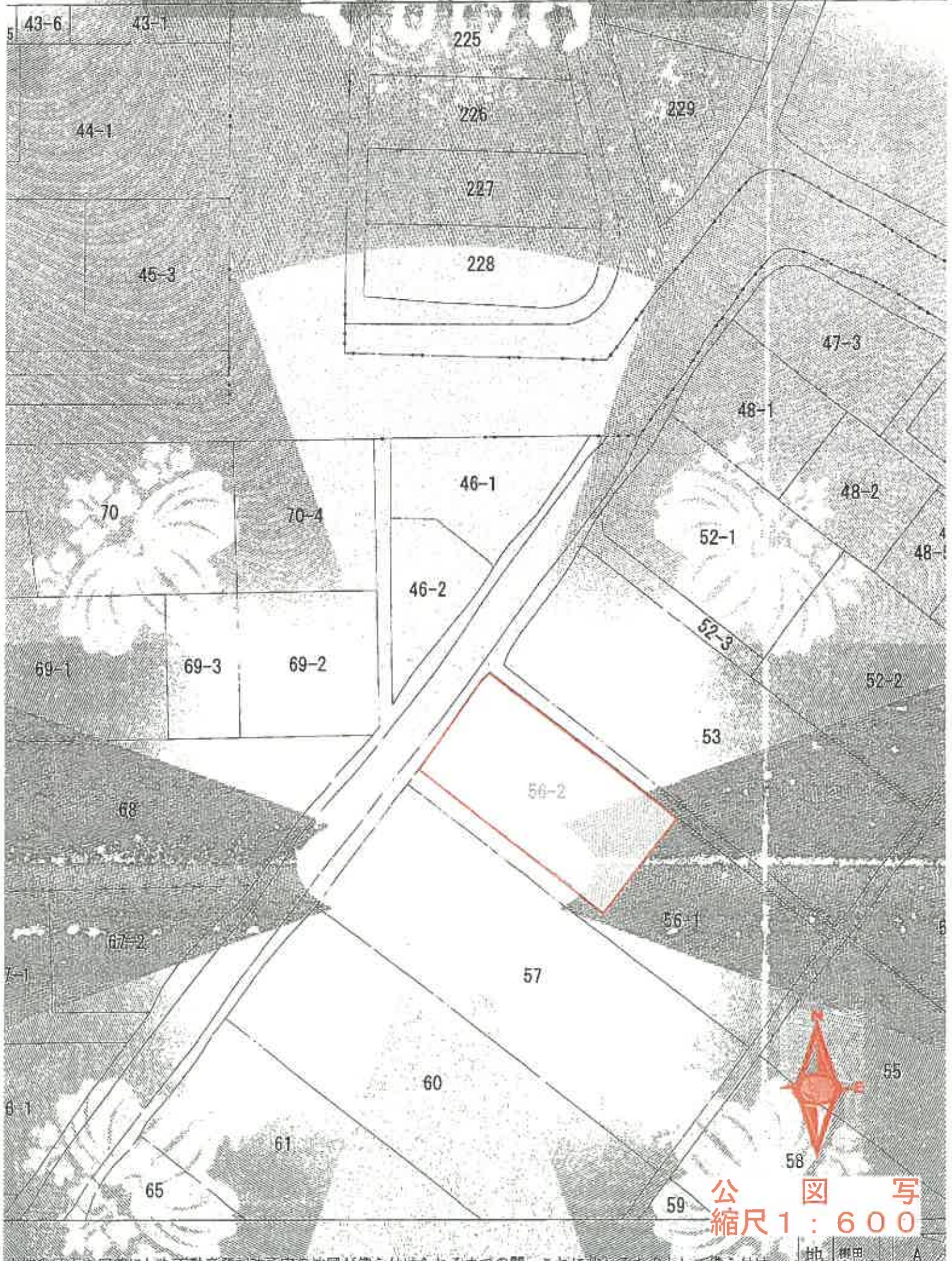
令和7年(ケ)第47号  
(物件3, 4)

許諾番号: Z25AH第189号



住宅地図  
縮尺1:1500

令和7年(ケ)第47号  
(物件3, 4)



公 図 写  
縮尺 1 : 600

地 理 学

YPOC

細積測量図

登記年月日：平成22年(ケ)第100号

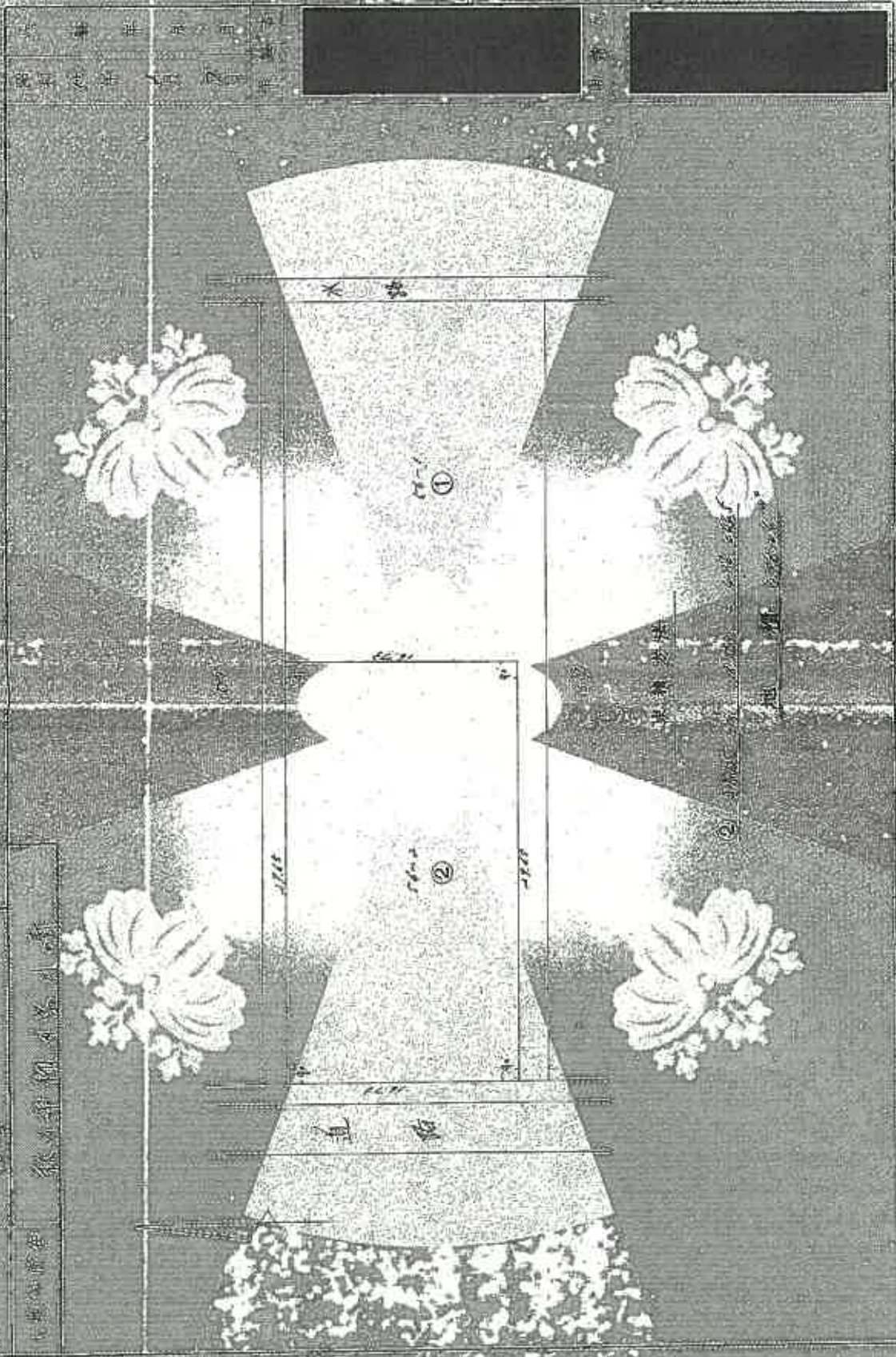
3222230

宗 地 番 号

地 積 数

紙ノ印細積測量図

これは図面に記載された  
(秋田地方生産局管理)  
令和7年12月2日 東京建設局



縮尺 1/200

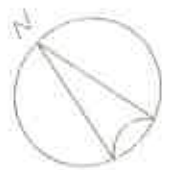
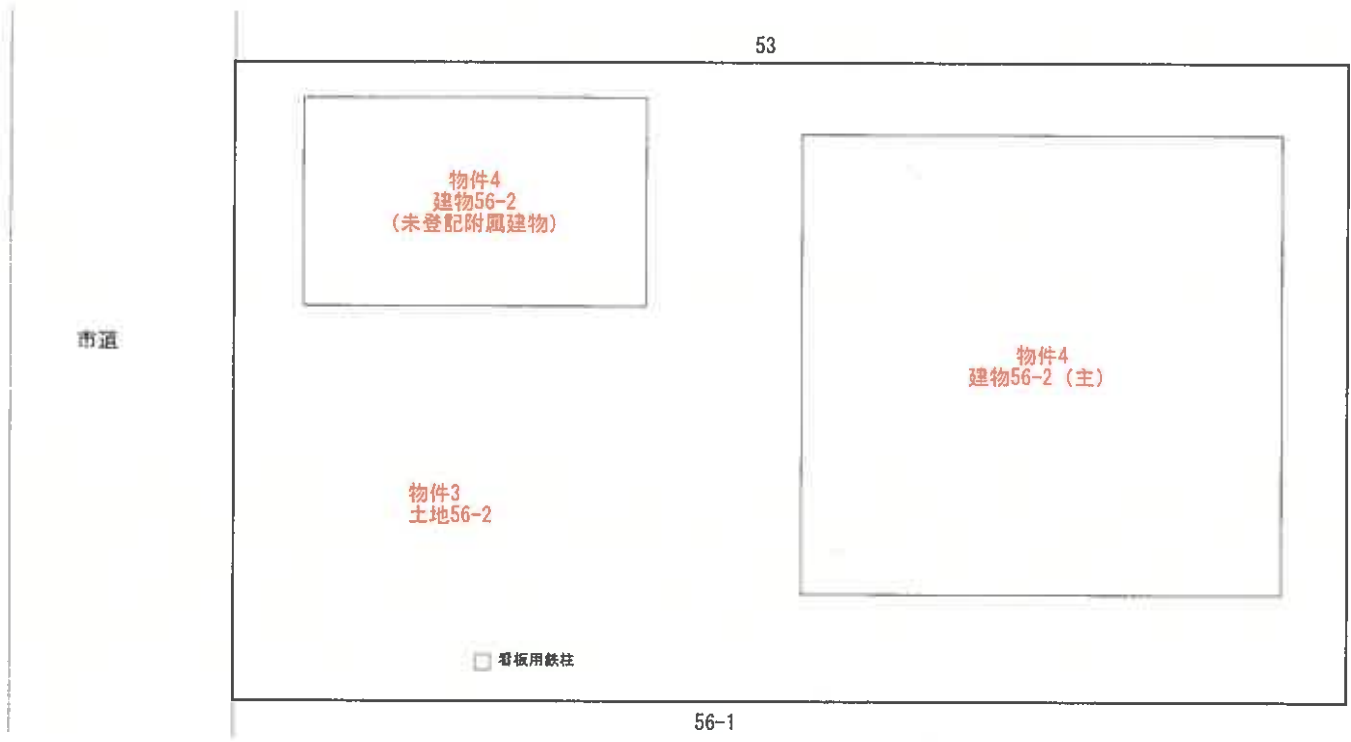
縮尺 1/200

縮尺 1/200

YPOC

A 3版をA 4版に縮小

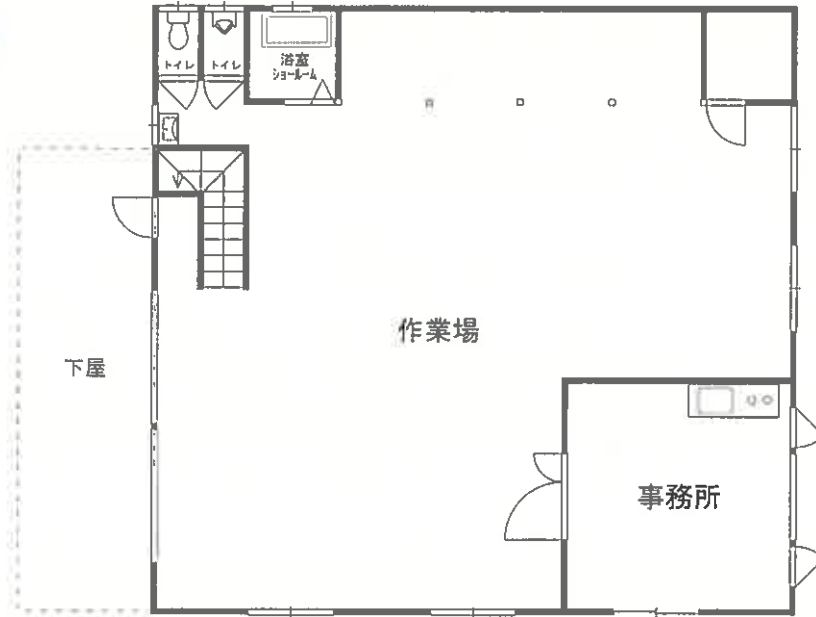




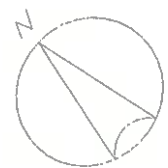
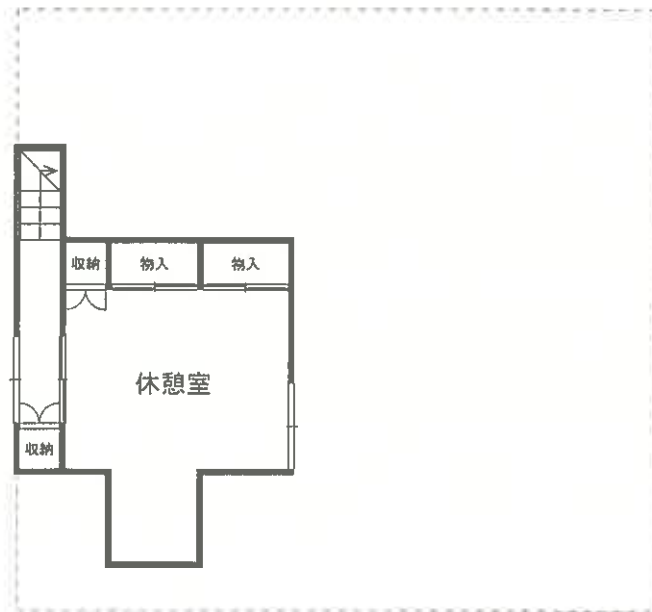
建物配置図  
縮尺 1:200

<物件4主たる建物>

(1 階)



(2 階)



建物間取図  
縮尺1:150

<物件4 未登記附属建物>



|       |        |         |               |        |         |
|-------|--------|---------|---------------|--------|---------|
| 延床面積  | 49.68㎡ | 15.03 坪 | 敷地面積          | 0.00㎡  | 0.00 坪  |
| 施工面積  | 49.68㎡ | 15.03 坪 | 建築面積          | 49.68㎡ | 15.03 坪 |
| 1階床面積 | 49.68㎡ | 15.03 坪 | ポーチ、吹抜、ベランダ面積 | 0.00㎡  | 0.00 坪  |
| 2階床面積 | 0.00㎡  | 0.00 坪  |               |        |         |
| 3階床面積 | 0.00㎡  | 0.00 坪  |               |        |         |

\* 現地調査をもとに机上により計測



建物間取図  
縮尺1:100