

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 4 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 8 月 7 日から 令和 8 年 8 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 8 日 午後 1 時 0 0 分 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 1 9 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 8 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 月 2 4 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）
1～5	25,899,000 20,719,200	一括	5,179,800	239,657	非課税
1	11,222,000				
2	3,877,000				
3	3,522,000				
4	3,639,000				
5	3,639,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市八橋三和町 |
| | 地 番 | 9 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 5. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市八橋三和町 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1. 8 8 平方メートル
2 階 3 2. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市八橋三和町 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1. 8 8 平方メートル
2 階 3 2. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秋田市八橋三和町 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 9 番 1 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1. 8 8 平方メートル
2 階 3 2. 2 9 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 秋田市八橋三和町 99 番地 1

家屋 番号 99 番 1 の 4

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 31.88 平方メートル
2 階 32.29 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 6 月 18 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2、4、5】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

大東建託株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地の一部は私道として利用されている。

【物件番号 1 ～ 5】

売却対象外の土地（地番 9 9 番 2 の一部、地番 9 9 番 4 の一部、地番 9 8 番 3、地番 9 8 番 2 の一部、地番 9 8 番 9 の一部、地番 9 8 番 5 の一部）を通行のため利用している。

《 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 | 秋田市八橋三和町 |
| | 地 番 | 9 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 5 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市八橋三和町 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 8 8 平方メートル
2 階 3 2 . 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市八橋三和町 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 8 8 平方メートル
2 階 3 2 . 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秋田市八橋三和町 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 9 番 1 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 8 8 平方メートル
2 階 3 2 . 2 9 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 秋田市八橋三和町 99 番地 1

家屋 番号 99 番 1 の 4

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 31.88 平方メートル
2 階 32.29 平方メートル

令和 8 年(ケ)第 4 号
令和 8 年 2 月 1 3 日受理
令和 8 年 3 月 2 4 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 | 秋田市八橋三和町 |
| | 地 番 | 9 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 5. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市八橋三和町 9 9 番地 1 |
| | 家屋番号 | 9 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1. 8 8 平方メートル
2 階 3 2. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市八橋三和町 9 9 番地 1 |
| | 家屋番号 | 9 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1. 8 8 平方メートル
2 階 3 2. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秋田市八橋三和町 9 9 番地 1 |
| | 家屋番号 | 9 9 番 1 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1. 8 8 平方メートル
2 階 3 2. 2 9 平方メートル
(1 枚目) |

物 件 目 録

5 所 在 秋田市八橋三和町 99番地1

家屋番号 99番1の4

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 31.88平方メートル
2階 32.29平方メートル

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	秋田市八橋三和町		
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 ☒ 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（物件 2～5）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			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家） 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 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
 （ 3 枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市八橋三和町		
土地	物件		
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 ☐建物配置図のとおり 		
占有者及び占有状況	 ☐土地所有者 ☐その他の者 上記の者が本土地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			
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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 ☒ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 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 ☒ 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
(4 枚目)

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	秋田市八橋三和町		
土地	物件		
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 ☐ 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
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 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 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
(5 枚目)

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	秋田市八橋三和町		
土地	物件		
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 ☐ 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は『目的外建物の概況』のとおり）		
その他の事項			
建物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家） 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 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
 （ 6 枚目）

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■大東建託株式会社	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■所有者清算人)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書、回答書)の要旨			
占有権原		■貸借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 6年 5月19日	
最初の	契約日	令和 6年 4月22日	
契約等	期間	令和 6年 5月19日から ■令和 8年 5月18日まで2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金87,000円 (毎月末日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金87,000円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		・共益費月額3,000円 ・本件物件には、占有者(賃借人)の社員が居住している。	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
(7 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者清算人	1 ご照会の建物4棟の鍵を持っていますので、執行官の調査時にお貸しできます。 2 また、B棟（物件3の建物）に入居者がいるので賃貸借契約書の写しもお渡しします。 3 マスターピース不動産株式会社との間に不動産管理業務委託契約を締結していて、月額2万2000円の委託料を支払っています。

執行官の意見
1 本件各物件の状況は、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 物件1の土地は、物件2～5の建物の敷地及び建物居住者用の駐車場として利用されている。 3 物件3につき、賃貸借契約に基づく賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡が猶予される。 4 また、物件1の西側部分は私道（位置指定道路）の一部として利用されており、物件1から、北方約55メートル先にある市道に至るためには、物件1と同様に私道として提供されている下記土地を経由する必要がある。当該私道部分はあくまでも私有地であることから、公道と同様に誰でも自由に通行できる訳ではなく、私道部分を所有する者らから、土地の通行について承諾を得ることが紛争の未然防止にとって必要と考えられる。 記 ① 秋田市八橋三和町99番2、宅地、232.39平方メートルの西側の一部 ② 同所 99番4、宅地、323.07平方メートルの西側の一部 ③ 同所 98番3、宅地、21.16平方メートル ④ 同所 98番2、宅地、231.40平方メートルの東側の一部 ⑤ 同所 98番9、宅地、66.11平方メートルの東側の一部 ⑥ 同所 98番5、宅地、99.26平方メートルの東側の一部 5 物件4につき、2階洋室のドア（写真⑰）及び床（写真⑱）に傷がある。 6 物件5につき、1階リビングのクロスに複数の傷がある（写真㉔、㉕）。

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月13日 (金) 15:40 - 16:00	秋田地方法務局	近隣土地の登記事項要約書及び近隣建物の建物図面 (各階平面図)を公用で取得
8年 2月18日 (水) 11:40 - 11:50	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 2月20日 (金)	当庁 (郵送)	秋田市上下水道局あて書面照会 (2月27日回答)
8年 2月26日 (木) 16:50 - 16:55	当庁 (電話)	所有者清算人から聴取。3月4日所有者清算人から賃 貸借契約書の写しを受領
8年 3月 3日 (火) 10:40 - 10:45	物件所在地	物件3の入居者あて照会、通知 (3月11日回答)
8年 3月12日 (木) 13:00 - 15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年 3月16日 (月) 16:10 - 16:15	秋田地方法務局	占有者の全部事項証明書を公用で取得

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

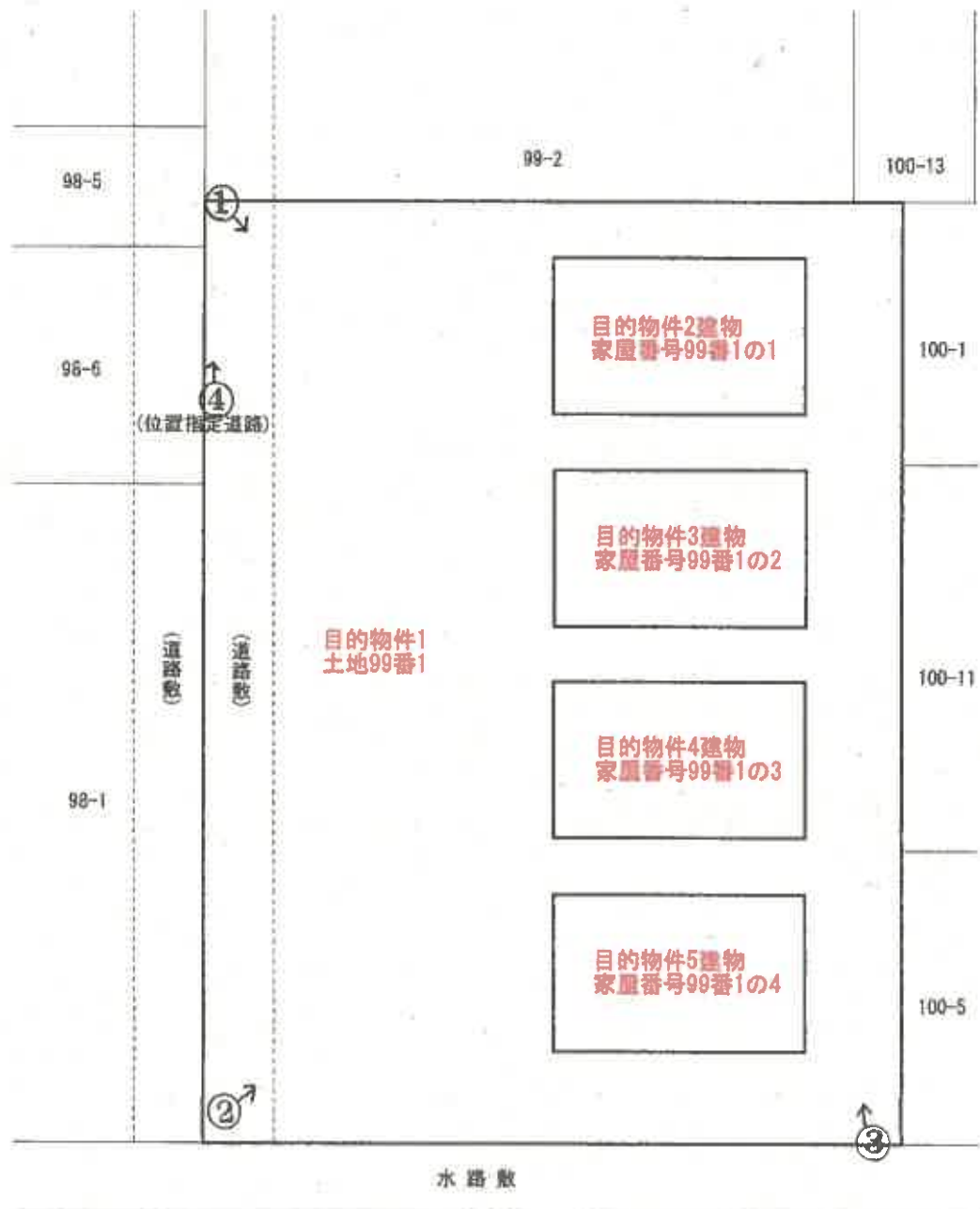
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)



○→写真撮影位置・方向



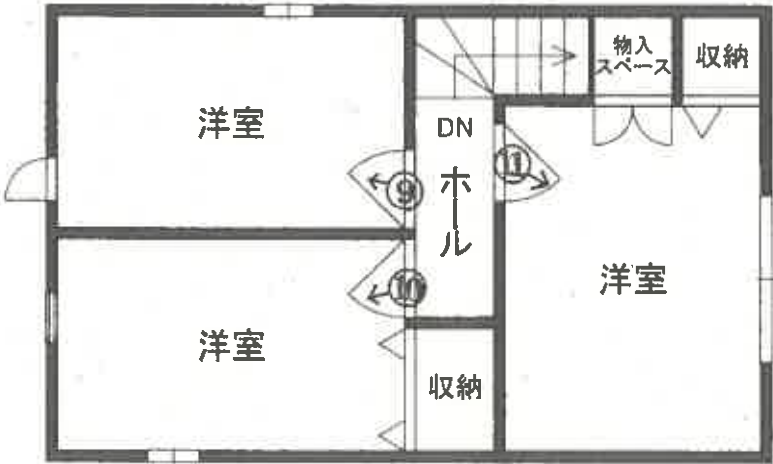
建物配置図
縮尺1:200

目的物件2

(1階)



(2階)



建物間取図
縮尺 1 : 75

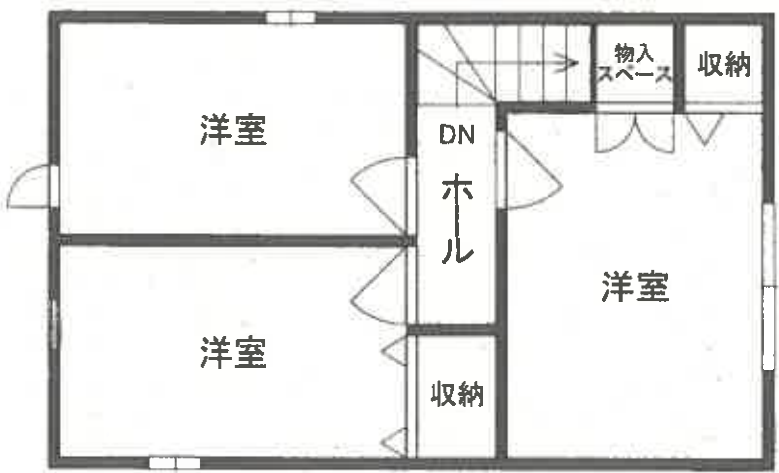
○→写真撮影位置・方向

目的物件3

(1階)



(2階)



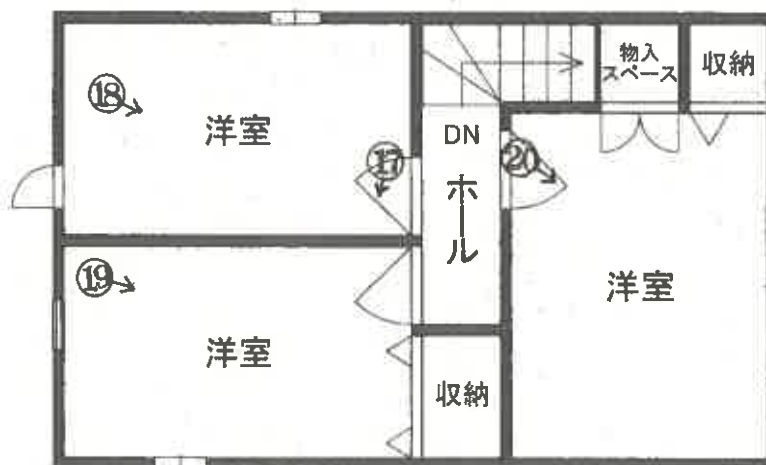
建物間取図
縮尺 1 : 75

目的物件 4

(1 階)



(2 階)



建物間取図
縮尺 1 : 75

○→写真撮影位置・方向

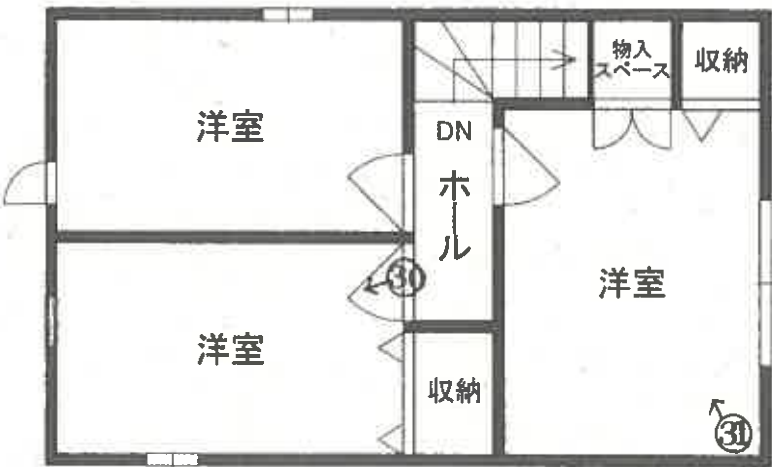
(13 枚目)

目的物件 5

(1 階)



(2 階)



建物間取図
縮尺 1 : 75

○→写真撮影位置・方向

①



②

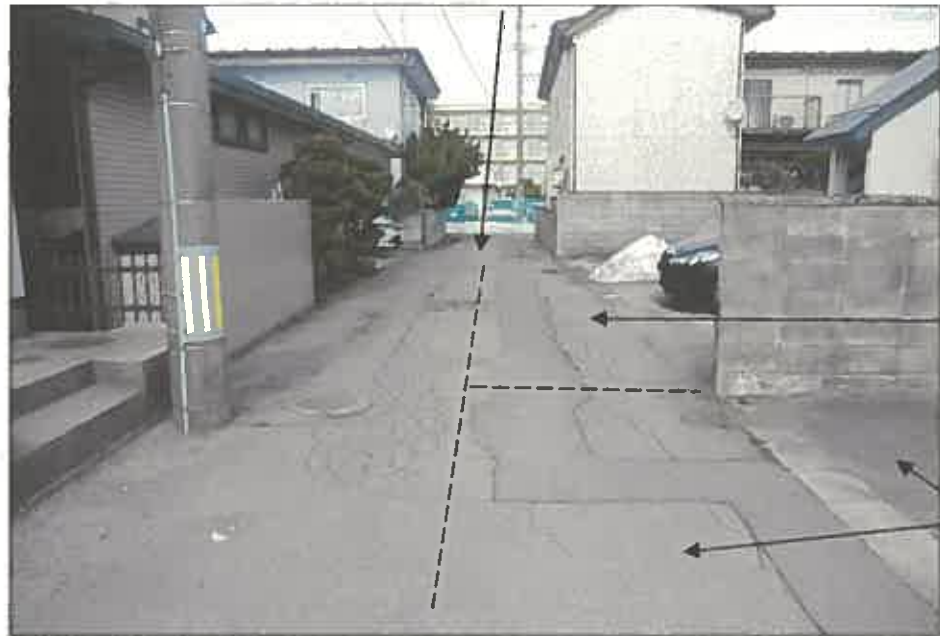


③



位置指定道路(私道)

④



物件2の内部(写真⑤～⑪)

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

物件4



(18 枚目)

物件4の内部(写真⑬～⑳)

⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



ドアの傷 床の傷

⑫



⑪



⑫



物件5の内部
(写真⑪～⑮)
⑪



(21 枚目)

72



73



74



(22 枚目) クロスの傷

25



クロスの傷

26



27



28



29



30



(24 枚目)

31



令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 3 月 12 日 現地調査
令和 8 年 3 月 24 日 評 価



秋田地方裁判所 民事第 2 部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 仲 博 樹

第1 評価額

一括 価 格	
金 25,899,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 11,222,000円
物件2（建物）	金 3,877,000円
物件3（建物）	金 3,522,000円
物件4（建物）	金 3,639,000円
物件5（建物）	金 3,639,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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2～5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市八橋三和町 99番1 宅地 555.02 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市八橋三和町99番地1 99番1の1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：31.88m ² 2階：32.29m ²	ほぼ同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市八橋三和町99番地1 99番1の2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：31.88m ² 2階：32.29m ²	ほぼ同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市八橋三和町99番地1 99番1の3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：31.88m ² 2階：32.29m ²	ほぼ同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市八橋三和町99番地1 99番1の4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：31.88m ² 2階：32.29m ²	ほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
2～5	いずれの物件も3LDKの戸建賃貸住宅である。		
3	借家人の都合により建物内部の利用状況を確認できなかった。建物間取図については物件2～5が全て同じ間取りと考えられるため、他の物件の内覧に基づき作成した。なお、評価上、内覧できない事情を建物価格査定の観察減価法において考慮し、保守的に査定した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R 奥羽本線「秋田」駅の北西方約3.7km バス停「マツダ前」の西方約450m 八橋小学校の南東方約450m 泉中学校の南西方約1.4km ナイス八橋店の北東方約300m 秋田市役所の北西方約1.3km	
付 近 の 状 況	秋田市の市街地中心部に位置し、一般住宅を中心に共同住宅等が見られる住宅地域を形成している。道路は幅員約5.3mの舗装市道が標準であるが、行止りや幅員の狭い道路も見受けられる。 街路条件はやや劣る地域であるが、小・中学校やスーパー、市役所に近い利便性から、底堅い需要が認められ、地価は当面上昇傾向で推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — ・立地適正化計画（居住誘導区域内、都市機能誘導区域外） ・秋田市水害ハザードマップ（浸水想定0.5m以上～3.0m未満の区域）
画 地 条 件	西側を間口とし約27.3m、奥行約20.2mの長方形地。規模は555.02㎡（登記地積）。そのうち西側の短辺（東西）約2.0m、長辺（南北）約27.3mは下記位置指定道路の一部となっている。地勢はほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	西側が幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号（位置指定番号：昭和44年第9号 指定年月日：昭和44年5月14日 延長：54.63m 幅員4.0m））にほぼ等高に接面する中間画地。なお、当該道路は物件の南西端で行止まりとなっており、北方約55mの地点で東西に走る幅員約5.3mの舗装市道（新川向田五郎1号線）に連絡する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2～5建物の敷地及び建物居住者用の駐車場（各物件2台）として利用されている。 物件2～5について物件1に法定地上権が成立するものと判断した。 隣接不動産は、東側が一般住宅・店舗兼住宅、西側が道路を介して一般住宅・アパート、南側が水路を介して一般住宅、北側がアパートである。	
供 給 処 理 施 設 (宅 地 内 引 込)	上 水 道： あり （ 西側接面道路公設管より引込 ） ガ ス 配 管： なし （ 接面道路公設管なし、L P ガス使用 ） 下 水 道： なし （ 接面道路公設管なし、合併浄化槽 ）	
特 記 事 項	○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いものと判断した。また周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成27年12月17日新築 経 過 年 数：約 10 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリングほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	1階：31.88㎡ 2階：32.29㎡ 延床面積：64.17 ㎡ （登記と同じ） なお、2階東側洋室にある物入スペースは床面積に算入しない。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：1階：LDK、浴室、トイレ等 2階：洋室3部屋 3LDKの戸建賃貸住宅 （詳細は建物間取図のとおり）
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で居宅として占有している。
特記事項	○特になし

区 分	物件 3
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27年12月17日新築 経 過 年 数：約 10 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリングほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	1階：31.88㎡ 2階：32.29㎡ 延床面積：64.17 ㎡ （登記と同じ） なお、2階東側洋室にある物入スペースは床面積に算入しない。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：1階：LDK、浴室、トイレ等 2階：洋室3部屋 3LDKの戸建賃貸住宅 （詳細は建物間取図のとおり）
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	建物外部からの観察では経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は概ね普通と推定した。
建物の利用状況	調査時点では借家人（賃借人の社員及びその家族）が入居している。 ＊賃貸借の内容は8頁「3 賃貸借の概要」参照。
特記事項	○借家人の都合により建物内部の利用状況を確認できなかった。 ○物件3については、賃貸借契約に基づく賃借権は抵当権に後れる。但し、代金納付日から6か月間明渡が猶予される。

区 分	物件 4
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27年12月17日新築 経 過 年 数：約 10 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリングほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	1階：31.88㎡ 2階：32.29㎡ 延床面積：64.17 ㎡ （登記と同じ） なお、2階東側洋室にある物入スペースは床面積に算入しない。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：1階：LDK、浴室、トイレ等 2階：洋室3部屋 3LDKの戸建賃貸住宅 （詳細は建物間取図のとおり）
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、若干の動産類が残置されており、また2階北西側洋室のドアと床に数箇所の傷が見られるものの、保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で居宅として占有している。
特記事項	○特になし

区 分	物件 5
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27年12月17日新築 経 過 年 数：約 10 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリングほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	1階：31.88㎡ 2階：32.29㎡ 延床面積：64.17 ㎡ （登記と同じ） なお、2階東側洋室にある物入スペースは床面積に算入しない。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：1階：LDK、浴室、トイレ等 2階：洋室3部屋 3LDKの戸建賃貸住宅 （詳細は建物間取図のとおり）
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化は認められるほか、1階リビング付近の内壁クロスに数箇所の傷が見られるものの、保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で居宅として占有している。
特記事項	○特になし

3 賃貸借の概要

賃貸借部分	占有開始日	現在の契約	賃料等	一時金	その他
物件 3	R6. 5. 19	自 : R6. 5. 19 至 : R8. 5. 18	支払賃料 (月額) 87,000 円	敷金 87,000 円 礼金 無し	共益費 (月額) 3,000 円 駐車場2台含む

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	70,100	0.65	555.02	1.00	25,289,000

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5.3m舗装市道に北側で接面する地積約150㎡の長方形地

地価公示標準地 ： 秋田-56 （13頁参照）

公示地価格 70,700円/㎡ × 時点修正 101.1 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 100 ≒ 標準画地価格 70,100円/㎡

◇時点修正 ： 1.011 （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 （方位：基準方位北方）

◇地域格差

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）

行政的條件 ： 1.00 （特になし）

その他条件 ： 1.00 （特になし）

以上の相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差

街路条件 ： 0.84 （幅員－1%、系統連続性－5%、道路の種別－10%）

交通接近条件： 1.00 （特になし）

環境条件 ： 0.95 （下水道－5%）

画地条件 ： 0.82 （方位＋1%、地積過大－10%、道路敷－10%
以上の相乗積： $1.01 \times 0.90 \times 0.90 \div 0.82$ ）

行政的條件 ： 1.00 （特になし）

その他条件 ： 1.00 （特になし）

以上の相乗積 $0.84 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.82 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.65$

ウ 地積 ： 登記数量による。

エ 建付減価： 1.00 （建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

(2) 建物価格（物件2～5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	180,000	64.17	0.300	3,465,000
3	180,000	64.17	0.255	2,945,000
4	180,000	64.17	0.270	3,119,000
5	180,000	64.17	0.270	3,119,000
合 計				12,648,000

ウ 現価率

(物件2)

- ・経過年数約10年、経済的残存耐用年数約15年、残価率5%とした定率法（現価率0.300）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮し、減価の必要は無いと判断）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.300 \times (1 - 0.00) = 0.300$$

(物件3)

- ・経過年数約10年、経済的残存耐用年数約15年、残価率5%とした定率法（現価率0.300）と観察減価法（内覧できない事情を考慮した補正を-15%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.300 \times (1 - 0.15) = 0.255$$

(物件4)

- ・経過年数約10年、経済的残存耐用年数約15年、残価率5%とした定率法（現価率0.300）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を-10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.300 \times (1 - 0.10) = 0.270$$

(物件5)

- ・経過年数約10年、経済的残存耐用年数約15年、残価率5%とした定率法（現価率0.300）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を-10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.300 \times (1 - 0.10) = 0.270$$

2 積算価格の査定

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、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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	25,289,000	0.25 (物件2)	0.35	法定地上権	2,213,000
		0.25 (物件3)	0.35	法定地上権	2,213,000
		0.25 (物件4)	0.35	法定地上権	2,213,000
		0.25 (物件5)	0.35	法定地上権	2,213,000
(合計)					8,852,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、規模、利用状況等から土地利用権等の及ぶ範囲をそれぞれ上記のとおり査定した。

ウ 土地利用権等割合：物件1の物件2～5に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その建付地価格に対する割合をそれぞれ35%と査定した。

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	25,289,000	－8,852,000		16,437,000	43.33%
2	3,465,000	＋2,213,000	1.00	5,678,000	14.97%
3	2,945,000	＋2,213,000	1.00	5,158,000	13.60%
4	3,119,000	＋2,213,000	1.00	5,332,000	14.05%
5	3,119,000	＋2,213,000	1.00	5,332,000	14.05%
積算価格 (合計)				37,937,000	100.0%

ウ 占有減価修正：物件2、4、5；必要なし

物件3；賃貸借を目的とした建物であり、賃借人の存在による減価は必要ないと判断した。

Ⅱ. 収益価格の試算

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して収益価格を査定した。

番号	総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ
2	1,080,000	1.00	12.0%	1.00	9,000,000
3	1,080,000	1.00	12.0%	1.00	9,000,000
4	1,080,000	1.00	12.0%	1.00	9,000,000
5	1,080,000	1.00	12.0%	1.00	9,000,000
合 計					36,000,000

ア総収益：

(物件2、4、5)

現状空物件であることから、他の入居物件の実際支払賃料や地域における同種の建物の新規賃料等を参考に想定賃料を計上した。

$$\{ (\text{想定月額支払賃料}) 87,000\text{円 (駐車場2台含む)} + (\text{想定月額共益費}) 3,000\text{円} \} \times 12\text{ヶ月} = 1,080,000\text{円}$$

(物件3)

現状の賃貸収入を採用した(8頁「3 賃貸借の概要」参照)。

$$\{ (\text{月額支払賃料}) 87,000\text{円 (駐車場2台含む)} + (\text{月額共益費}) 3,000\text{円} \} \times 12\text{ヶ月} = 1,080,000\text{円}$$

イ家賃等補正： 特に不要と判断した。

ウ粗利回り： 一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を基準とし、建物経過年数、設備や意匠の旧式化、保守管理の状況及び当地域における需給状況や入居者入替えの際の賃料下落の可能性などの要因を検討し、上記のとおり査定した。

エその他補正： 特に不要と判断した。

Ⅲ. 評価額の判定

前記により積算価格37,937,000円、収益価格36,000,000円が得られた。本物件は収益用不動産であり、本来収益価格を重視すべきであるが、収益価格には想定要素が含まれており、本件では積算価格と収益価格を相互に比較検討し、両価格の概ね中庸値をもって土地及び建物の調整後の合計価格を査定した。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、下記のとおり評価額を求めた。

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 (敷金等) オ	評価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	37,000,000	43.33%	1.00	0.70		11,222,000
2		14.97%	1.00	0.70	0	3,877,000
3		13.60%	1.00	0.70	0	3,522,000
4		14.05%	1.00	0.70	0	3,639,000
5		14.05%	1.00	0.70	0	3,639,000
一括価格 (合計)						25,899,000

イ 構成比 : 積算価格の構成比を採用した。

ウ 市場性修正 : 特に必要ないと判断した。

エ 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。

オ その他の控除減価 : 買受人の引受けとなる敷金等はない。

第6 参考価格資料

○ 地価公示価格 [秋田-56]

所 在 : 秋田市八橋三和町123番1「八橋三和町11-25」

価 格 : 70,700円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「秋田」駅の北西方道路距離で約3.7km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 279 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 道 路 : 東側幅員5.5m舗装市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第2種中高層住居専用地域
(指定建蔽率60%、指定容積率200%)

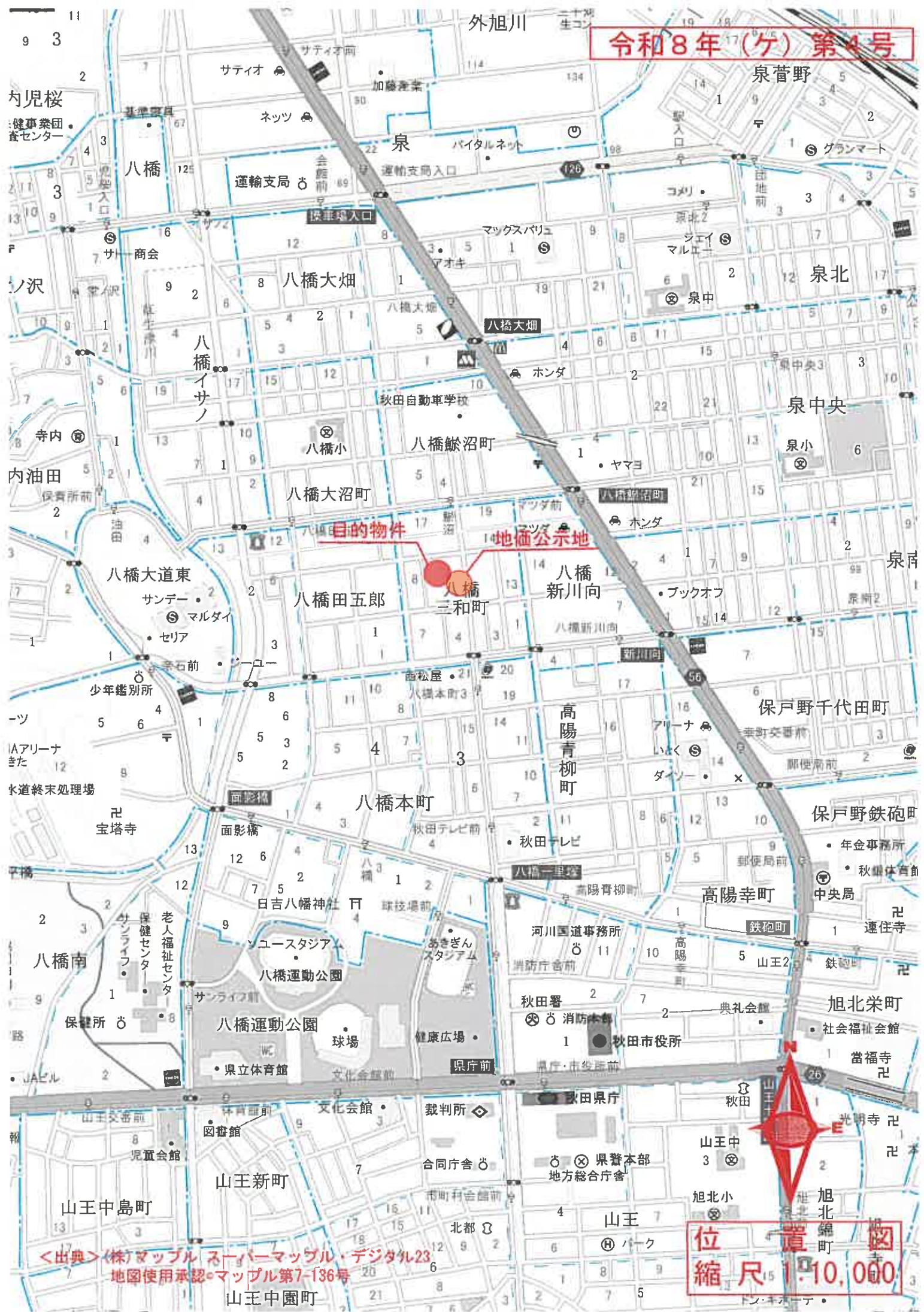
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (㈱マッブル スーパーマッブル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

令和8年(ケ)第4号



<出典> (株) マップル スーパーマップル・デジタル23
地図使用承認=マップル第7-136号

位置図
縮尺 1:10,000

イ 177-6
ロ 178-7

ハ 173-5



地番区域見出
八橋三和町

請 求 部 分	所 在 秋田市八橋三和町				地 番 99番1			
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	種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

本図面は原本のA3判をA4判に
(1/1) 縮小コピーしたものである。

各階平面図

建物図面

家屋番号 99番1の1

建物の所在 秋田市八幡三和町99番地1

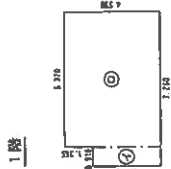
目的物件2

1階

求積表

①	0.910 × 3.185	=	2.8984
②	6.370 × 4.550	=	28.9635
計			31.8619

床面積 31.88 m²

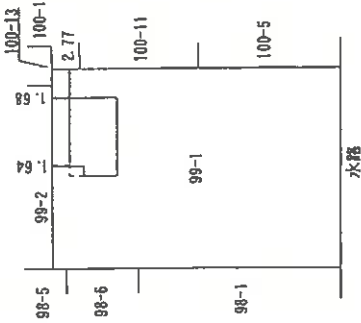
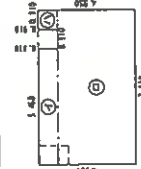


2階

求積表

①	5.450 × 0.910	=	4.9595
②	7.280 × 3.640	=	26.4992
③	0.910 × 0.910	=	0.8281
計			32.2869

床面積 32.29 m²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

各階平面図

建物図面

家屋番号 99番1の2

建物の所在 秋田市八幡三和町99番地1

目的物件3

1階

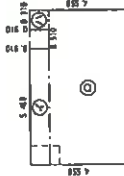


求積数

① 0.910 × 2.185 = 2.8984
② 6.310 × 4.550 = 28.9835
計 31.8819

床面積 31.88 m²

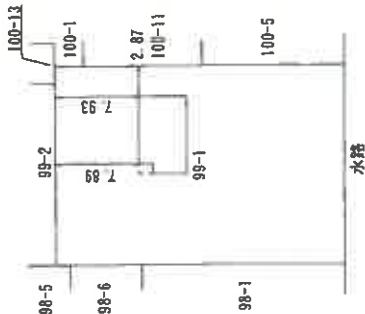
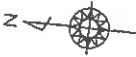
2階



求積数

① 5.450 × 0.910 = 4.9585
② 7.250 × 3.640 = 26.3992
③ 0.910 × 0.910 = 0.8281
計 32.2959

床面積 32.29 m²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

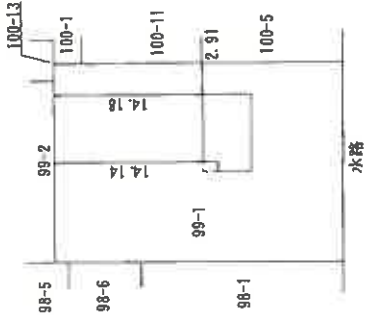
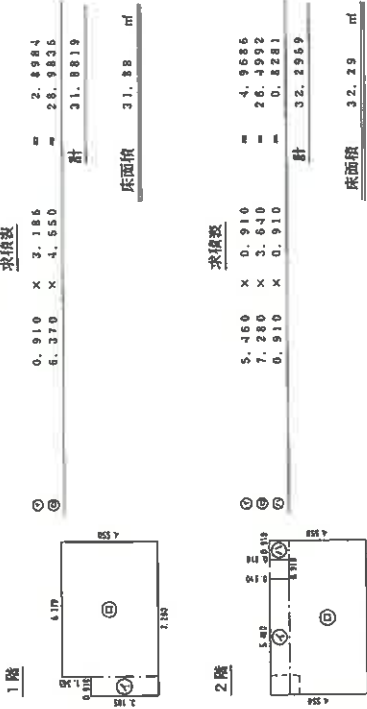
各階平面図

建物図面

家屋番号 99番1の3

建物の所在 秋田市八幡三和町99番地1

目的物件4



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

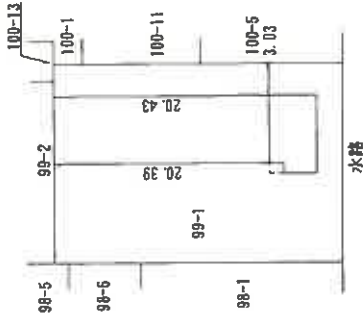
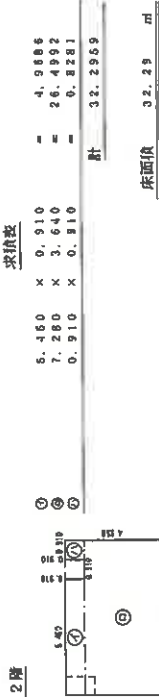
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 99番1の4

建物の所在 秋田市八幡三和町99番地1

目的物件5



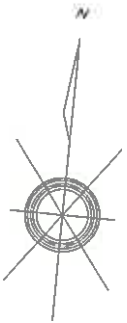
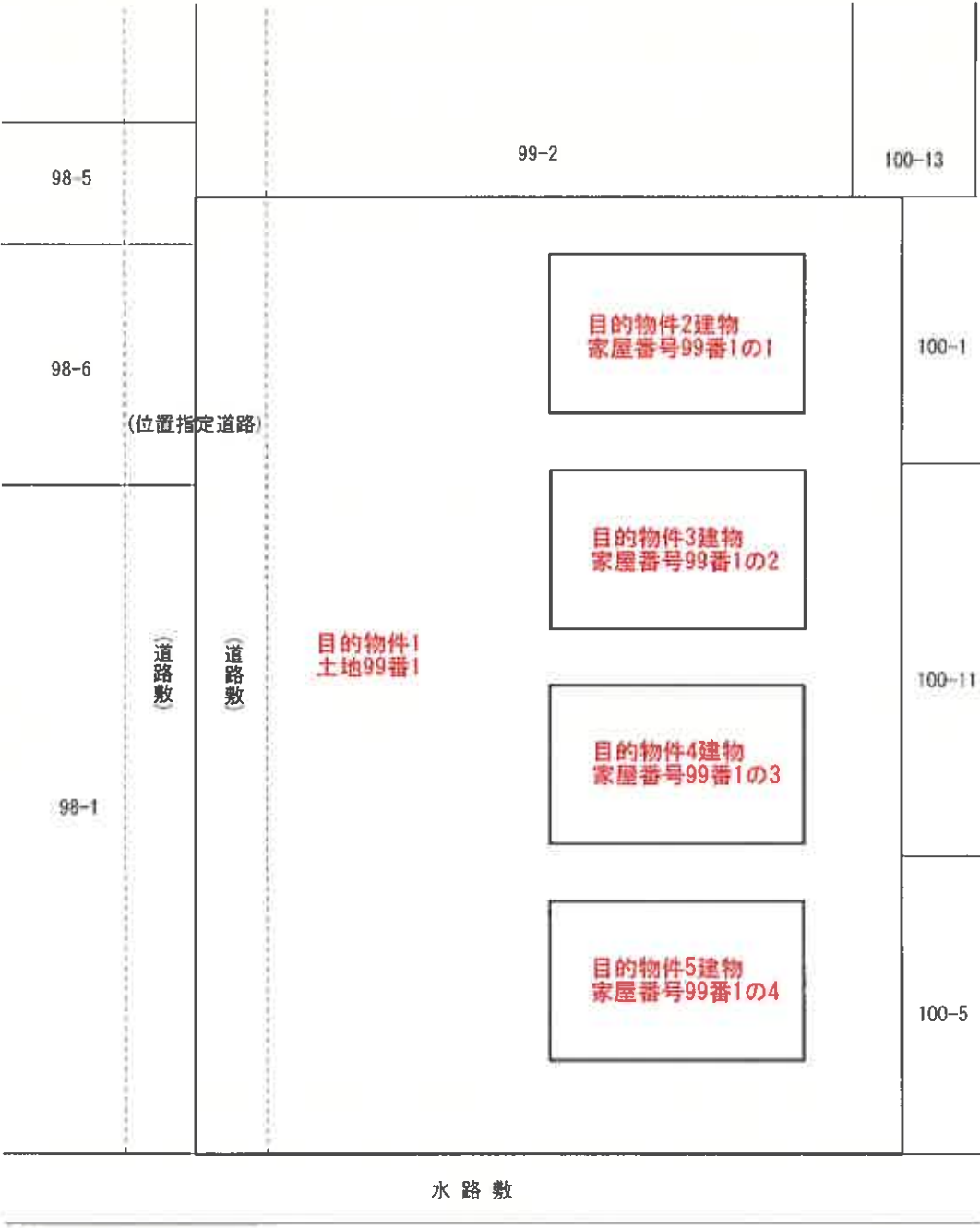
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は原本のA-3判をA-4判に縮小コピーしたものである。



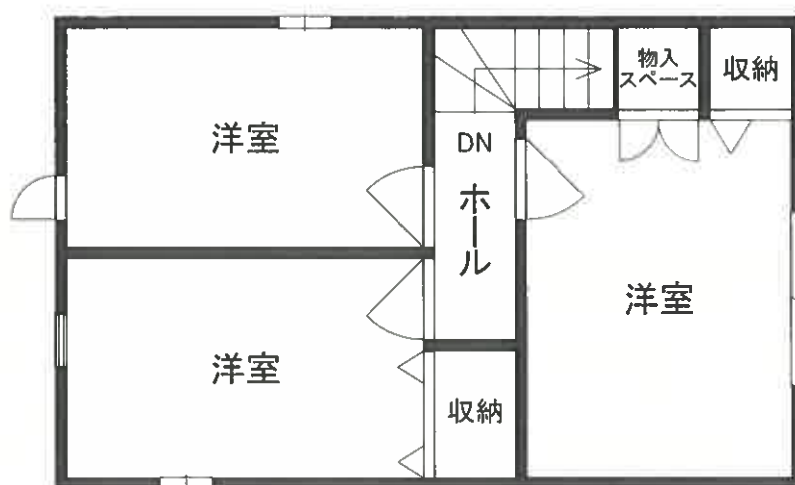
建物配置図
縮尺1 : 200

目的物件2

(1階)



(2階)



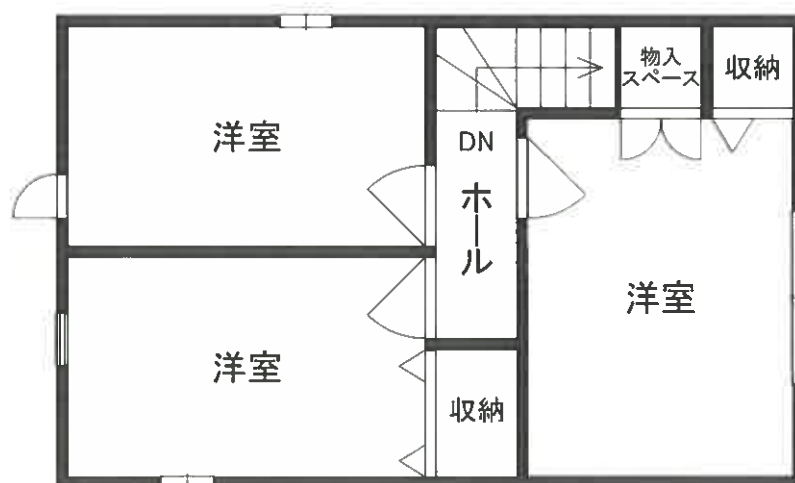
建物間取図
縮尺 1 : 75

目的物件3

(1階)



(2階)



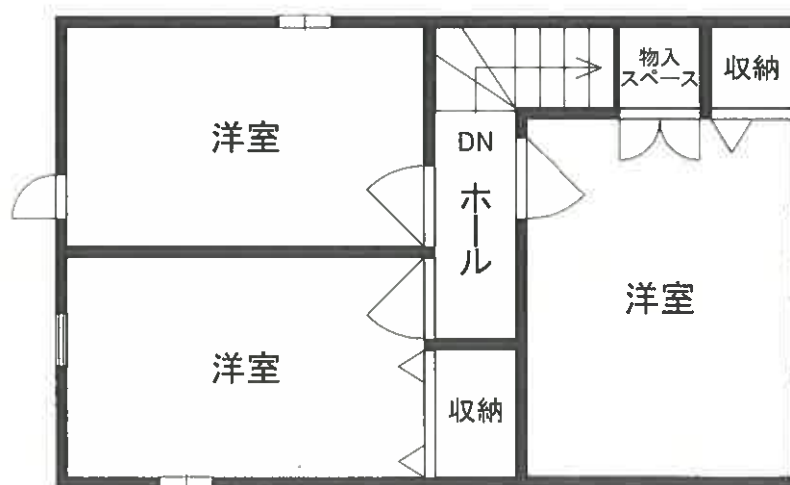
建物間取図
縮尺 1 : 75

目的物件4

(1階)



(2階)



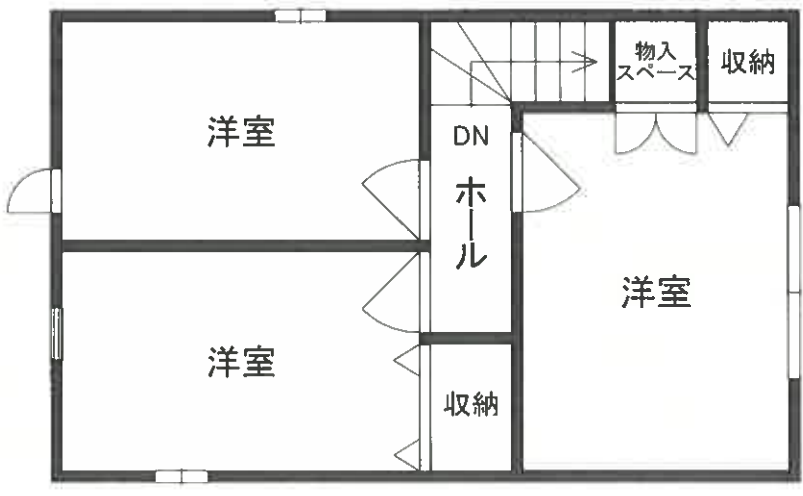
建物間取図
縮尺 1 : 75

目的物件5

(1階)



(2階)



建物間取図
縮尺 1 : 75