令和　８年（ケ）第　　２１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０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１２月　４日から 令和　８年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　５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１２月１６日　午前　８時３０分から 令和　８年１２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１１月２０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	1, 726, 000 1, 380, 800	一括	345, 200	33, 166	非課税
1	1, 000, 000				
2	726, 000				
備考	民事執行規則３０条の３による価額変更				

令和　８年（ケ）第　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市寺内蛭根三丁目

　　地　　番　　７２番６５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．１８平方メートル

２　所　　在　　秋田市寺内蛭根三丁目　７２番地６５

　　家屋　番号　　７２番６５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６８平方メートル
　　２階　３６．０１平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫・物置

　　構　　造　　木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１５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

令和　8年（ケ）第　　21号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月30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1，2】
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】
Aが占有している。同人の賃借権の存否は不明である。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1，2】
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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市寺内蛭根三丁目

　　地　　番　　７２番６５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．１８平方メートル

２　所　　在　　秋田市寺内蛭根三丁目　７２番地６５

　　家屋　番号　　７２番６５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６８平方メートル
　　２階　３６．０１平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫・物置

　　構　　造　　木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１５平方メートル

令和８年（ケ）第２１号
令和８年４月２３日受理
令和８年６月９日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官　佐　藤　智　博

令和８年（ケ）第２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市寺内蛭根三丁目

　　地　　番　　７２番６５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．１８平方メートル

２　所　　在　　秋田市寺内蛭根三丁目７２番地６５

　　家屋番号　　７２番６５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階５４．６８平方メートル
　　２階３６．０１平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	秋田市寺内蛭根三丁目１９番１６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	３枚目「その他の事項」記載のとおり
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： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある ┌ 種 類：車庫・物置 構 造：木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 └ 床面積：約１５㎡
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	３枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある ┌ 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 └ 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

占有者及び占有権原（物件２建物関係）		
占有範囲		■全部　□
占有者		□債務者　■A
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□
■関係人（■A（占有者）□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨		
占有権原		□賃借権　□使用借権　■不明
占有開始時期		令和６年末ころ
最初の契約等	契約日	令和６年末ころ
	期間	令和６年末ころから　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金４万円（毎月１日限り当月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
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

Aは、「空き家だった本件建物を契約書を作成することなく上記の内容で所有者から借り受け、賃料は手渡し払いで領収書は受け取っていない。その後、令和７年末ころから所有者と連絡が取れなくなり、賃料の支払いはしていない。」旨を陳述した。

所有者が執行官からの照会書に対して提出した回答書には、本件建物をAに賃貸している記載はない。

上記のとおり、Aと所有者との間で賃貸借契約書が作成されていないこと、賃料は以前の授受が確認できないこと及び現在は支払いがなされていないこと、所有者提出の回答書にAに対する賃貸の記載がないことから、Aが述べる本件建物の賃貸借を示す資料等が何もなく、Aの占有権原は不明とせざるを得ないと思料した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その　他　の　事　項
1　物件１土地関係 (1) 本件土地は南西側が市道に接している。 (2) 本件土地と市道との境界付近に設置されているコンクリート塀が一部崩れ落ちている（写真番号４）。 2　物件２建物関係 (1) 主である建物内で猫が１０匹飼育されており、その猫による損傷が内壁及び建具等に多数確認された（一部につき写真番号７、１５）。 (2) 主である建物のボイラーの調子が悪いとのことである。

（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
■A （占有者）	1　私は、令和６年末ころから本件建物を本件所有者から借りて家族とともに住んでいます。期限の定めはありません。 2　本件建物を借りるときは、口約束で契約書は作成しませんでした。賃料は、毎月４万円で毎月１日に当月分を本件所有者に現金を手渡ししていました。領収書は受け取っていません。 3　私は、以前に本件所有者の従業員だったことがあり、空き家だった本件建物を貸してもらうことになったのですが、令和７年末ころから本件所有者と連絡が取れなくなり、賃料は手渡しできず、振込先もわからないので支払いできないまま現在に至っています。 4　私は、本件建物（居宅）内で猫を１０匹飼育しています。 5　本件建物（居宅）に設置されているボイラーが調子悪いです。

（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 4月30日（木） ：　～　：	執行官室	課税台帳等交付申請（郵便）
令和 8年 5月13日（水） 14：50　～　15：05	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 8年 5月19日（火） 14：35　～　14：45	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、占有者と面談
令和 8年 5月20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 5月20日（水） 16：40　～　16：45	物件所在地	Aに対し現況調査期日通知書交付、占有関係調査
令和 8年 6月 2日（火） 14：20　～　15：00	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 （A立会、評価人同行）
令和　年　月　日（　） ：　～　：		

（特記事項）

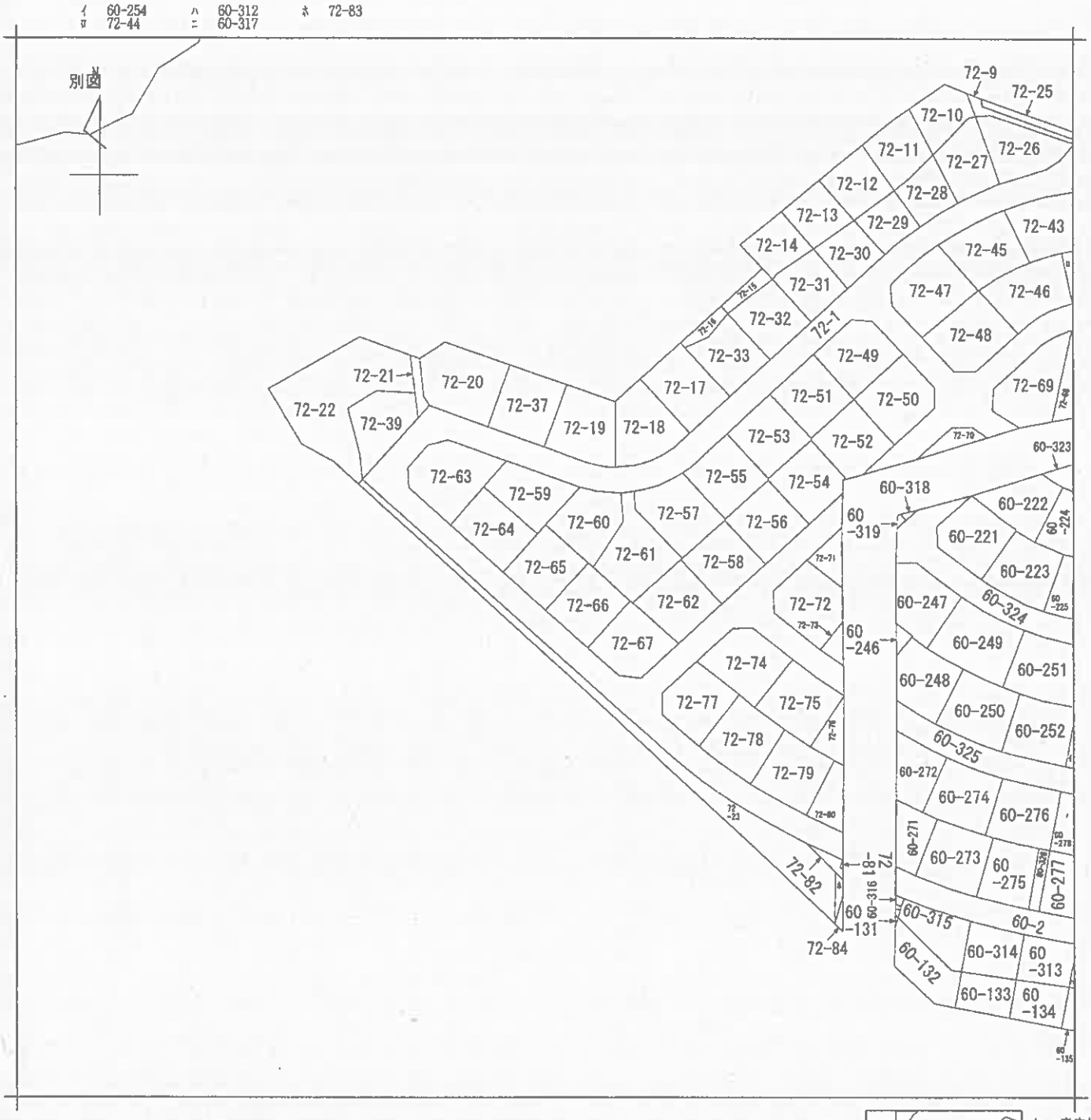
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□　令和　　年　　月　　日

（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。



請求部分	所在	秋田市寺内蛭根三丁目				地番	72番65		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項			

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。

A３版からA４版に縮小

令和8年3月2日
秋田地方法務局

請求番号：21-1　　登記官

(1/1)

登記年月日：昭和52年11月4日

064445

地番	72-63から72-67まで
土地の所在	寺内蓮根三丁目 秋田市寺内字神屋敷

地積測量図

7/10

昭和52年9月20日	作製年月日
作製者	
申請人	

地積計算

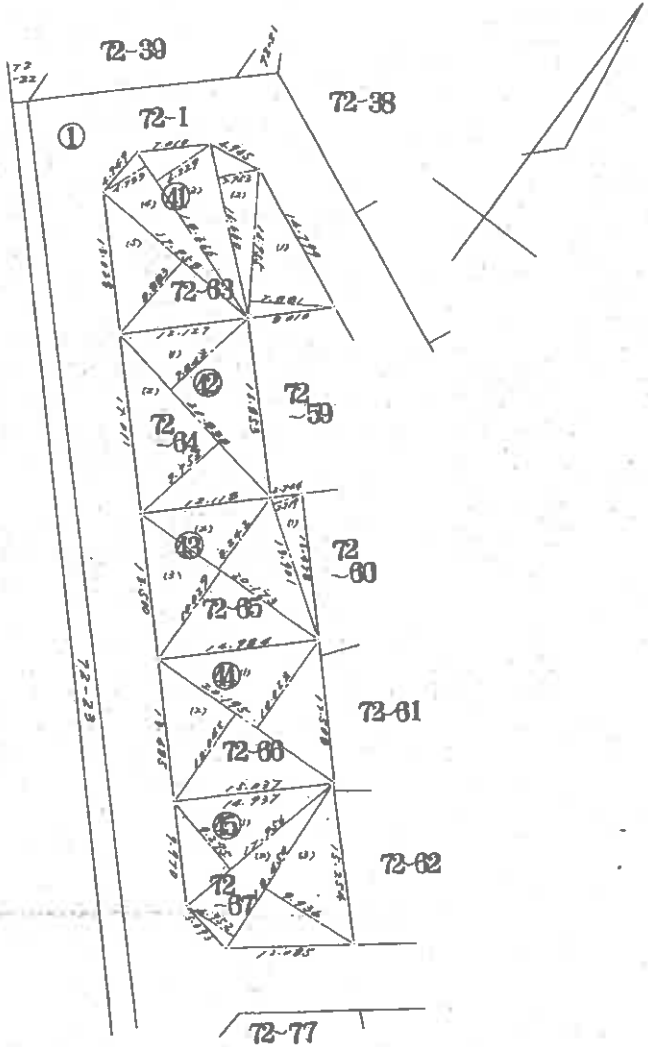
⑪ 72-63
(1) 13.955 × 7.881 = 109.979255
(2) 16.660 × 3.763 = 62.524980
(3)(4) 18.666 × (6.229 + 4.733) = 204.616692
(5) 17.858 × 8.858 = 158.632614
計 = 535.753541
× 1/2 = 267.876820㎡

⑫ 72-64
(1)(2) 20.830 × (9.843 + 9.952) = 412.488210
× 1/2 = 206.244105㎡

⑬ 72-65
(1) 13.701 × 2.779 = 37.796819
(2)(3) 20.173 × (8.242 + 10.027) = 368.580883
計 = 406.377702
× 1/2 = 203.188851㎡

⑭ 72-66
(1)(2) 20.175 × (10.023 + 10.042) = 405.212675
× 1/2 = 202.606337㎡

⑮ 72-67
(1) 17.956 × 8.295 = 148.895020
(2)(3) 18.650 × (4.952 + 9.936) = 274.683600
計 = 423.628620
× 1/2 = 211.814310㎡



縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S52.11.4

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。
令和8年3月2日 秋田地方法務局
登記官

（8枚目）

A3版からA4版に縮小

請求番号：21-2 (2/2)

登記年月日：昭和54年11月20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。
令和8年3月2日　秋田地方法務局
登記官

（9枚目）

各階平面図

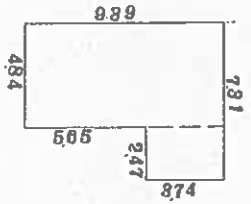
818495

建物図面 各階平面図

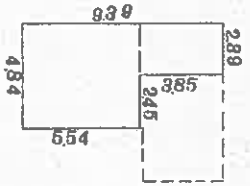
家屋番号	72－65
建物の所在	秋田市寺内字神屋敷72番地65

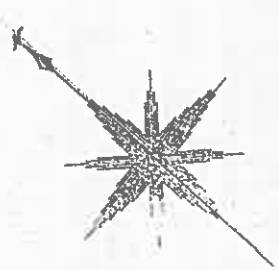
寺内蛭根三丁目

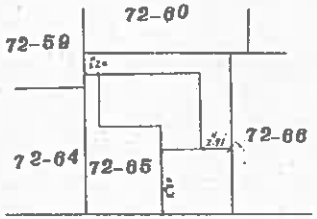
一階



二階







床面積計算表

一階

9.39	×	4.84	＝	45.4476
3.74	×	2.47	＝	9.2378
		合計		54.6854

二階

5.54	×	4.84	＝	26.8136
3.85	×	2.39	＝	9.2015
		合計		36.0151

作製者		縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

S54.11.20

A3版からA4版に縮小

請求番号：21-3

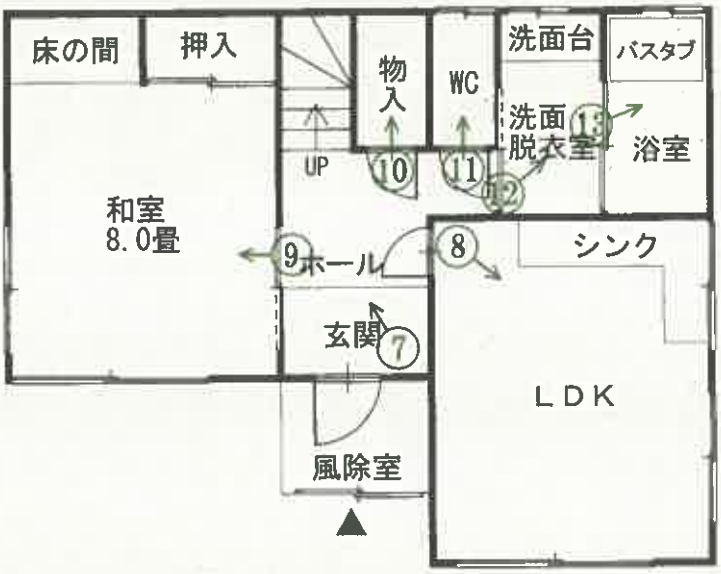
土地建物位置関係図



○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
（主である建物）



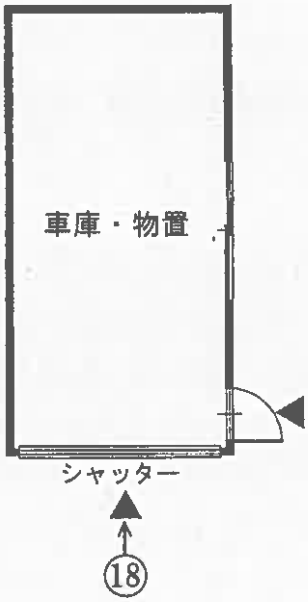
1階



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



写真番号３



コンクリート塀の一部が崩れ落ちている

写真番号４



写真番号５



写真番号６



猫による損傷

写真番号７



物件２主である建物内部の状況（１階）

写真番号８



前同

写真番号９



前同

写真番号１０



前同

写真番号１１



前同

写真番号１２



前同

写真番号１３



前同

写真番号１４



物件２主である建物内部の状況（２階）

猫による損傷

写真番号１５



前同

写真番号１６



前同

写真番号１７



前同

写真番号１８



物件２未登記附属建物内部の状況

秋田地方裁判所
民事部
-8. 6. -8
受付
印

令和８年（ケ）第　２１　号
令和８年６月２日　現地調査
令和８年６月８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	4,798,000	円
内　訳　価　格		
物件１（土地）	金　2,779,000	円
物件２（建物）	金　2,019,000	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　　番 地　　目 地　　積	秋田市寺内蛭根３丁目 ７２番６５ 宅地 ２０３．１８㎡	
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	秋田市寺内蛭根３丁目７２番地６５ ７２番６５ 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　５４．６８㎡ ２階　３６．０１㎡ 合計　９０．６９㎡	
	符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積		未登記附属建物 車庫・物置 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約１５㎡

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）

位置・交通	最寄駅：　ＪＲ奥羽本線「秋田」駅から北西方約5.5km（以下道路距離） 最寄公共施設：　「寺内小学校」の南西方約1.3km 「泉中学校」の南西方約2.7km 「秋田市役所」の北西方約2.9km 最寄商業施設：　「ダイユーエイト秋田寺内店」の北西方約600m	
付近の状況	受命物件は、高台の丘陵部の団地内で、一般住宅を中心とした住宅地域内に位置している。街路や画地は整然としている。地勢は丘陵部のため、街路や隣接地との高低差はある。商業施設には車で約5分圏内であるが、教育施設にはやや遠隔である。画地や街路の配置は整然としており、住宅需要は見込めるため、地価は安定傾向で推移すると予測する。	
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 第１種中高層住居専用地域 60% 200% 特になし 立地適正化計画区域居住誘導区域外・都市機能誘導区域外
画地条件	・間口　南西側約13.5m ・奥行　約15m ・形状　正方形地 ・地勢　概ね平坦地。 ・地積　公簿203.18㎡。公図と地積測量図との照合から現況も一致。 ・接道　中間画地	
接面道路の状況	・南西側道路：有効幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）。 宅盤は道路より0～約1m程度高い。	
土地の利用状況等	・物件２（居宅）及び未登記附属建物（車庫・物置）の敷地として利用している。なお、道路側のコンクリートブロックの擁壁が、近年の地震のため道路側に倒れている。 ・隣地の状況 南東側：戸建住宅　　南西側：市道を介して法地 北東側：戸建住宅　　北西側：戸建住宅	
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：あり） 下水道　あり（建物への接続：あり）	
特記事項	①現地調査、官庁公表資料等を勘案する限度において、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された公算は低いと考えられる。したがって、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価する。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③水害及び津波ハザードマップによると浸水想定なし。 ④土砂災害警戒区域に指定。	

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主建物
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５４年１１月１６日新築 経過年数　約 46.5 年 経済的残存耐用年数　約 3.5 年
仕　　様	構　　造：軽量鉄骨造 屋　　根：亜鉛メッキ鋼板 外　　壁：サイディング 内　　壁：クロス、和室京壁等 天　　井：クロス、和室化粧合板等 床　　：フローリング、畳等 設　　備：電気、給排水、衛生設備等 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 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普通と判定した。
保守管理の状態	１階和室は猫１０匹を飼っており、臭いもあり室内はかなり傷んでいる。立会人からの聴取では、ボイラーの調子が悪いとのことである。建物の室内全体が猫による傷や臭いがあるうえ、定期的な修繕が施されていない状況から、総じた維持管理は劣っている。
建物の利用状況	所有者の知人が家族とともに住んでいる。以前は家賃を支払っていたが、現在は所有者と連絡がとれず家賃を払っていない状況である。契約書等の確認をできるものがなく、現在は家賃の支払いもないことから、占有権限は不明と判断した。
特記事項	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。

区　　分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　主建物と同時期と推定 経過年数　　約　46.5 年　（主建物の建築時期からの経過） 経済的残存耐用年数　約　　1 年
仕　　様	構　　造 ：木・コンクリートブロック造 屋　　根 ：亜鉛メッキ鋼板 外　　壁 ：長尺鋼板 内　　壁 ：表わし 天　　井 ：表わし 床　　：土間コンクリート 設　　備 ：特になし そ の 他 ：特になし
床面積（現況）	現況床面積　約１５㎡
現況用途等	現況用途 ：車庫・物置 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劣ると判定した。
保守管理の状態	経年劣化以外に、大きな損傷等は見られないが、車が入れない程に動産が放置されており、全体的な保守管理は主建物同様、劣ると判定した。
建物の利用状況	主建物同様、建物占有者が車庫・物置として利用している。
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（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	33,400	1.00	203.18	1.00	6,786,000

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６ｍ舗装市道に南西側で接面する長方形（約200㎡）とした。

地価調査　秋田（県）－３２

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
43,200 円/㎡	103.3 ／ 100 ×	100 ／ 99 ×	100 ／ 135 ≒	33,400 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±0%　交通接近±0%　環境＋35%　行政±0%

相乗積 1.00×1.00×1.35×1.00＝1.35

イ　**個別格差**：……概ね標準的画地±0%

ウ　**地積**：……登記数量による

エ　**建付減価**：……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 （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	主	210,000	90.69	0.043	819,000
	附	-	約15	-	10,000
合計					829,000

ウ　**現価率**

＜主建物＞

・経過年数　46.5 年、経済的残存耐用年数　3.5 年、残価率　5% として定率法（現価率 0.062 ）と観察減価法（経年劣化による修繕の可能性、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＝ 0.062 ×（1-0.30 ）≒ 0.043

＜未登記附属建物＞

経過年数や建物の品等、維持管理の状態から、未登記附属建物を10,000円と査定した。

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） *千円未満四捨五入 ア×イ
1	6,786,000	0.35	法定地上権	2,375,000

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（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	評価額（円） *千円未満四捨五入 （ア＋イ）×ウ×エ×オ
1	6,786,000	−2,375,000		0.9	0.70	2,779,000
2	829,000	+2,375,000	1.0	0.9	0.70	2,019,000
一括価格（合計）						4,798,000

ウ　占有減価修正：占有権限不明のため、特段の減価はないと判断した。

エ　市場性修正：建物の維持管理状況が悪く、再利用についてはリフォームやクリーニングが必須で、その分の費用が嵩むリスクを考慮すると、市場において長期滞留が予想される。したがって、短期売却市場においては更なる減価を要すると判断し、上記の通り市場性減価を施した。

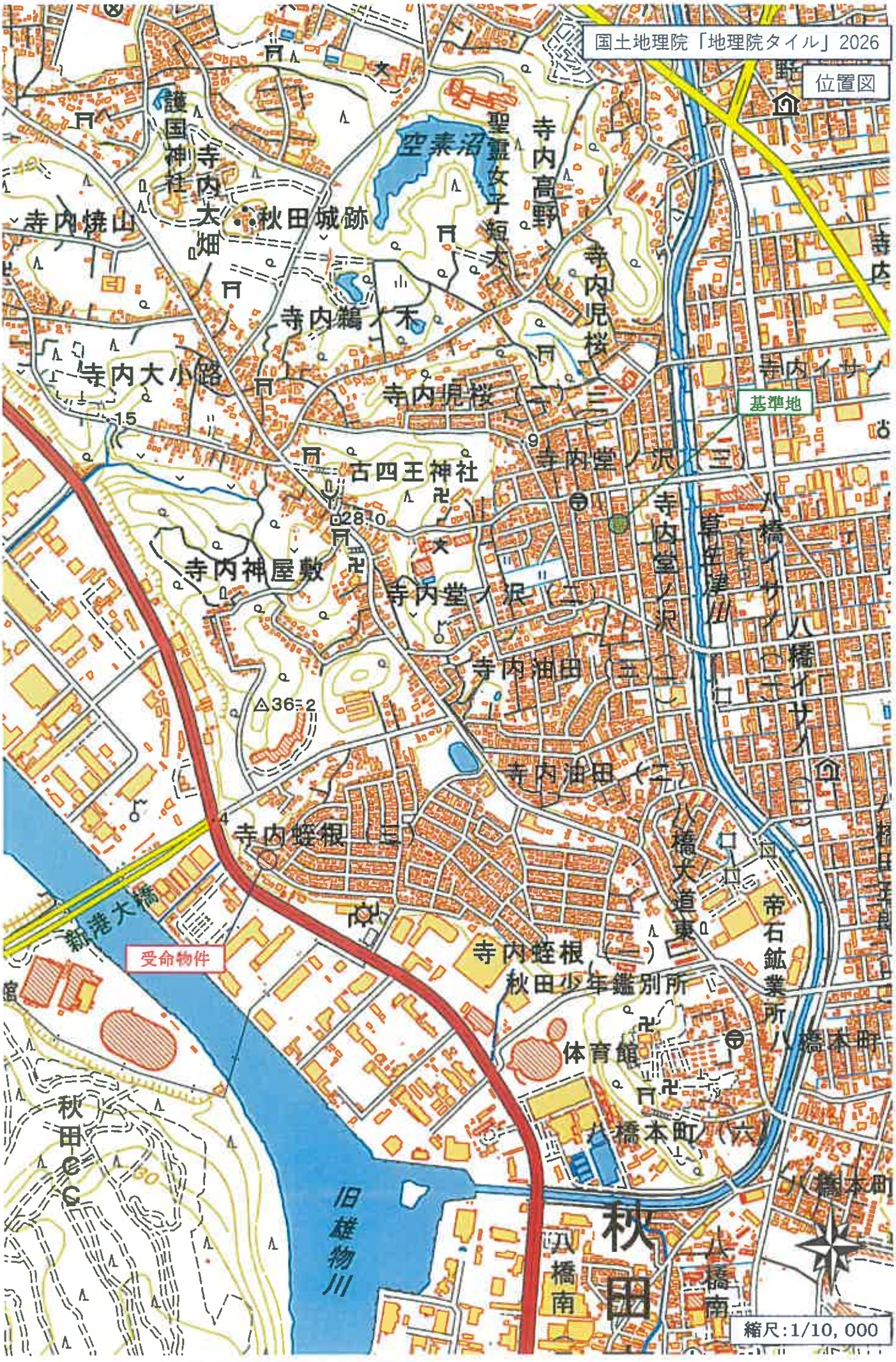
オ　競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

地　価　調　査：秋田（県）－３２
所　　在：秋田市寺内堂ノ沢１丁目１８５番６「寺内堂ノ沢１－８－１５」
価　　格：４３，２００円/㎡
位　　置：ＪＲ奥羽本線「秋田」駅の北西方道路距離約５ｋｍ
価　格　時　点：令和７年７月１日
地　　積：１７５㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接　面　街　路：西側６ｍ市道
用途指定等：市街化区域、１住居（６０％、２００％）
地域の概要：中規模の一般住宅が多い住宅地域

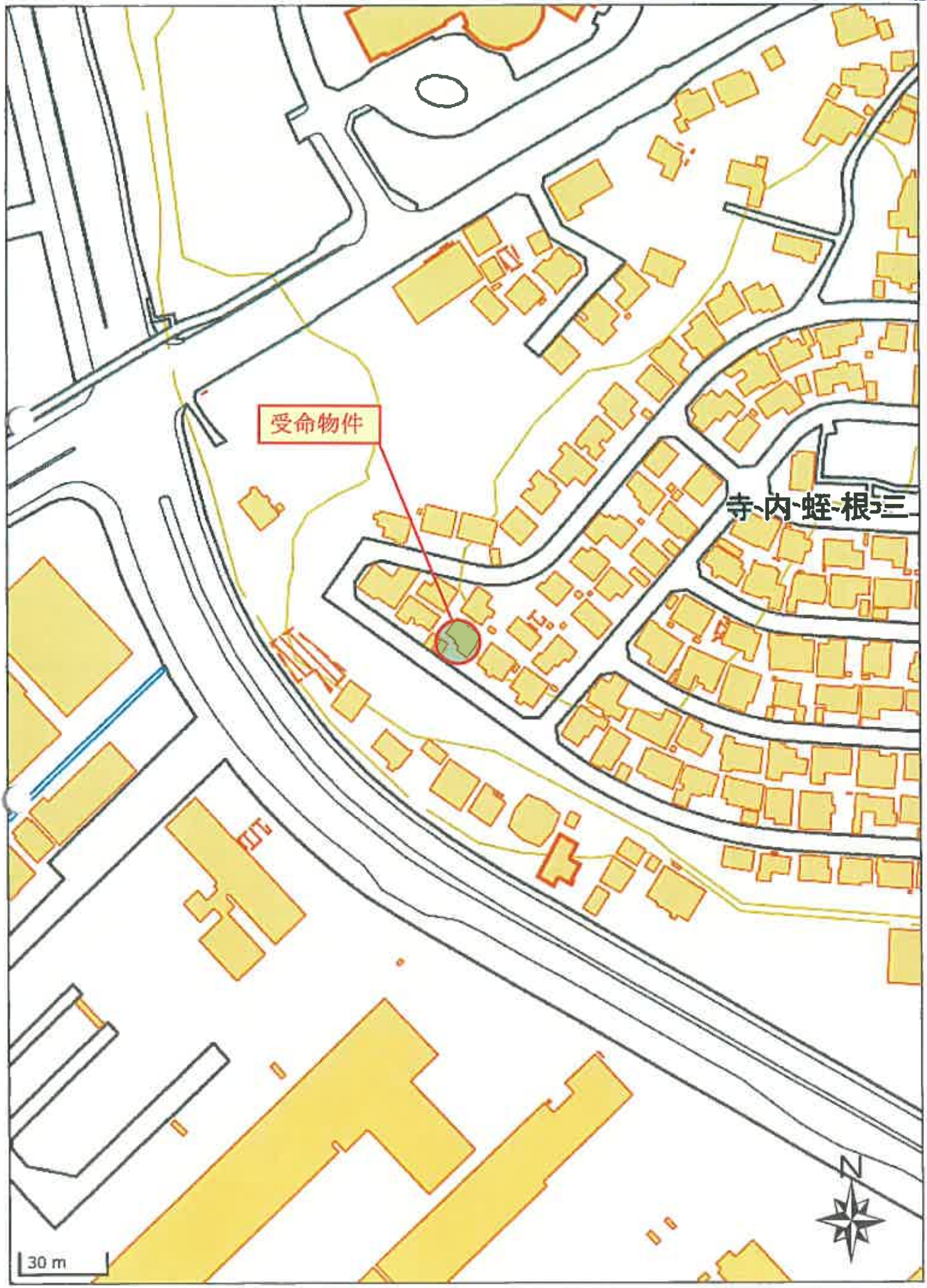
第７　附属資料

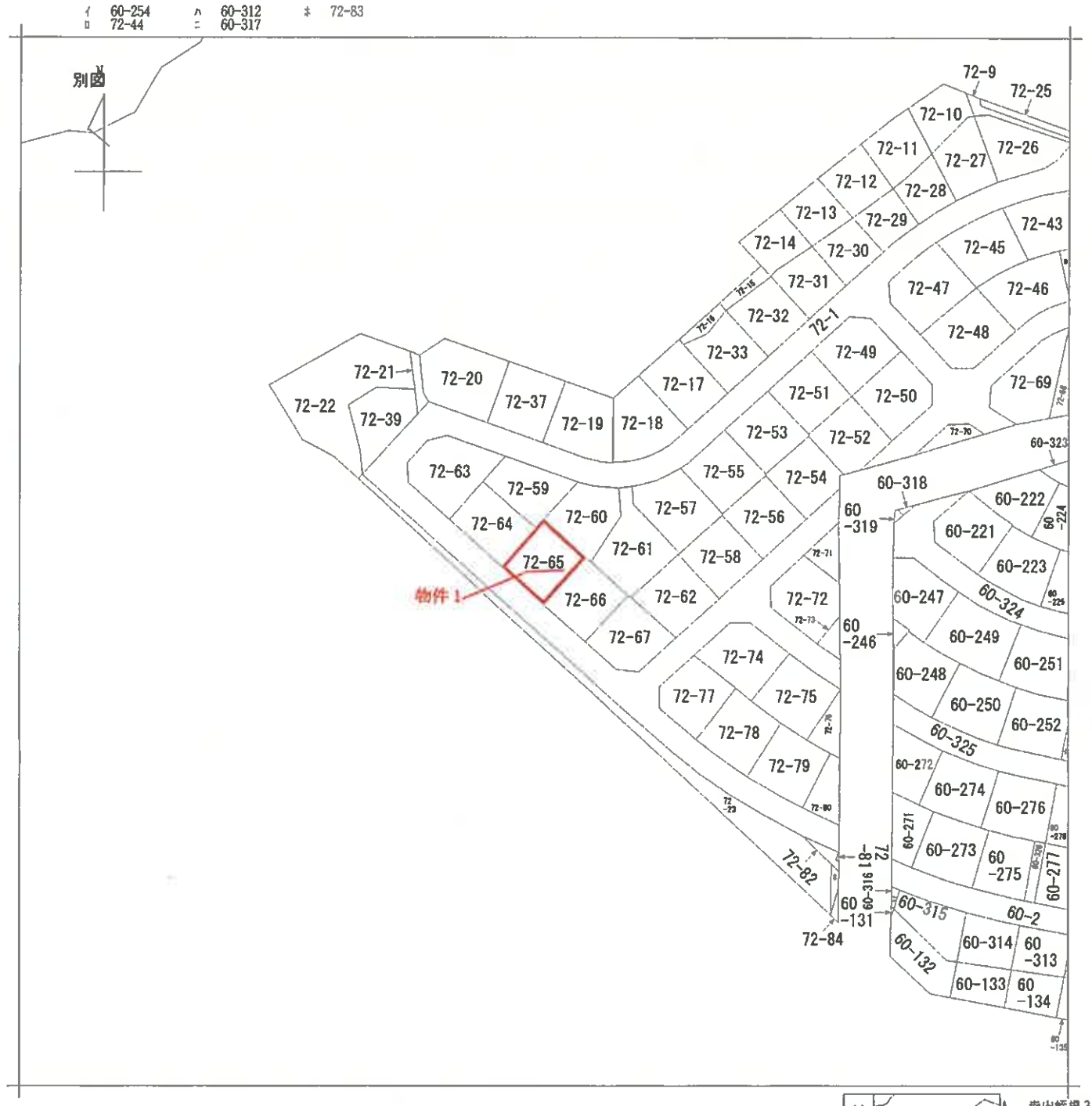
１　位置図（広域図）
２　位置図（拡大図）
３　公図写し
４　地積測量図写し
５　建物図面・各階平面図写し
６　建物配置図
７　建物間取図


国土地理院「地理院タイル」2026
位置図
基準地
受命物件
縮尺:1/10,000
縮尺: 1 / 10,000
地理院タイル（国土地理院）を利用して作成
0
250
500m

地理院地図
GSI Maps

地理院地図 GSI Maps 2026





請求部分	所在	秋田市寺内蛭根三丁目				地番	72番65	
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和52年11月4日

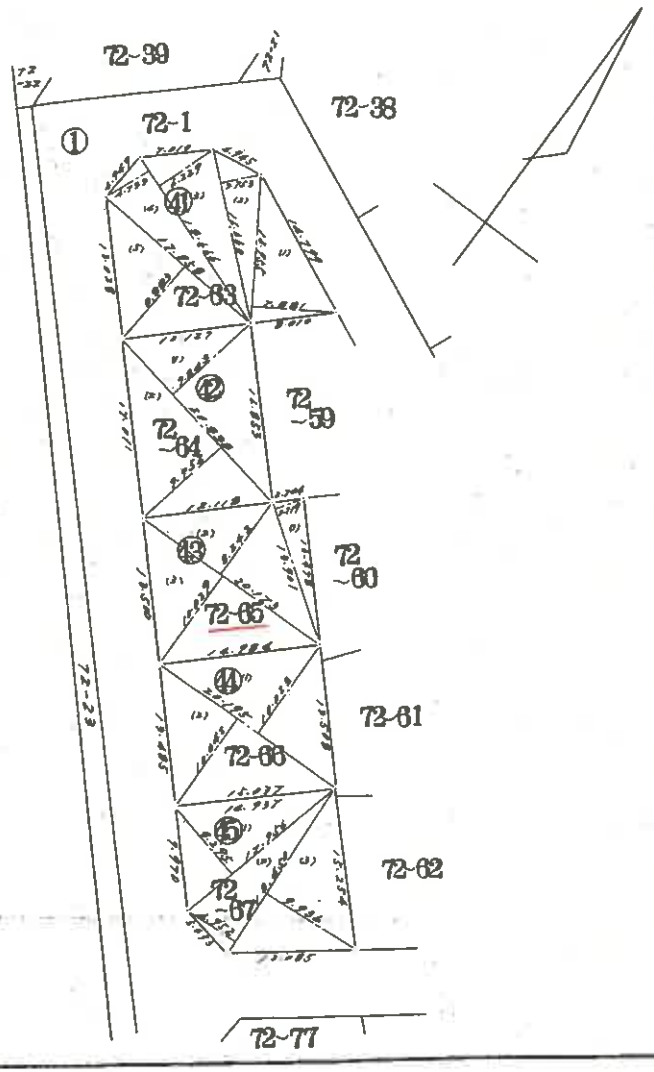
064445

地積測量図

地番	72~63から72~67まで
土地の所在	寺内蛭根三丁目 秋田市寺内字蛭根三丁目

地積計算

㊶ 72~63	(1)	13.956 × 7.881	=	109.979855
	(2)	16.660 × 3.753	=	62.524980
	(3)-(4)	18.666 × (6.229 − 4.738)	=	204.616692
	(5)	17.858 × 8.888	=	158.632614
		計	=	535.753641
		× 1/2	=	267.876820㎡
㊷ 72~64	(1)-(2)	20.838 × (9.843 − 9.952)	=	412.488210
		× 1/2	=	206.244105㎡
㊸ 72~65	(1)	13.701 × 2.719	=	37.248819
	(2)-(3)	20.173 × (8.242 − 10.027)	=	388.588883
		計	=	425.837702
		× 1/2	=	212.918851㎡
㊹ 72~66	(1)-(2)	20.195 × (10.023 − 10.042)	=	405.212675
		× 1/2	=	202.606337㎡
㊺ 72~67	(1)	17.956 × 8.275	=	148.595020
	(2)-(3)	18.450 × (4.952 − 9.936)	=	274.683600
		計	=	423.278620
		× 1/2	=	211.639310㎡



縮尺	1/500

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

作製年月日	昭和 52年 9月 20日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S52.11.4

受命物件1

A3版をA4版に縮小

表示年月日：2024/04/22

登記年月日：昭和54年11月20日

各階平面図

818495

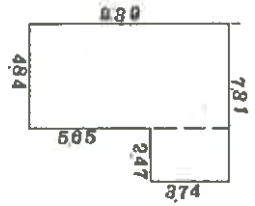
家屋番号	72－65
建物の所在	秋田市寺内字神屋敷72番地65

建物図面
各階平面図

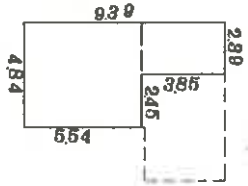
寺内蛭根三丁目

受命物件2
主建物

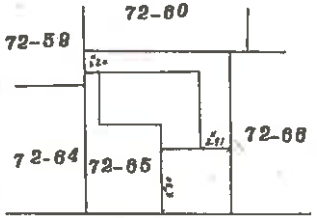
一階



二階







床面積計算表

一階

939	×	4.84	＝	45.4476
3.74	×	2.47	＝	9.2378
			合計	54.6854

二階

5.54	×	4.84	＝	26.8136
3.85	×	2.39	＝	9.2015
			合計	36.0151

A3版をA4版に縮小

作製者	[redacted]	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（昭和54年11月17日作製）

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

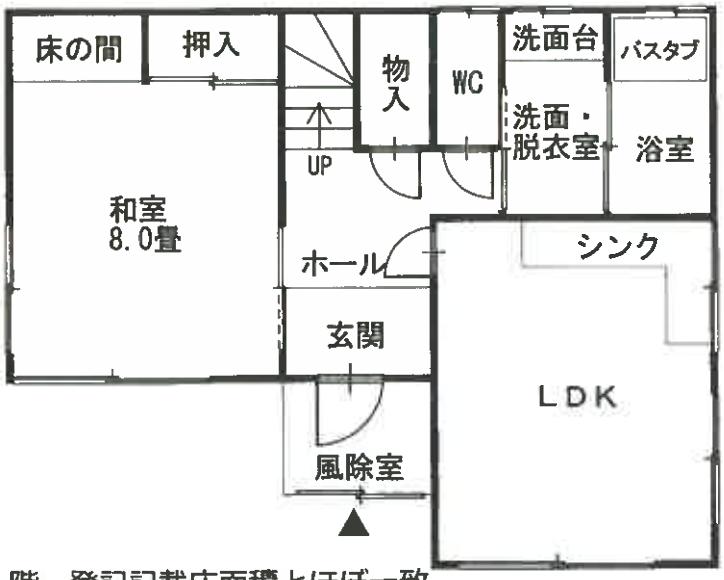
54.11.20


72-59
72-60
72-64
ボイラー
物件２
主建物
未登記附属建物
灯油
塀
UP
72-65
物件１
72-66
植栽
市
道
塀が一部倒れている


N

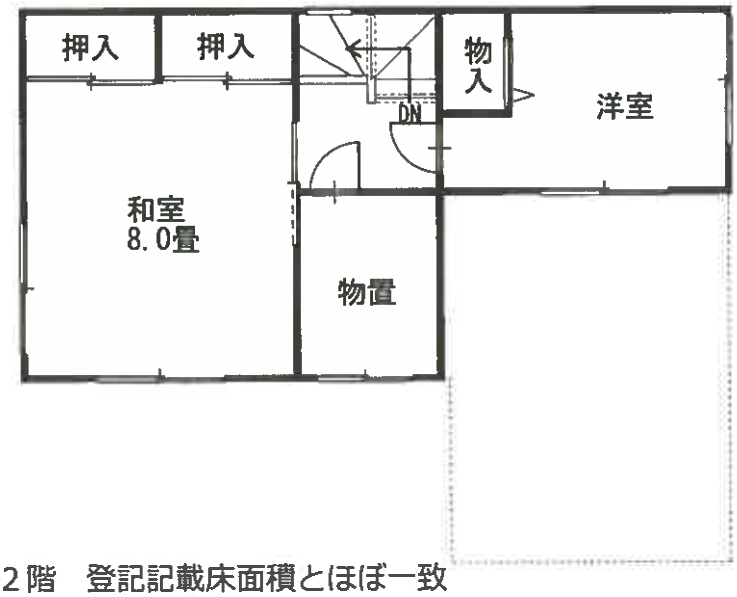
１／２５０
建物配置図

受命物件２
主建物



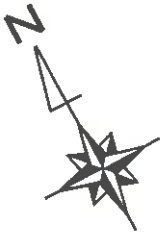
１階

１階　登記記載床面積とほぼ一致



２階

２階　登記記載床面積とほぼ一致



建物間取図

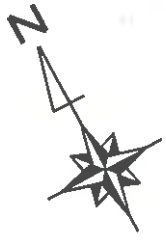
受命物件２

未登記附属建物



1階

現況床面積概測　15㎡



建物間取図