

期間入札の公告

令和 8年 6月26日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

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 7月10日から 令和 8年 7月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22日 午前10時00分 場 所 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月12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 実施期間	令和 8年 7月23日 午前 8時30分から 令和 8年 7月23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 8年 6月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 秋田市旭南二丁目 |
| | 地 番 | 267番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市旭南二丁目 |
| | 地 番 | 267番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市旭南二丁目 267番地4 |
| | 家屋 番号 | 267番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.70平方メートル
2階 56.31平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約86.94平方メートル
2階 約69.55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 5月14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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市旭南二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市旭南二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市旭南二丁目 2 6 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 6 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 7 0 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 6 . 9 4 平方メートル
2 階 約 6 9 . 5 5 平方メートル |

令和8年(ケ)第5号
令和8年2月16日受理
令和8年4月21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

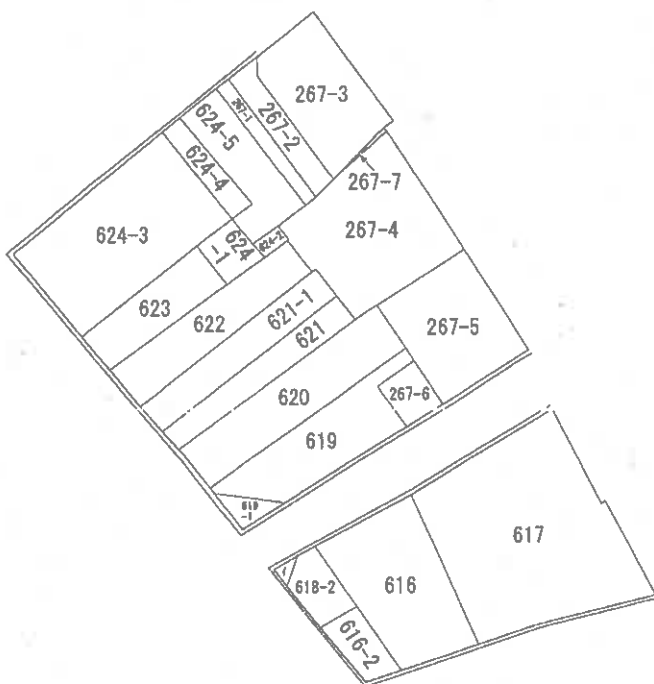
- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 秋田市旭南二丁目 |
| | 地 番 | 267番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市旭南二丁目 |
| | 地 番 | 267番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市旭南二丁目267番地4 |
| | 家屋番号 | 267番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階73.70平方メートル
2階56.31平方メートル |

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	<p>1 本件各土地は、いずれも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。</p> <p>2 物件1土地に自転車を2台倒して置いているのは、他人が私の所有地を通行しないようにするためです。</p> <p>3 物件1及び物件2の各土地にナンバーが外れた自動車を1台ずつ置いています。これらの自動車はどちらも私の所有物です。</p> <p>4 本件建物内には大量の動産類がありますが、競売手続きが進行して退去を求められたときは、全部搬出するつもりです。そのときは前項の自動車2台も処分するつもりです。</p> <p>5 以前に本件建物内で猫を十数匹飼育したことがあります。現在は一匹もいません。</p> <p>6 本件物件は、私が使用しており、他人が使用している部分はありません。</p>

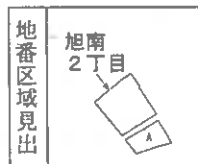
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 2月 18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 8年 2月 18日 (水) 11:55 ~ 12:05	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 8年 3月 3日 (火) 13:50 ~ 14:10	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 8年 3月 5日 (木) 11:25 ~ 11:35	秋田市上下水道局	ライフライン照会 (返送用郵券添付)
令和 8年 3月 12日 (木) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 8年 3月 16日 (月) 10:15 ~ 10:25	執行官室	所有者から現況調査期日変更申出 (電話)
令和 8年 4月 2日 (木) 9:40 ~ 11:10	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者立会、評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 4月 2日 本件は、威力を用いる可能性があったので、立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	秋田市旭南二丁目		地番	267番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和46年11月1日		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。
(秋田地方法務局管轄)

A 3版からA 4版に縮小

令和8年1月15日
東京法務局

地図整理番号: M96277

登記官

登記年月日：平成12年8月28日

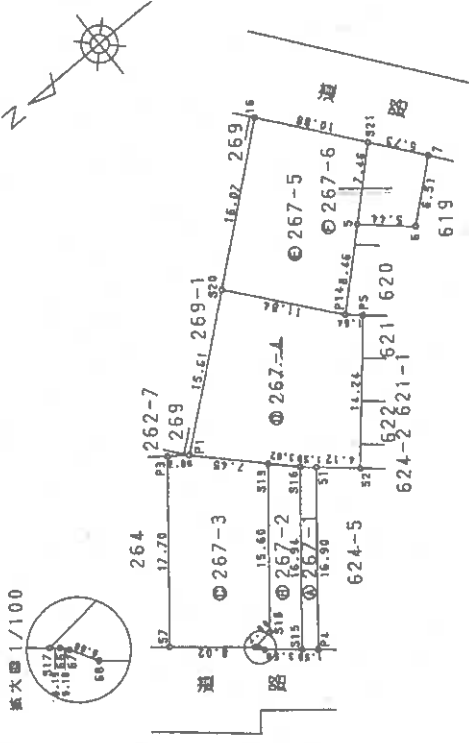
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (秋田地方事務所管轄)
 令和8年1月15日 東京法務局 登記官

027516

地積測量図

地番 267-1~267-6
 土地の所在 秋田市旭南二丁目

平成13.1.25 267-4, 267-7に分筆



求積表

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X_n}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_{n+1}}}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_n}	(Y _{n+1} - Y_n) · (Y_{n+1} + Y_n) / 2}}
S1	144.556	15.812	18.457	2733.435212	3984.118879	1671.527312	2806.322561
P3	133.787	12.496	-1.496	-811.102400	0.000000	-811.102400	-811.102400
P1	132.144	7.350	-5.150	-222.041100	0.000000	-222.041100	-222.041100
S19	126.848	73.031	-1.435	-1682.149521	0.000000	-1682.149521	-1682.149521
S18	136.793	60.913	-12.227	684.061407	0.000000	684.061407	684.061407
S17	131.783	60.738	4.729	328.281350	0.000000	328.281350	328.281350
合計				164.1406750		164.14	

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n+1}}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_{n+1}}}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_n}	(Y _{n+1} - Y_n) · (Y_{n+1} + Y_n) / 2}}
S2	132.184	78.339	11.140	3003.434650	0.000000	3003.434650	3003.434650
P14	120.018	88.119	0.644	77.258676	0.000000	77.258676	77.258676
P5	111.571	79.642	-18.365	-135.343135	0.000000	-135.343135	-135.343135
S21	111.326	77.530	-11.315	-273.739048	0.000000	-273.739048	-273.739048
S20	128.676	67.153	-8.048	460.703688	0.000000	460.703688	460.703688
S19	131.718	68.687	3.724	391.511061	0.000000	391.511061	391.511061
S18	124.837	72.877	7.481	441.326715	0.000000	441.326715	441.326715
S17	126.948	73.031	7.481	219.6623580	0.000000	219.6623580	219.6623580
合計				219.66		219.66	

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n+1}}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_{n+1}}}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_n}	(Y _{n+1} - Y_n) · (Y_{n+1} + Y_n) / 2}}
S15	106.336	44.715	-11.752	-1143.324477	0.000000	-1143.324477	-1143.324477
P14	112.571	79.642	3.480	391.242088	0.000000	391.242088	391.242088
S20	118.021	98.199	11.315	2318.360131	0.000000	2318.360131	2318.360131
S16	107.552	98.317	1.558	167.631568	0.000000	167.631568	167.631568
S21	100.837	89.784	-13.603	-1371.394874	0.000000	-1371.394874	-1371.394874
合計				181.43		181.43	

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n+1}}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_{n+1}}}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_n}	(Y _{n+1} - Y_n) · (Y_{n+1} + Y_n) / 2}}
S1	106.336	84.711	0.183	19.318108	0.000000	19.318108	19.318108
S1	107.302	89.744	0.311	53.246131	0.000000	53.246131	53.246131
S1	97.302	87.748	-0.689	-844.046632	0.000000	-844.046632	-844.046632
S1	117.291	81.071	-0.333	-54.51103	0.000000	-54.51103	-54.51103
合計				38.92		38.92	

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成出筋杭	S.P5, P14, S18, S19
金属プレート	他 全 点

求積表

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n+1}}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_{n+1}}}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_n}	(Y _{n+1} - Y_n) · (Y_{n+1} + Y_n) / 2}}
S13	184.371	56.276	-12.148	-1632.437577	0.000000	-1632.437577	-1632.437577
S15	175.528	57.211	14.101	911.084228	0.000000	911.084228	911.084228
S16	146.117	70.077	12.148	1516.644213	0.000000	1516.644213	1516.644213
S1	173.112	69.881	-14.101	-1744.462912	0.000000	-1744.462912	-1744.462912
合計				25.31		25.31	

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n+1}}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_{n+1}}}	(Y _{n+1} - Y_n) · X_n}	(Y _{n+1} - Y_n) · (Y_{n+1} + Y_n) / 2}}
S14	135.128	51.733	-18.913	-172.017844	0.000000	-172.017844	-172.017844
S14	138.218	53.864	2.748	32.177111	0.000000	32.177111	32.177111
S14	138.521	60.481	0.151	35.623115	0.000000	35.623115	35.623115
S17	136.788	60.738	0.318	44.133894	0.000000	44.133894	44.133894
S18	136.783	60.933	12.247	1681.133111	0.000000	1681.133111	1681.133111
S18	126.948	73.135	8.944	1262.370111	0.000000	1262.370111	1262.370111
S16	124.837	70.877	-13.302	-1918.331174	0.000000	-1918.331174	-1918.331174
合計				125.80		125.80	

作製者 _____ 申請人 _____ 縮尺 500

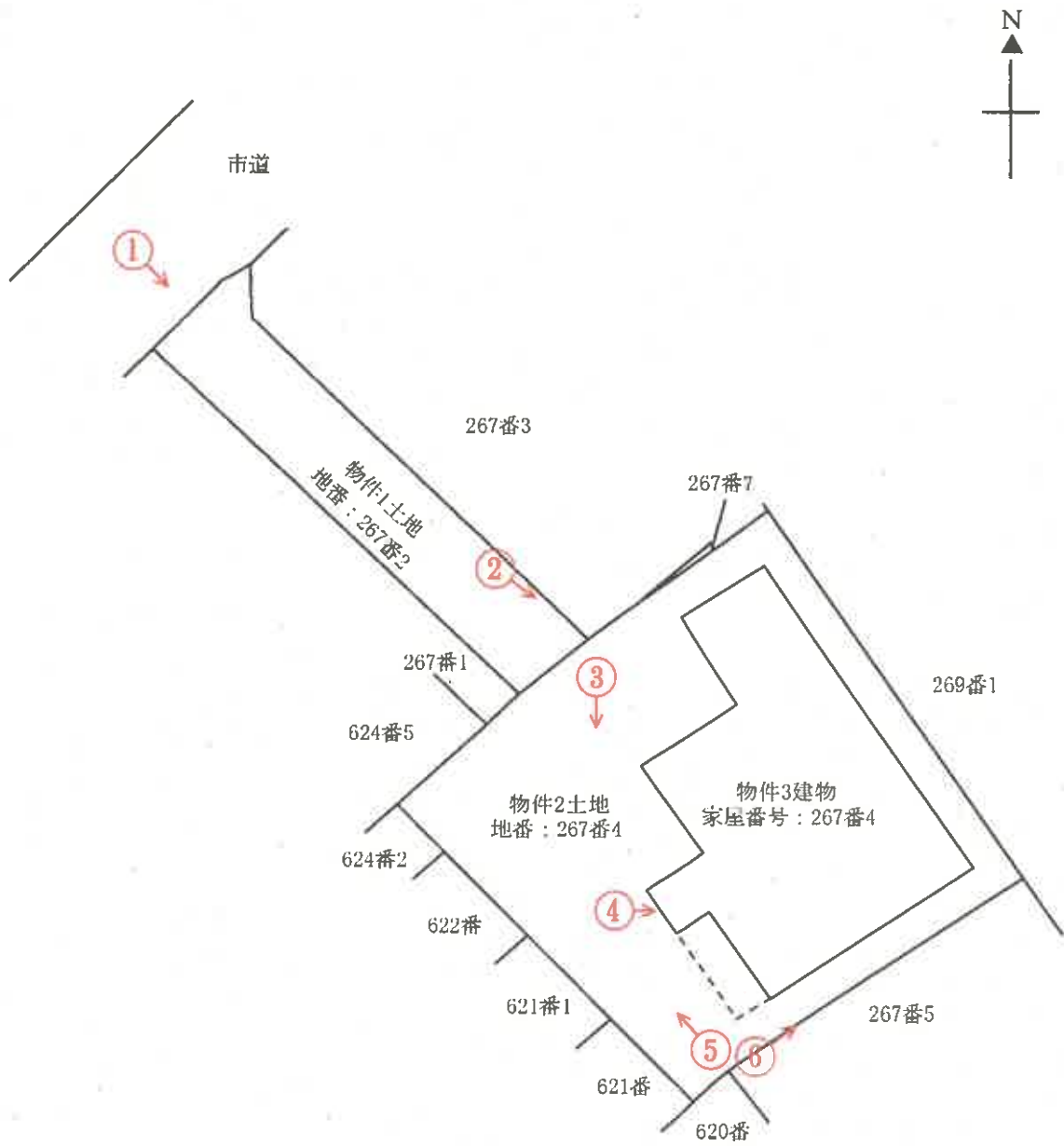
A3版からA4版に縮小

H12.8.28

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

地図兼整理番号：196278

土地建物位置関係図

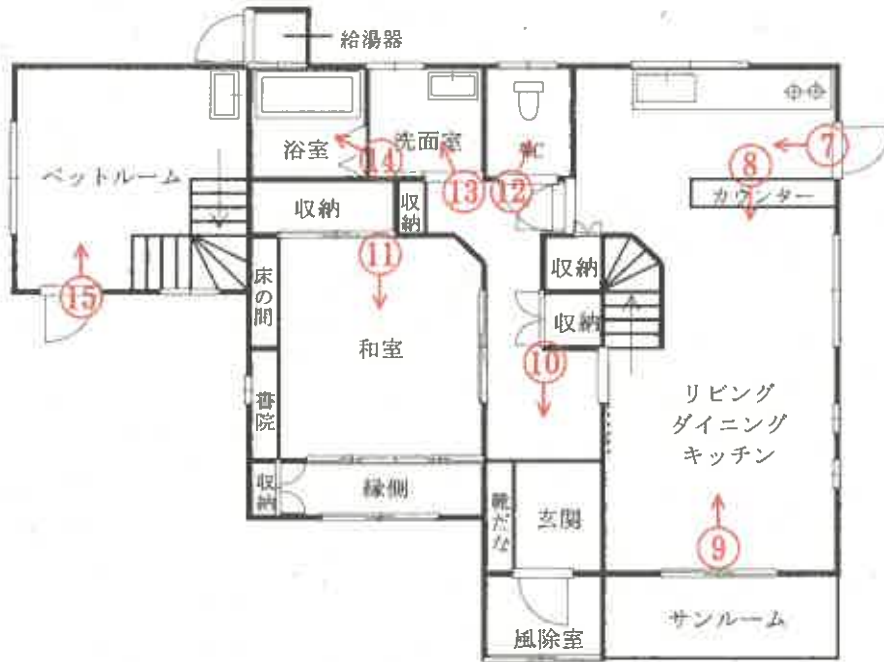


○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

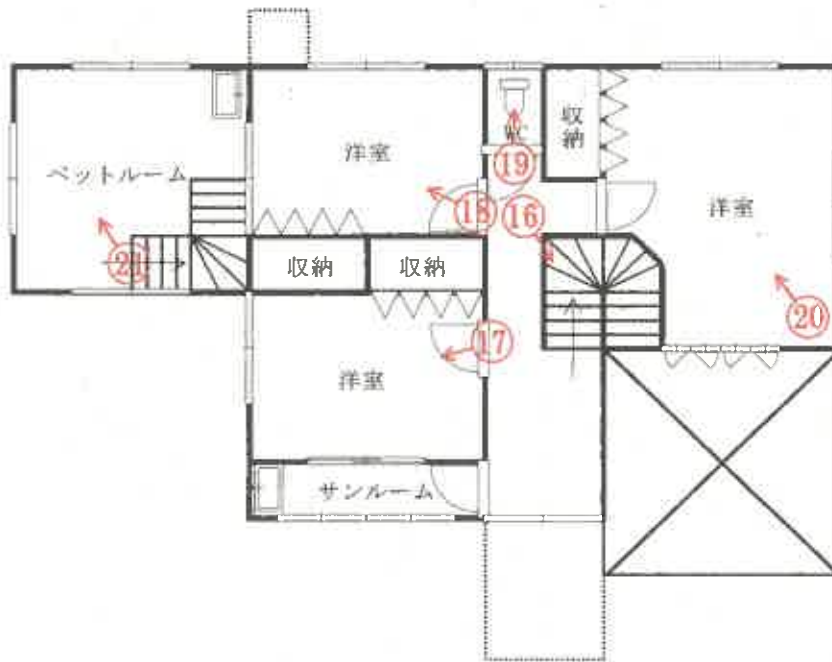
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

1階



2階



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

放置自動車

写真番号 1



写真番号 2



放置自動車

写真番号 3



写真番号 4



放置自動車

写真番号 5



木製フェンスが倒壊している

写真番号 6



写真番号 7



物件 3 建物内部の状況 (1 階)

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

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



物件 3 建物内部の状況 (2 階)

写真番号 17



前同

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

令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 4 月 2 日 現地 調査
令和 8 年 4 月 20 日 評 価

秋田地方裁判所 民事第二部 御中



評 価 書

(物件1~3)

評価人 不動産鑑定士

石塚 充 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,173,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金732,000円
物件2	金3,046,000円
物件3	金3,395,000円

- ① 一括価格は、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の土地の内訳価格は、物件3の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷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	登記上	現況
1	所在地 地目 地積	秋田市旭南二丁目 267番2 宅地 52.50m ²	同左
2	所在地 地目 地積	秋田市旭南二丁目 267番4 宅地 218.50m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市旭南二丁目267番地4 267番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 73.70m ² 2階 : 56.31m ² 延 : 130.01m ²	1階 : 約 86.94m ² 2階 : 約 69.55m ² 延 : 約 156.49m ²
番号	特記事項		
	・ 特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「秋田」駅から南西方約2.5km(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「ジェイ・マルエー旭南店」まで約500m。 最寄公共施設：「市立旭南小学校」まで約250m。	
付近の状況	秋田市街地中心部、旭川西岸に位置する一般住宅の中に店舗等が混在する地域である。地域内の道路は幅員約5.6mの舗装市道が標準で、物件から国道13号線まで約1kmで連絡できる。秋田市中心部の住宅需要は順調に推移している。また、当該地域は大きな変動要因もなく、今後も現状のまま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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域 立地適正化区域(居住誘導区域内、都市機能誘導区域内)
画地条件 (規模、形状等)	地積271.00㎡(登記地積)。 北西側間口約3.5m、奥行約31mの不整形の中間画地。 北西側市道とほぼ等高に接している。 画地内は、概ね平坦である。 形状は、法務局備付の地図、地積測量図、建物図面、建物配置図と概ね一致している。	
接面道路	北西側幅員約5.6mの舗装市道に接面している。同市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
供給処理施設 (宅地内引込)	上水道：あり(建物への接続：あり) ガス配管：あり(建物への接続：なし) 下水道：あり(建物への接続：あり)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1、2は物件3の敷地として利用され、法定地上権が成立する。目的外建物は無い。周辺には一般住宅、店舗、共同住宅等が所在する。	
土壌汚染の可能性	当該土地に係る土壌汚染に関しては、専門調査機関による調査を行わなければ確定できないが、官公庁への聴取によると、土壌汚染対策法の要措置区域(第6条)及び形質変更時要届出区域(第11条)に該当しない。また、現地調査等においても土壌汚染の端緒は確認されなかった。よって、当該土地の土壌汚染の可能性は低いものと判断した。なお、本評価書は土壌汚染がないことを証明するものではない。	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 物件1は物件2への進入路状になっているが、一体地でないと建物が建築できないため、評価上一体地とした。 物件上には倒された自転車及びナンバーが外れた自動車並びに不要物と思われる家電や古タイヤ等が放置されている。 物件内の南東側の木製フェンスが倒壊している。(詳細は現況調査報告書を参照) 	

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	—																								
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13年8月28日 新築 経済的全耐用年数 : 約26.0年 経過年数 : 約24.6年(25年とする) 経済的残存耐用年数 : 約1年																								
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 金属板等 外壁 : サイディング等 内壁 : クロス等 天井 : クロス等 床 : フローリング、畳等 設備 : 上下水道、電気等 その他 : インターホン、オール電化等																								
床面積(現況)	現況面積は、下記のとおりになる。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>(登記)</th> <th></th> <th>(増築部分概測)</th> <th></th> <th>(現況概測)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 階 :</td> <td>73.70㎡</td> <td>+</td> <td>約13.24㎡</td> <td>=</td> <td>約86.94㎡</td> </tr> <tr> <td>2 階 :</td> <td>56.31㎡</td> <td>+</td> <td>約13.24㎡</td> <td>=</td> <td>約69.55㎡</td> </tr> <tr> <td>延 :</td> <td>130.01㎡</td> <td>+</td> <td>約26.48㎡</td> <td>=</td> <td>約156.49㎡</td> </tr> </tbody> </table>		(登記)		(増築部分概測)		(現況概測)	1 階 :	73.70㎡	+	約13.24㎡	=	約86.94㎡	2 階 :	56.31㎡	+	約13.24㎡	=	約69.55㎡	延 :	130.01㎡	+	約26.48㎡	=	約156.49㎡
	(登記)		(増築部分概測)		(現況概測)																				
1 階 :	73.70㎡	+	約13.24㎡	=	約86.94㎡																				
2 階 :	56.31㎡	+	約13.24㎡	=	約69.55㎡																				
延 :	130.01㎡	+	約26.48㎡	=	約156.49㎡																				
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添建物間取図のとおり																								
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通																								
保守管理の状態	現地立ち合いによる内見調査から、一部建具不具合、屋内には多量の動産類が存在し、居住するには大規模な清掃等が必要である。したがって、保守管理の状態は極めて劣ると判断した。																								
建物の利用状況	建物所有者が居宅として占有している。																								
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北西側が増築されている。なお、増築時期は不明である(建物間取図参照)。 ・ 多数の動産類が存在するため、一部建具の状態が確認できない。 ・ 設備等も一部確認できないところがある。 ・ 増築部分であるペトルームは、既存建物から出入りできず、出入口は別箇所からである。 ・ 過去に十数匹の猫を飼育していた。 																								

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	46,100	0.80	52.50	0.90	1,743,000
2	46,100	0.80	218.50	0.90	7,252,000
合計					8,995,000

ア 標準画地価格 (地価調査価格等からの規準)

標準画地は幅員約5.6mの舗装市道に接面する地積約250㎡の中間画地

地価調査 秋田 (県) -18

地価調査価格 42,300 円/㎡ × 時点修正 101.4 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 93.0 ≒ 標準画地価格 46,100 円/㎡

◇ 時点修正 : 地価調査価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
月率 0.16% × 9ヶ月 ≒ 1.4%

◇ 標準化補正 : 方位 (北西方) ±0% 基準方位北

◇ 地域格差 : 街路条件 -2% 道路幅員等
交通・接近条件 +2% 駅等の利便施設までの距離
環境条件 ±0% 格差なし
行政的条件 -7% 用途地域、容積率等

100 / 98 × 100 / 102 × 100 / 100 × 100 / 93 ≒ 100 / 93.0

イ 個別格差 : 方位 (北西方) ±0% . . . 1.00
形状等 -20% . . . 0.80

1.00 × 0.80 ≒ 0.80

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考量し、上記のとおり補正した。

② 物件3 (建物)

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	200,000	156.49	0.04	1,252,000

ウ 現価率

経過年数約25年、経済的残存耐用年数約1年、経済的全耐用年数26年、残価率5%とした定率法(現価率0.06)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。

計算式	耐用年数に基づく方法	観察減価法	現価率
$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) =$	0.06	× 70%	≐ 0.04

項	目
R	残価率 5%
N	経済的全耐用年数 約26年
n	経過年数 約25年
o	経済的残存耐用年数 約1年
q	観察減価法による補正率 -30%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	1,743,000	0.40	法定地上権	697,000
2	7,252,000	0.40	法定地上権	2,901,000
合計				3,598,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件1、2は、物件3に対して法定地上権が成立するため、その建付地価格に対する割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	持分 割合	評価額 (円)
	ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ) × ウ × エ × オ × カ
1	1,743,000	-697,000	1.00	1.00	0.70	1.00	732,000
2	7,252,000	-2,901,000	1.00	1.00	0.70	1.00	3,046,000
3	1,252,000	+3,598,000	1.00	1.00	0.70	1.00	3,395,000
一括価格 (合計)							7,173,000

ウ 占有減価 : 特になし

エ 市場性修正 : 特になし

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上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ 持分割合 : 特になし

第6 参考価格資料

地価調査価格 秋田（県）－18
所 在 : 秋田市櫛山南中町12番
住 居 表 示 : 「櫛山南中町3-40」
価 格 : 42,300円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「秋田」駅の南西方道路距離約2km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 308㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員4m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域（60、200） 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 秋田地方法務局備付、地積測量図写
- 5 秋田地方法務局備付、建物図面写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

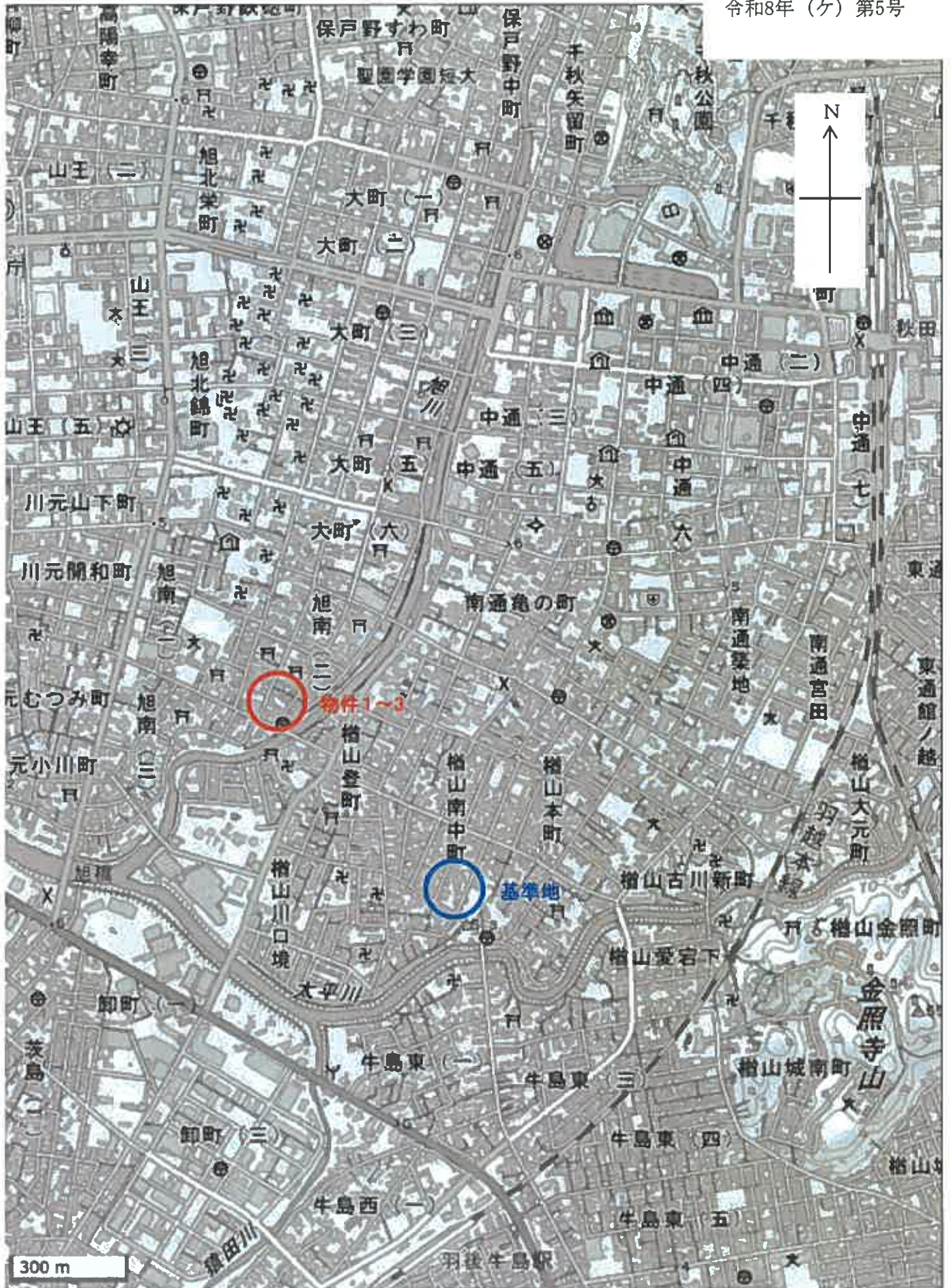
以 上

位置図

秋田地方裁判所
令和8年(ケ)第5号

地理院地図

GSI Maps

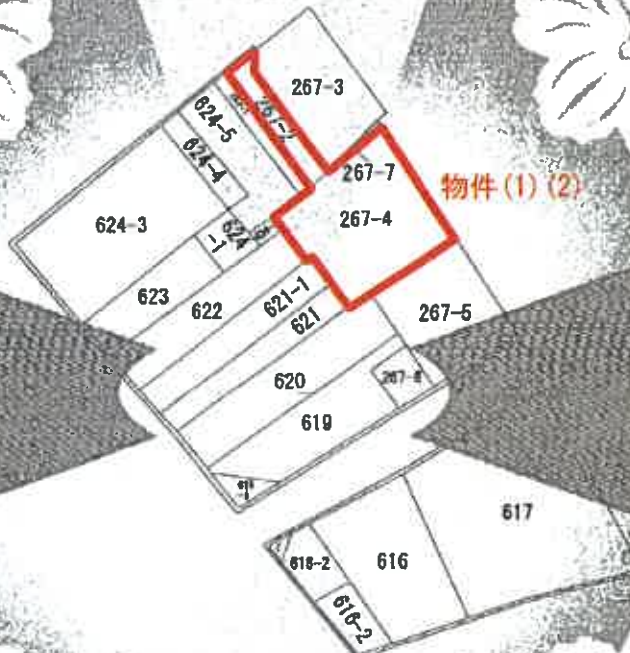


300 m

公 図 写

秋田地方裁判所
令和8年(ケ)第5号

(618-1



COPY

COPY

「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」

所在地	秋田県雄物川市	地番	267番2
面積	1,600	用途	農地
作成年月日	昭和46年12月25日	備考	

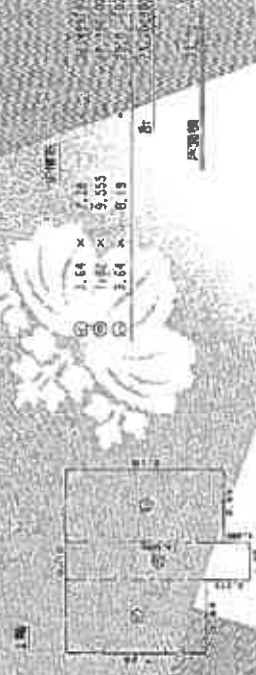
これは地図に準ずる図面に準ずるものであり、内容に誤りがある場合は、



729866 各階平面図

26704 建物平面図

秋田市東二丁目287番地4



床面積

①	3.64 × 7.28	26,511.12
②	1.64 × 9.555	15,668.10
③	3.64 × 6.19	22,551.16
計		64,730.38

戸数 11戸

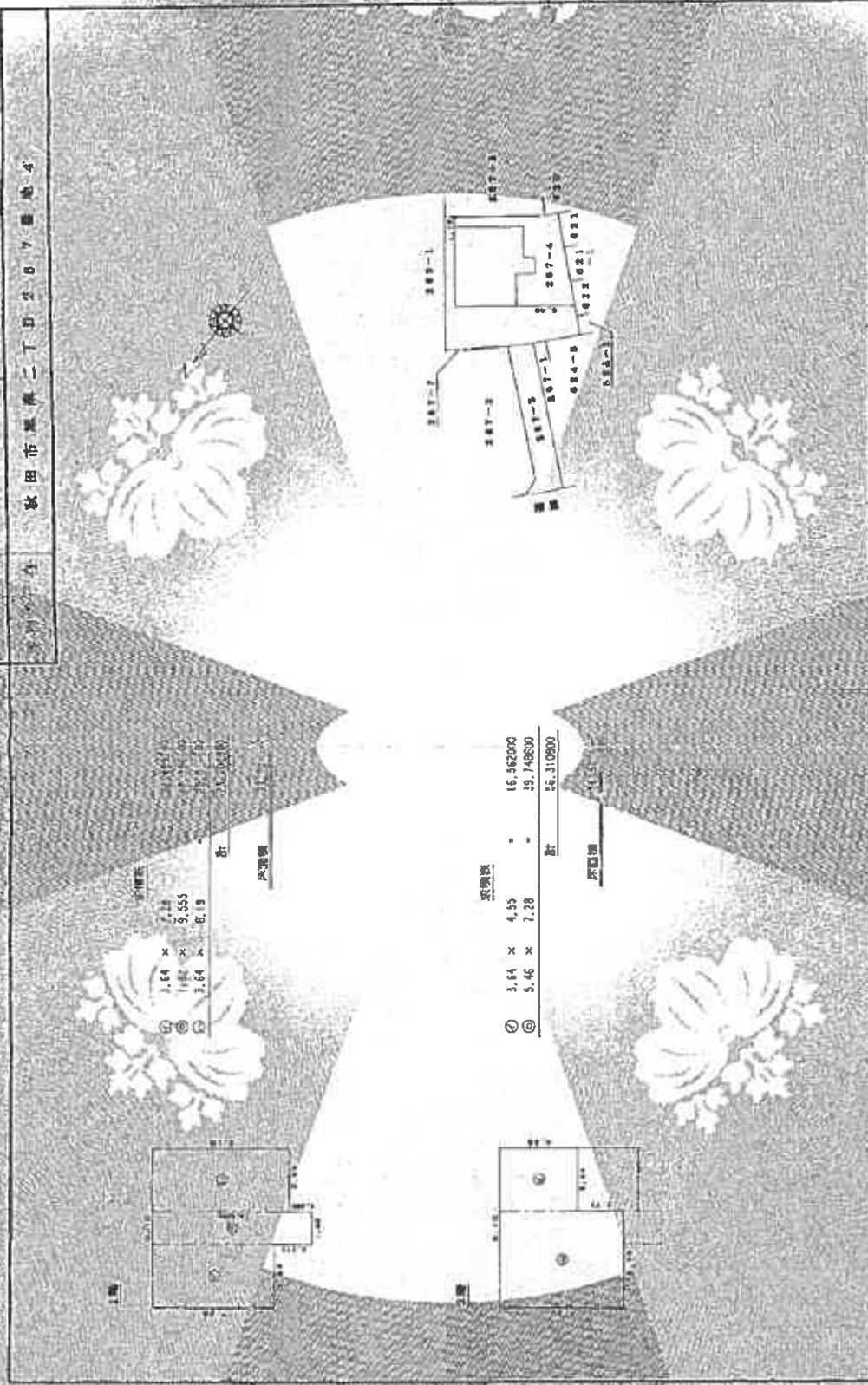
戸数 11

延床面積

①	3.64 × 4.35	15,842.00
②	5.46 × 7.28	39,748.50
計		55,590.50

戸数 2戸

戸数 2



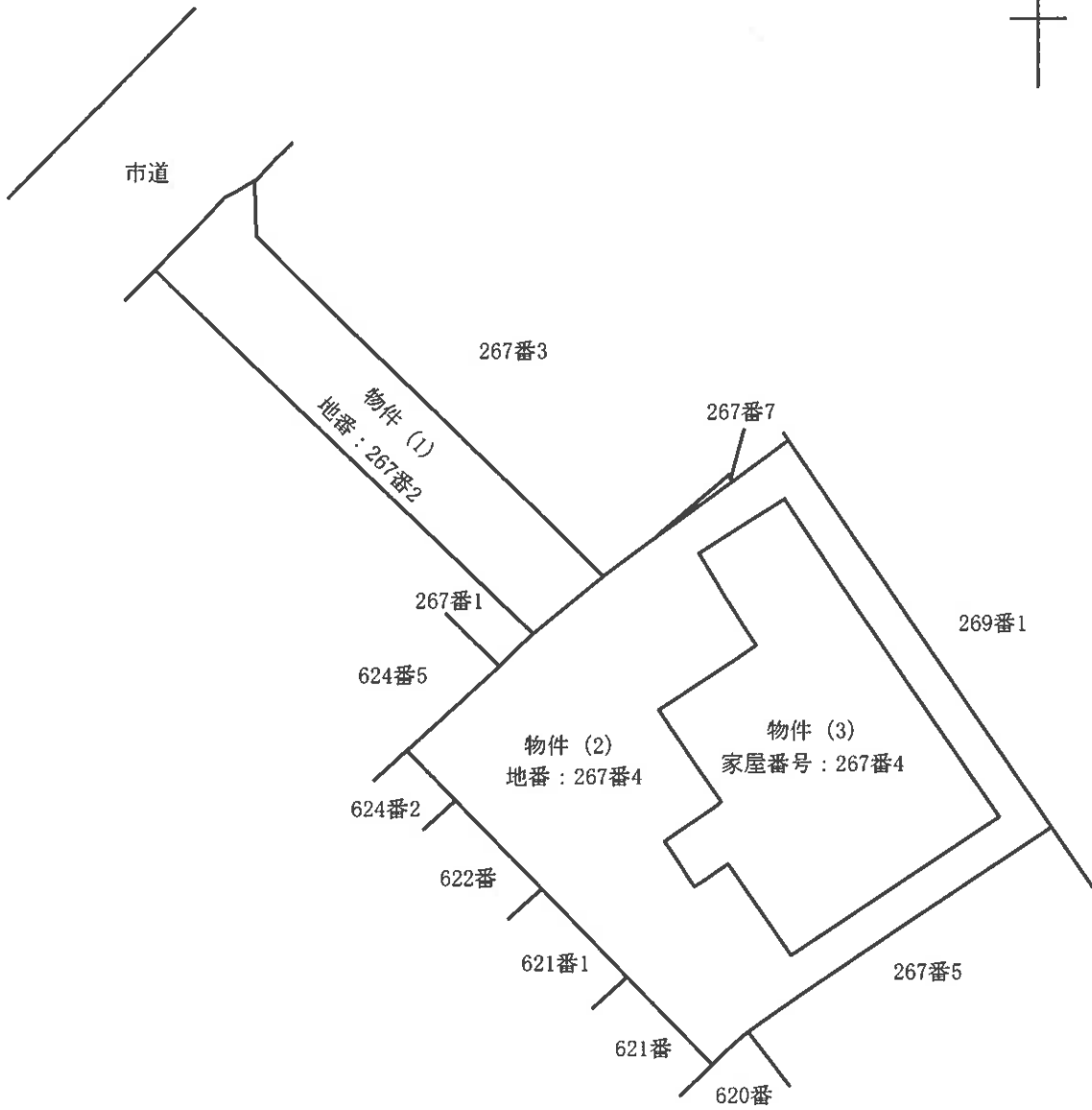
用途	事務所
積床面積	55.5905
延床面積	55.5905
床面積	64.7304
延床面積	64.7304
床面積	600

平成13年10月3日 登記

「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」

建物配置図

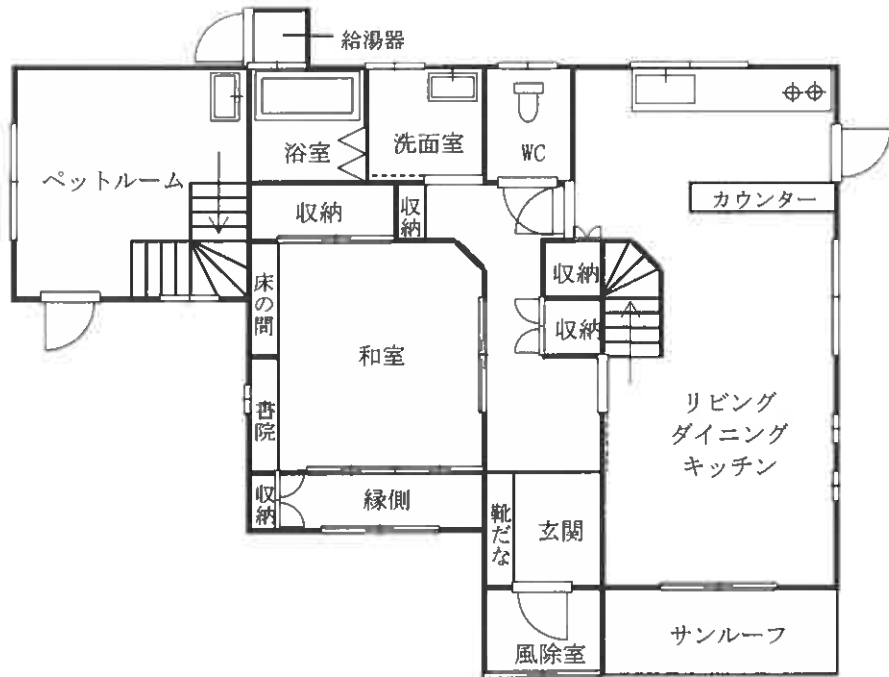
秋田地方裁判所
令和8年(ケ)第5号
秋田市旭南2丁目



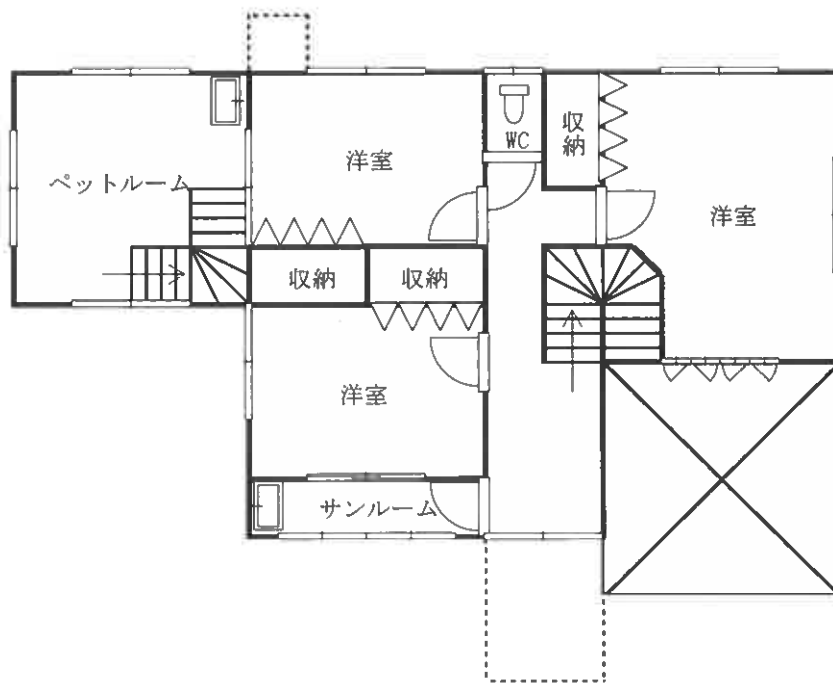
建物間取図

秋田地方裁判所
令和8年(ケ)第5号
秋田市旭南2丁目

1階



2階



※多数の動産類が置かれており、一部建具等が確認できなかった。