

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 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 9 月 4 日から 令和 8 年 9 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 15 日 午前 10 時 00 分 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 6 日 午後 1 時 00 分 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 16 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 8 月 21 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, 2	3, 330, 000 2, 664, 000	一括	666, 000	42, 342	非課税
1	2, 070, 000				
2	1, 260, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市仁井田福島一丁目
地 番 2 8 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 6 6 平方メートル
- 2 所 在 秋田市仁井田福島一丁目 2 8 1 番地 1
家屋 番号 2 8 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 9 . 4 9 平方メートル
2 階 5 9 . 0 8 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫兼物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階約 1 7 . 3 9 平方メートル
2 階約 1 4 . 9 0 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 7 月 27 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, 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

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, 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

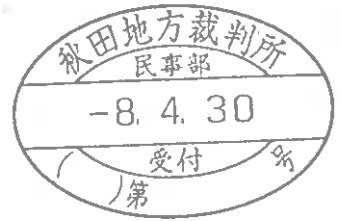
味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 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

- 1 所 在 秋田市仁井田福島一丁目
地 番 2 8 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 6 6 平方メートル
- 2 所 在 秋田市仁井田福島一丁目 2 8 1 番地 1
家屋 番号 2 8 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 9 . 4 9 平方メートル
2 階 5 9 . 0 8 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫兼物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階約 1 7 . 3 9 平方メートル
2 階約 1 4 . 9 0 平方メートル

令和8年（又）第4号
令和8年2月25日受理
令和8年4月30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 | 秋田市仁井田福島一丁目 |
| | 地 番 | 2 8 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市仁井田福島一丁目 2 8 1 番地 1 |
| | 家屋番号 | 2 8 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9 . 4 9 平方メートル
2 階 5 9 . 0 8 平方メートル |

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		秋田市仁井田福島一丁目3番22号					
土地		物件1					
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）						
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □						
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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	本土地は北側が市道に接している。 本土地内の樹木の枝が空中で東側隣地（地番281-11）にはみ出している。						
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が異なる（□主である建物 □附属建物） □種類： □構造：						
物件目録にない附属建物	□ない ■ある — 種類：車庫兼物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階約17.39㎡、2階約14.90㎡						
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	本建物は、外壁が一部落下し、風除室のガラスが一部割れていた（写真番号4、5）。また、本建物の内部は、老朽化が著しいほか、令和5年7月の大雨の際に浸水被害があったと思われ、床は畳等が剥がされ、人が乗るだけで割れそうな床板が残っている状態である。なお、浸水被害の内容及び程度等については、罹災証明関係の手続きがなされておらず、不明である。						
執行官保管の仮処分	■ない □地方裁判所 支部 年（ ）第 号 □ある □保管開始日 年 月 日						
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり						

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 本件物件は、平成20年ころから空き家になっていると思います。現在も使用している人を見たことはありません。 2 本件物件の周辺は、令和5年7月の大雨の際に浸水被害がありましたので、本件物件も浸水被害はあったと思われます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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25日 (水) : ~ :	執行官室	秋田市役所に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 8年 3月 3日 (火) 11:30 ~ 11:40	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10日 (火) 12:45 ~ 12:55	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 8年 3月11日 (水) : ~ :	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18日 (水) 10:00 ~ 10:15	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18日 (水) : ~ :	執行官室	現況調査期日取消 (解錠予定につき占有関係再確認)
令和 8年 4月14日 (火) 10:00 ~ 10:45	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (評価人同行)
令和 8年 4月20日 (月) 15:55 ~ 16:00	秋田市役所	援助申請書 (罹災証明関係照会) (返送用郵券添付)
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和8年4月14日 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

ヲ 401-4
ワ 402-2
カ 293-35
コ 397-8
ク 398-10
レ 398-9
ソ 400-10
ツ 292-15
ネ 292-13
ナ 287-14

A 3 版から A 4 版に縮小

登記年月日：平成6年5月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(秋田地方法律局管轄)

令和8年1月16日

東京法律局港田事務所

登記簿

(7枚目)

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：N55321

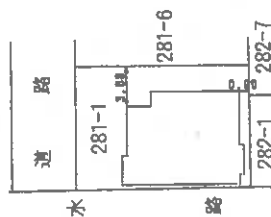
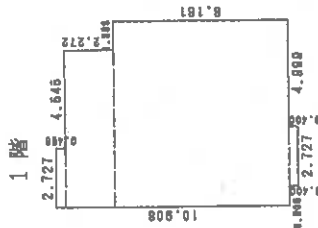
建物図面
各階平面図

家屋番号 281番1

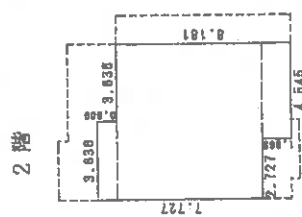
建物の所在 秋田市仁井田福島一丁目281番地1

827989

1階
2.727 X 0.400 = 1.090800
2.727 X 8.181 = 22.504285
2.727 X 2.272 = 6.195144
2.727 X 0.455 = 1.240785
合計 31.081014
床面積 31.08㎡



2階
4.545 X 1.363 = 6.194835
7.272 X 6.818 = 49.580496
3.636 X 0.909 = 3.305124
合計 59.080455
床面積 59.08㎡



1/250

1/500

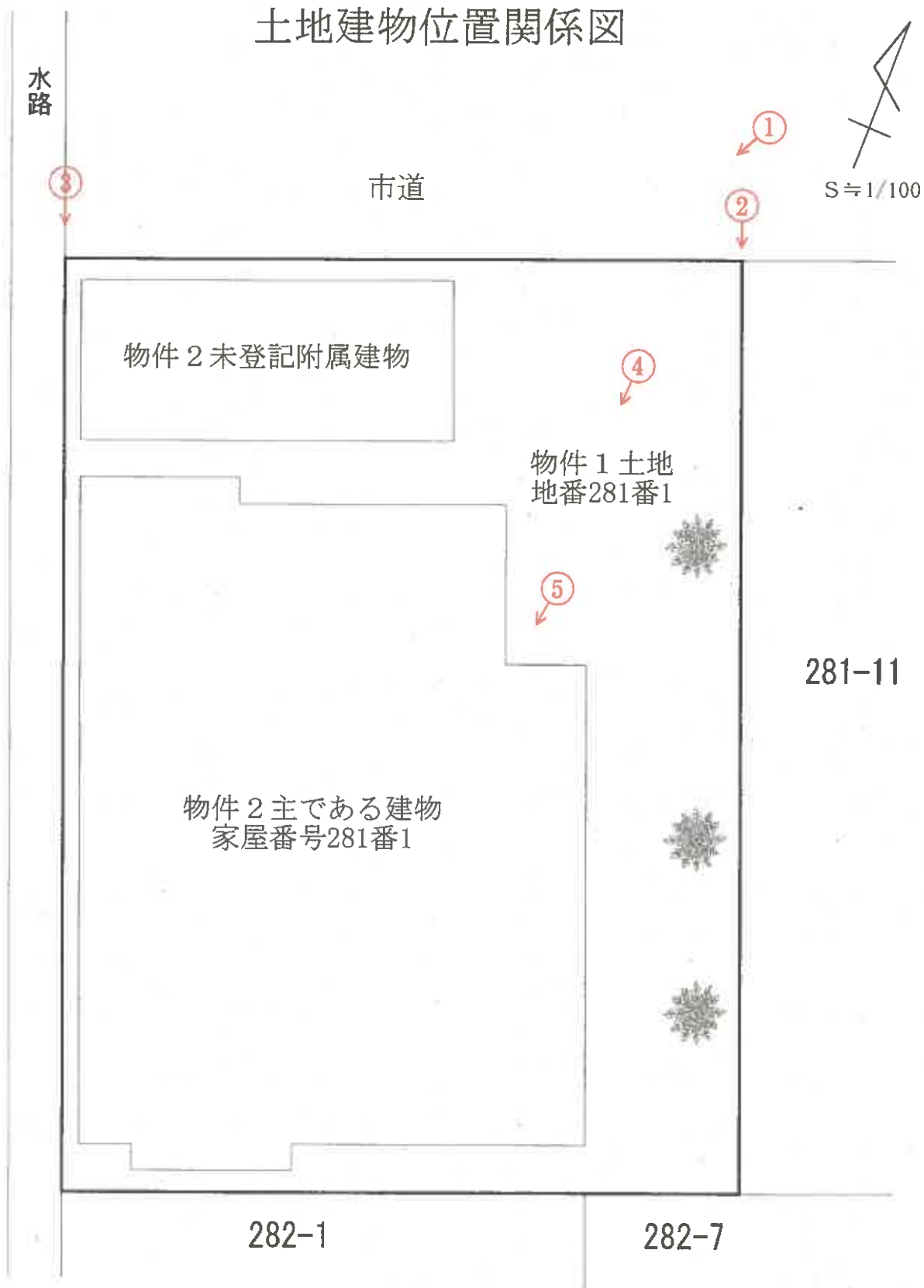
作製者

申請人

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H6.5.19

土地建物位置関係図



①は写真撮影場所であり、①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 (主である建物)

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。

建物間取図
(未登記附属建物)



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1



写真番号 2



樹木の枝が空中で東側隣地（地番281-11）にはみ出している

写真番号 3



外壁が落下している

写真番号 4



落下した外壁

ガラスが割れている

写真番号 5



写真番号 6



物件2主である建物内部の状況(1階)

写真番号 7



前同

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

畳等が剥がされて床板が残っている状態

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



物件 2 主である建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

写真番号 19



前同

写真番号 20



物件 2 未登記附属建物内部の状況（1 階）

写真番号 21



物件 2 未登記附属建物内部の状況（2 階）

令和 8 年 (又) 第 4 号
令和 8 年 4 月 1 4 日 現地調査
令和 8 年 4 月 3 0 日 評 価



秋田地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小陰 遼河

第1 評価額

一括価格	
金 3,330,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,070,000 円
物件2（建物）	金 1,260,000 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の土地の内訳価格は物件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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市仁井田福島一丁目 281番1 宅地 184.66 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市仁井田福島一丁目281番地1 281番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 89.49m ² 2階 : 59.08m ² 延 : 148.57m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 約 17.39 m ² 2階 : 約 14.90 m ² 延 : 約 32.29 m ²
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件1北側に、物件2未登記附属建物が存する。 ○ 物件1東側に存する複数の樹木の枝が、隣接地に越境している。 ○ 当該物件は浸水被害にあったものと推察され、建物内外の破損状況も著しいことから、居宅としての機能性及び安全性の面から早急な修繕又は解体撤去を要すると判断される。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R羽越本線「羽後牛島」駅南東方・道路距離約1,700m バス停「福島下丁」北西方・約270m (徒歩約3分)					
付 近 の 状 況	当該地域は、JR秋田駅より約2.6km (直線距離)、市内中心部に存し中規模一般住宅の建ち並ぶ普通住宅地域を形成している。 地域内の主たる需要者は、市内就労者を中心とした第一次住宅取得者が主で、圏域外からの需要も多い。地域内は雄物川水系猿田川左岸に位置し、令和5年7月の大雨被害により、仁井田地区は床上床下浸水計217棟の被害が生じ、特定都市河川流域に指定されている。市街地中心部における宅地供給不足により、地価は上昇傾向を維持しているが、昨今では急激な建築単価の高騰や金利上昇による需要者負担の増大及び不安定な国際情勢等によりやや買い控え傾向が現れている。 最寄公共施設： 市立牛島小学校より約400m 最寄商業施設： マルダイ牛島店より約1,200m					
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域				
	用途地域	第一種低層住居専用地域				
	建 ぺ い 率	50%				
	容 積 率	80%				
	防 火 規 制	指定無				
	立地適正化計画	有 (都市機能誘導区域外・居住誘導区域外)				
	その他の規制	外壁の後退距離1m以上・建築物の高さ制限10m以内				
画 地 条 件	間口約11.5m、奥行約16.2mの整形の中間画地。 規模は184.66㎡ (登記地積)。 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
			建築基準法上	道路法上		
	北	約 6.0 m	42条1項	市道	舗装	中間画地
道路位置指定：なし						
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地として利用されている。 当該建物のために物件1に法定地上権が成立する。					
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道： あり (—) ガ ス 配 管： あり (建 物 へ の 接 続： あり) 下 水 道： あり (建 物 へ の 接 続： あり)					

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	☐ 無 ☒ 有 (0.5mから3.0未満)
	雨水出水 (内水)	☒ 無 ☐ 有 ()
	高潮	☒ 無 ☐ 有 ()
	その他	特になし
土砂災害警戒区域等 指定の有無		☒ 無 ☐ 土砂災害警戒区域内 ☐ 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		☒ 無 ☐ 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 : 昭和49年3月14日 経 過 年 数 : 約 52 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 : サイディング他 内 壁 : 京壁、クロス他 天 井 : 杉合板、クロス他 床 : 畳なし(荒床)、カーペット他 設 備 : 電気設備等(可動確認なし) その他 : 特になし
床面積(現況)	1階: 89.49㎡、2階: 59.08㎡ 延: 約 148.57 ㎡
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 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、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	物件内外ともに損傷が著しく、その状態を放置されていることから、保守管理の状態は相当劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者により居宅(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調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
特 記 事 項	○ 近隣者により、周辺は令和5年7月の大雨により床上又は床下浸水被害を被ったと聴取されたが、当該物件に対する被害状況は罹災証明関係の手続きがなされておらず不明である。 ○ 上記理由及び現地調査により、当該物件は浸水被害にあったものと推察され、建物内外の破損状況も著しいことから、居宅としての機能性及び安全性の面から早急な修繕又は解体撤去を要すると判断される。

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		昭和49年月日不詳新築 約 52 年 －
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	サイディング
	内 壁	あらわし
	天 井	あらわし
	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階約17.39㎡ 2階約14.90㎡ 延：約 32.29 ㎡
現 況 用 途 等		
	階 層	2階建
	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、保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建 物 の 利 用 状 況		所有者により物置（空家）として利用、占有されている。
特 記 事 項		建築年月日は「令和7年秋田市土地・家屋名寄帳兼課税台帳」を参照

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 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	37,100	0.95	184.66	1.00	6,510,000
計					6,510,000

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160㎡の整形地

地価公示標準地 : 秋田-60

公示地価格 38,000円/㎡ × 時点修正 100.5 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 100 ≒ 標準画地価格 37,100円/㎡

◇ 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 1.03 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 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

(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 0.95 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 0.95 : 系統連続性▲5%

(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 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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	172,000	148.57	0.010	260,000
2 (未附属)	80,000	32.29	0.010	30,000
計				290,000

ウ 現価率

(物件2主たる建物)

- ・ 経過年数約52年経過し、物件内外にわたり損傷が著しく、維持管理の状態も相当に劣ることから、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。

(物件2未登記附属建物)

- ・ 築後約52年経過し耐用年数をほぼ満了していることから、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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,510,000	0.35	法定地上権	2,280,000
計				2,280,000

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 (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	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ ± カ
1	6,510,000	-2,280,000	—	0.70	0.70	0	2,070,000
2	290,000	+2,280,000	1.00	0.70	0.70	0	1,260,000
一括売却 (合計)							3,330,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件2の主たる建物は建物内外において損傷が著しく、外壁の剥がれや建物内部においては1階部分は荒床の状態、維持管理の状態が相当に劣る。居宅としての機能性及び安全性等の面から早急なる修繕等が必要と判断され、市場性は相当に劣ることから、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

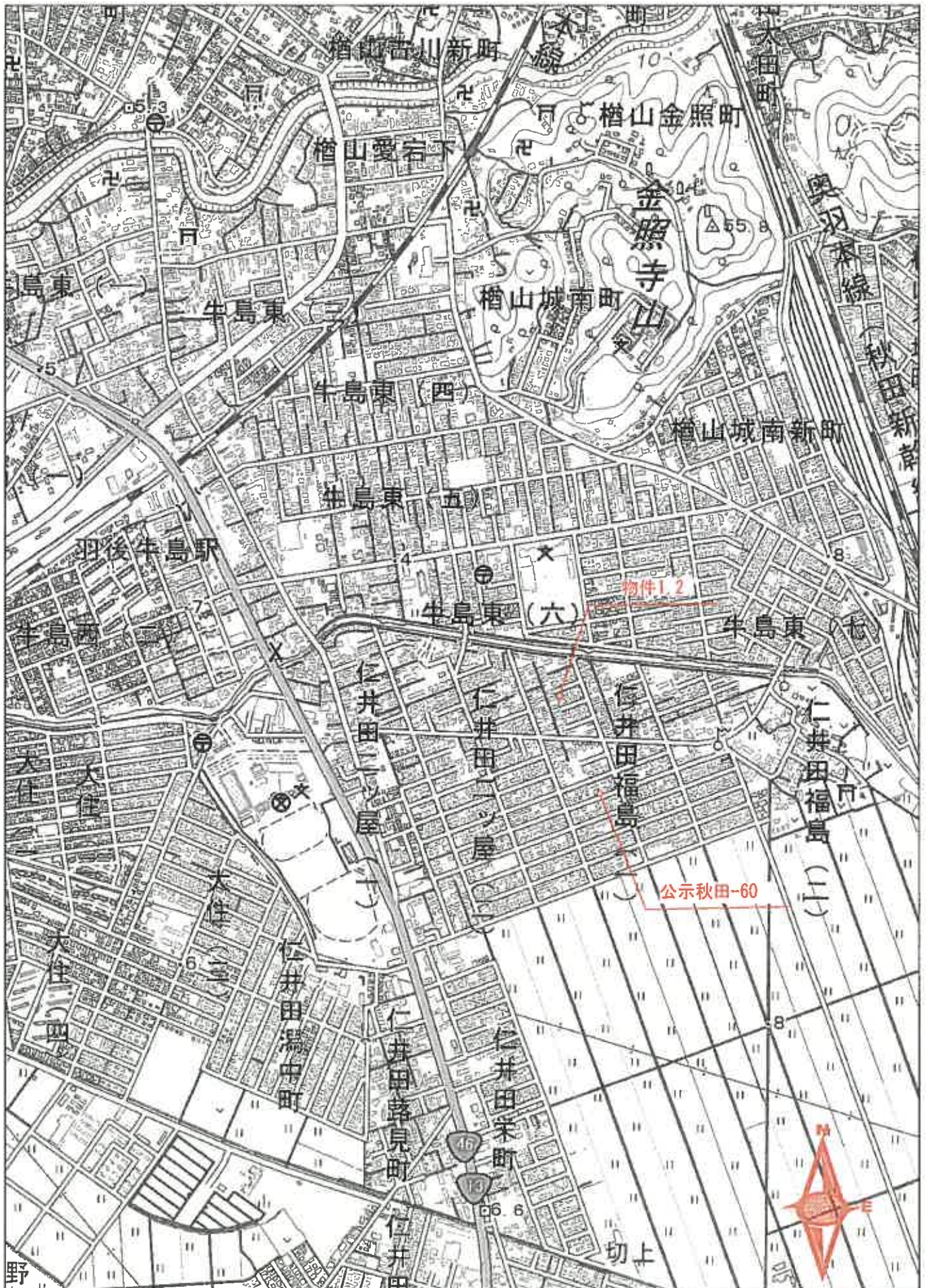
○ 地価公示標準地 秋田－60

所 在 : 秋田市仁井田福島1丁目129番3「仁井田福島1-14-16」
価 格 : 38,000円/㎡
位 置 : J R 羽越本線「羽後牛島」駅道路距離で約1,600mに位置
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 167 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス 整備済
接 面 道 路 : 南東側幅員6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
(指定建ぺい率 50% 指定容積率 80%)
防 火 規 制 : 指定無
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

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 建 物 図 面
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上



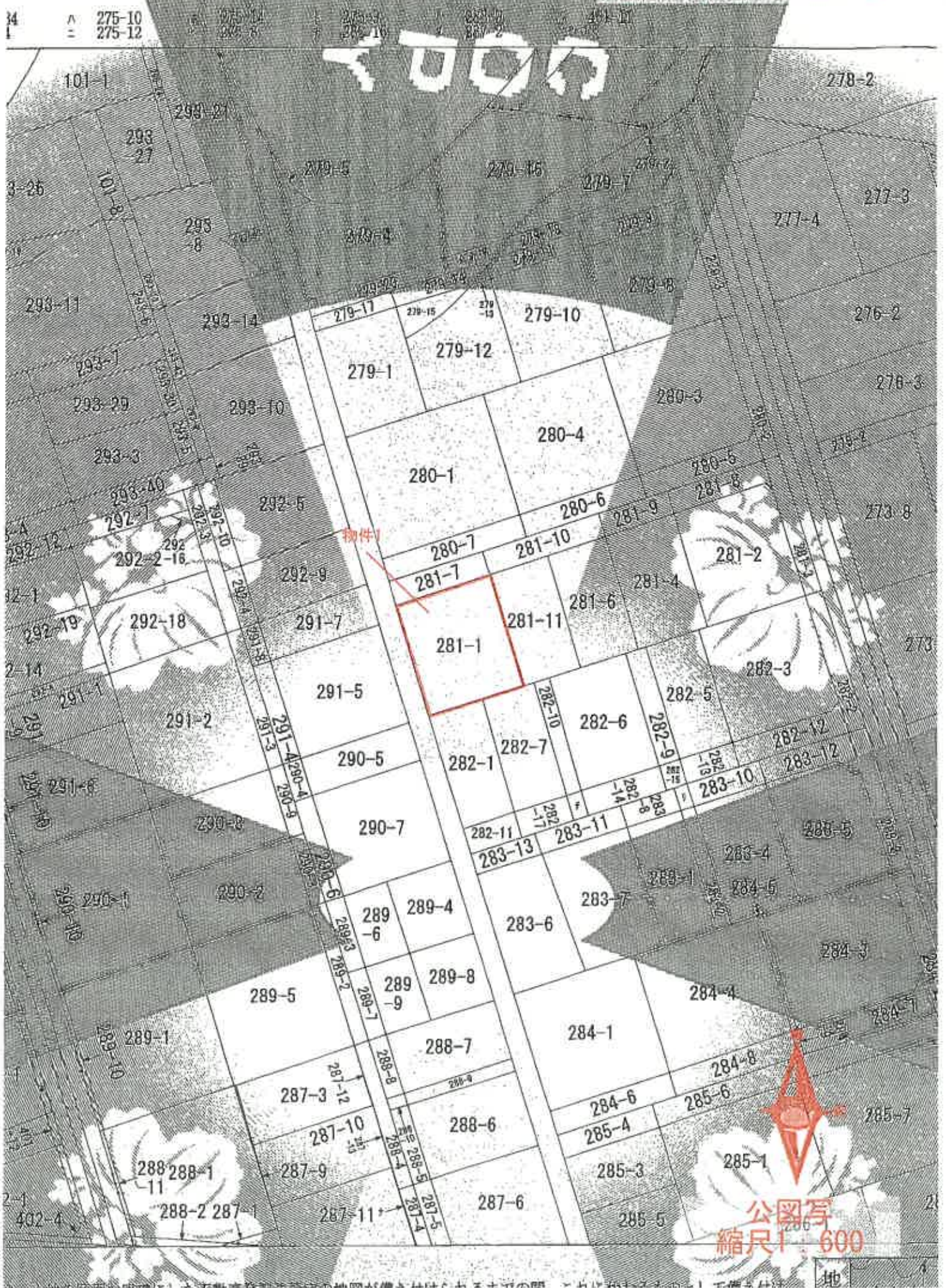
〈出典〉 国土地理院：基盤地図情報
国土地理院：地理院タイル
国土交通省：国土数値情報

位置図
縮尺 1:10,000



60m

1:1500



COPY

COPY

COPY

COPY

登記年月日 昭和8年1月16日

各階平面図

827983

建物図面
各階平面図

所有者 金井 幸三郎

所在地 東京都中央区銀座一丁目金井ビル



2階



作成 金井 幸三郎

測図 金井 幸三郎

1/200

地籍調査番号 A4711111

1/200

1/200

1/200



* 物件1東側に存する複数の樹木の枝が、隣接地に越境している。

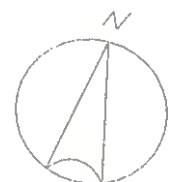
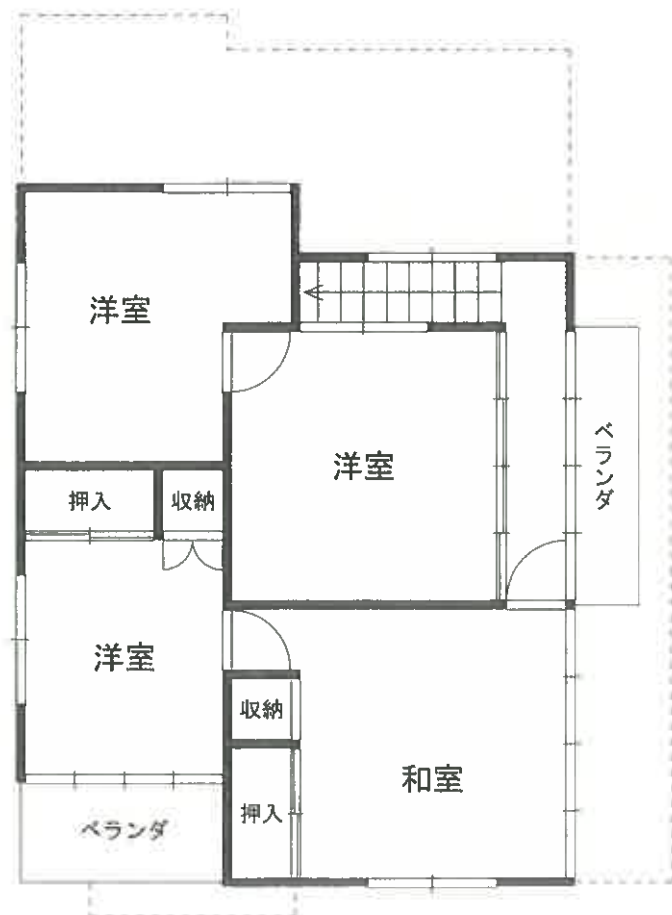


建物配置図
縮尺1:100

(1 階)



(2 階)



建物間取図
縮尺1:100

< 物件2 未登記附属建物 >

(1 階)



(2 階)



延床面積	32.29㎡	9.77 坪	敷地面積	0.00㎡	0.00 坪
施工面積	0.00㎡	0.00 坪	建築面積	17.39㎡	5.26 坪
1階床面積	17.39㎡	5.26 坪	ポーチ、吹抜、ベランダ面積	0.00㎡	0.00 坪
2階床面積	14.90㎡	4.51 坪			
3階床面積	0.00㎡	0.00 坪			



建物間取図
縮尺1:100