

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 三 浦 恵

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 7 年 7 月 4 日から<br>令和 7 年 7 月 11 日まで                                                                                         |                                              |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>秋田地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 7 年 8 月 5 日 午後 1 時 00 分<br>秋田地方裁判所民事第 2 部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 7 月 17 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 7 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 7 年 6 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 9,678,000<br>7,742,400 | 一括       | 1,935,600  | 101,992  | 非課税      |
| 1    | 2,934,000              |          |            |          |          |
| 2    | 6,744,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 秋田市土崎港南一丁目                                   |
|   | 地 番   | 3 3 4 番                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 5 8 . 9 2 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 秋田市土崎港南一丁目 3 3 4 番地                          |
|   | 家屋 番号 | 3 3 4 番                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル<br>2 階 4 4 . 7 1 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 7 年 3 月 14 日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 越 後 誠 司

---

---

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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 秋田市土崎港南一丁目  
地 番 334番  
地 目 宅地  
地 積 258.92平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 秋田市土崎港南一丁目 334番地  
家屋 番号 334番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

令和 6年(ケ)第 72号  
令和 7年 1月16日受理  
令和 7年 3月 3日提出



~~副本受領済 3/3 分~~

## 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 秋田市土崎港南一丁目  
地 番 334番  
地 目 宅地  
地 積 258.92平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 秋田市土崎港南一丁目 334番地  
家屋番号 334番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 秋田市土崎港南一丁目8番71号                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <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      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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） | <input checked="" type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を 居宅 として使用している。<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） | <input checked="" type="checkbox"/> 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         | スチール製簡易物置（従物）がある。                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <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)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                        |
| ■ 共有者 B氏          | 1 この家には、私と共有者であるAが住んでいます。<br>2 建物内で犬を3匹と猫を1匹飼っています。<br>3 土地の内、居宅の西側部分は何も使用していません。<br>4 西方にある工場から出る臭いが気になります。 |

(執行官の意見用)

| 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。<br>2 物件1の西側にある法定外公共物（水路）は、物件1と一体利用されている（写真③参照）。<br>3 物件2の建物内で、小型犬を3匹と猫を1匹飼育している。<br>4 建物内には、多量の衣類や動産類が未整理のまま置かれており、動物の糞尿跡や毛も多数確認できた。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

| 調 査 の 経 過                     |             |                     |
|-------------------------------|-------------|---------------------|
| 調 査 の 日 時                     | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等         |
| 7年 1月28日 (火)<br>10:55 - 11:00 | 物件所在地       | 占有調査、外観写真撮影         |
| 7年 1月31日 (金)<br>13:10 - 13:15 | 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  |
| 7年 2月26日 (水)<br>13:50 - 14:50 | 物件所在地       | 立入調査、共有者B氏から聴取、写真撮影 |
| 7年 月 日 ( )<br>: - :           |             |                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                     |

(特記事項)

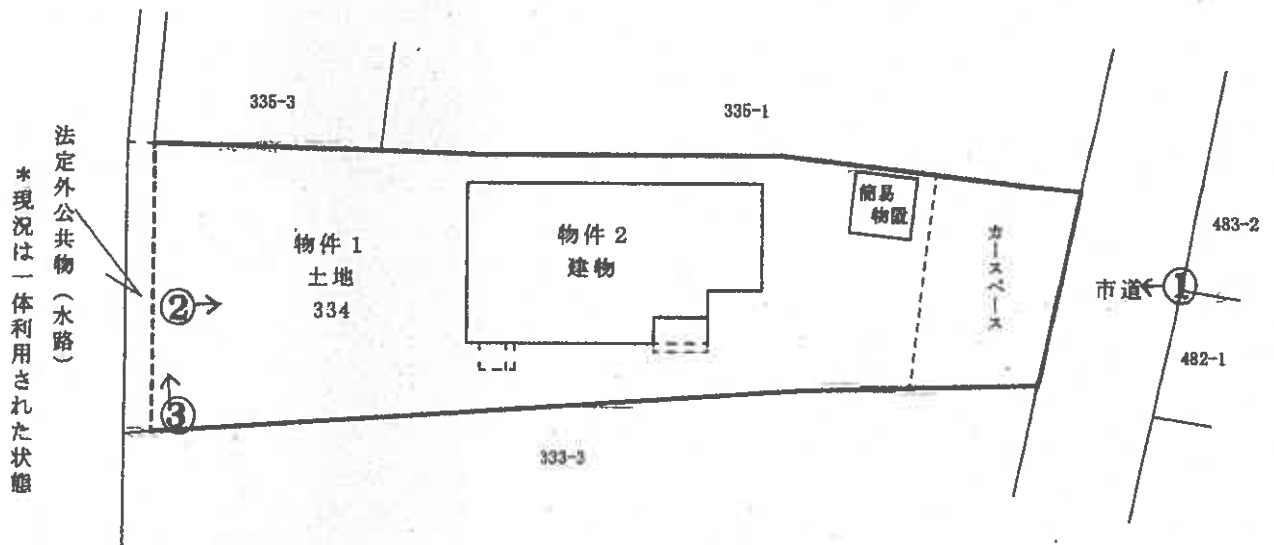
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

(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)



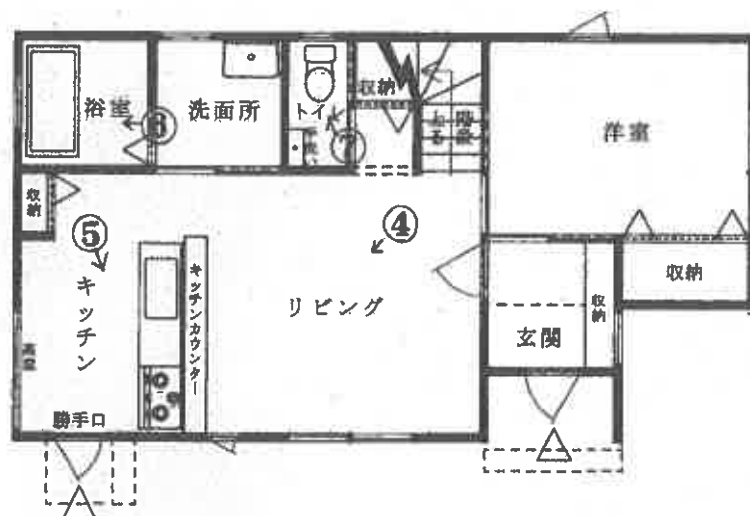
○→写真撮影位置・方向

### 建物配置図

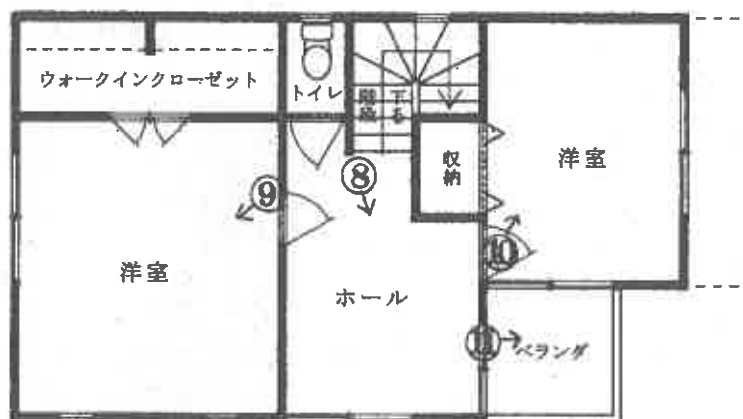
( 5 枚目)



4/100



1階



2階

○→写真撮影位置・方向

建物間取図

(6枚目)

①



物件2

②



③



物件1

法定外  
公共物  
(水路)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



令和6年(ケ)第72号  
令和7年2月26日 現地調査  
令和7年3月3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

戸澤一喜

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 9,678,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 2,934,000 円 |
| 物件2（建物）       | 金 6,744,000 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                                                                    | 現況 |
|----|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積               | 秋田市土崎港南一丁目<br>334番<br>宅地<br>258.92㎡                                   | 同左 |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 秋田市土崎港南一丁目334番地<br>334番<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階：49.68㎡<br>2階：44.71㎡ | 同左 |
| 番号 | 特記事項                          |                                                                       |    |
|    | 特になし                          |                                                                       |    |

## 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                                                       | <p>ＪＲ奥羽本線「土崎」駅の南南西方・道路距離約1.5km。<br/>         最寄バス停「港南一丁目」の西南西方・徒歩約3分。<br/>         小学校は学区だと約1.7km(道路距離・以下同様、但し指定変更許可があれば最寄り小学校まで約900m)、中学校約1.4km、市役所約4.6km<br/>         北部市民センター約1.9km、郵便局は約600m、スーパー約600m。</p>                                |                                                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>土崎地区の南西端部で、国道7号臨海バイパスの東側背後かつ通称「旧国道」の南西側背後に位置する住宅地域である。幅員が狭い道路や、曲折したり行き止りの道路なども多く、また画地規模もばらつきが大きく、街区や画地の整然性に欠ける地域となっている。<br/>         周辺に格別の変動要因は見当たらず、地域の利用状況は当面現状維持と予測する。</p>                                                              |                                                                                 |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | <p>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</p>                                                                                                                                                             | <p>市街化区域<br/>第1種住居地域<br/>60%<br/>200%<br/>準防火地域<br/>居住誘導区域内・都市機能誘導区域外<br/>—</p> |
| 画 地 条 件                                                         | <p>間口：6.786m（地積測量図）<br/>         奥行：約30.1～31.5m<br/>         規模：258.92㎡（登記地積）<br/>         形状：間口が狭く奥行の長い台形<br/>         地勢：建物背後の西側部分は、若干低く（約0.2～0.4m）かつ僅かに傾斜している</p>                                                                           |                                                                                 |
| 接面道路の状況                                                         | <p>東側が幅員約3.98～4mの舗装市道（土崎南一丁目6号線）に等高に接面する。（建築基準法第42条2項道路）</p>                                                                                                                                                                                   |                                                                                 |
| 土地の利用状況等                                                        | <p>物件2建物の敷地として利用されている。<br/>         当該建物について物件1に法定地上権が成立する。<br/>         なお、建物背後の西側部分は未利用の状態であり、調査時には葎などが生えていた。</p>                                                                                                                            |                                                                                 |
| 供給処理施設<br>(宅地内引込)                                               | <p>水 道：あり（建物への接続：あり）<br/>         ガス配管：あり（建物への接続：なし・・・オール電化住宅）<br/>         下 水 道：あり（建物への接続：あり）</p>                                                                                                                                            |                                                                                 |
| 特 記 事 項                                                         | <p>○西側隣接の公図上の水路（法定外公共物）は、埋め立てられ本件目的物件と一体利用された状態となっている。<br/>         ○ハザードマップ：津波浸水想定区域内<br/>         ○土壤汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壤汚染が懸念される事実は確認されなかった。<br/>         ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。<br/>         ○本件共有者によれば、西方の工場からの臭いが気になるとのこと</p> |                                                                                 |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日 : 平成30年7月2日 新築（登記記載）<br>経過年数 : 約7年<br>経済的残存耐用年数 : 約15年                                                                                           |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 瓦葺き<br>外 壁 : サイディング<br>内 壁 : ビニールクロス ほか<br>天 井 : ビニールクロス ほか<br>床 : フローリング、フロアタイル、クッションフロアー ほか<br>設 備 : 上下水道、オール電化(エコキュート)<br>その他 : - |
| 床面積（現況）         | 1階 : 49.68㎡、2階 : 44.71㎡<br>延床面積 : 94.39㎡                                                                                                               |
| 現況用途等           | 現況用途 : 居宅<br>間取り : 添付資料の建物間取図のとおり                                                                                                                      |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                     |
| 保守管理の状態         | やや劣る<br>目視可能な範囲では特段の損傷などは見られなかったが、室内犬3匹と猫1匹を飼っており、調査時には糞尿の跡や毛も見られたほか、衣類や動産類が未整理のまま多数置かれているため、状態等が確認し難い箇所もあった。                                          |
| 建物の利用状況         | 共有者が居宅として利用している。                                                                                                                                       |
| 特記事項            | ○スチール製簡易物置(約4.4㎡)あり。<br>○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。                          |

## 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<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 |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 26,500               | 0.94            | 258.92          | 1.00      | 6,450,000               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：北側を基準方位とし幅員約4m舗装市道に接面する地積250㎡程の長方形地

地価調査基準地：秋田（県）－4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $36,600 \text{ 円/㎡} \times 101.9/100 \times 100/100 \times 100/141 = 26,500 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：基準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：なし（100/100）

◇地 域 格 差：街路条件（100/103）、交通接近条件（100/105）、環境条件（100/130）  
（以上相乗積： $100/103 \times 100/105 \times 100/130 = 100/141$ ）

イ 個別格差：道路方位＋2%、間口・奥行の関係－5%、地勢－3%  
（以上相乗積： $1.02 \times 0.95 \times 0.97 = 0.94$ ）

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、建物の状況、中古物件市場の動向などを検討したが、特に減価の必要はないと査定

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 171,000             | 94.39              | 0.457    | 7,376,000            |

ウ 現価率

- ・経過年数約7年、経済的残存耐用年数約15年、残価率10%とした定率法（現価率0.481）と観察減価法（保守管理の状態などを考慮した補正を－5%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率＝ $0.481 \times (1 - 0.05) = 0.457$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 6,450,000         | 0.35          | 法定地上権 | 2,258,000              |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定。

\* 建物背後の西側部分は現況未利用地であるが、土地建物の規模・配置・用途等を検討した結果、物件2建物の土地利用権は物件1全体に及ぶことが妥当と判断した。

### 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 | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------------|
| 1         | 6,450,000           | -2,258,000                      |                 | 1.00            | 0.70            | 2,934,000                       |
| 2         | 7,376,000           | +2,258,000                      | —               | 1.00            | 0.70            | 6,744,000                       |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                 | 9,678,000                       |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特に必要なしと判断

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

地価調査価格〔秋田(県)－4〕

所 在：秋田市土崎港中央4丁目25番11 「土崎港中央4-1-75」

価 格：36,600円/㎡

位 置：JR奥羽本線「土崎」駅から道路距離で約950m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側幅員6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域内、第2種中高層住居専用地域、準防火地域  
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

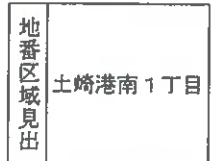
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条地図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 建物図面・各階平面図 (写)

以 上







目的物件1  
法第14条地図写

登記年月日: 平成29年2月20日

地積測量図

334

地番

秋田市土崎港南一丁目

土地の所在

座標求積表

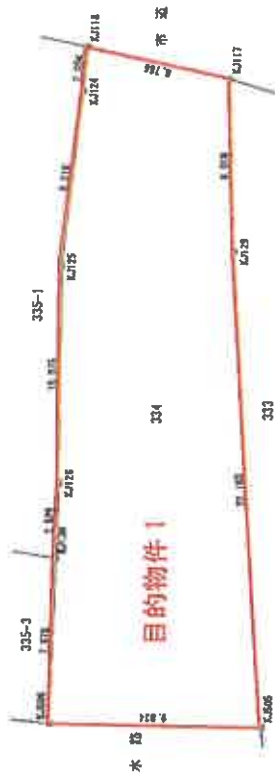
目的物件1

| 地番    | 334        |             |                 |                 |                 |  |
|-------|------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| 測点    | $X_n$      | $Y_n$       | $X_{n+1}-X_n-1$ | $Y_{n+1}-Y_n-1$ | $X_{n+1}-X_n-1$ |  |
| KJ506 | -27825.249 | -65475.713  | 9.625           | -630203.737825  |                 |  |
| KJ130 | -27825.458 | -65468.039  | -0.311          | 20360.560129    |                 |  |
| KJ126 | -27825.560 | -65464.511  | -0.084          | 6153.664034     |                 |  |
| KJ125 | -27825.552 | -65454.436  | -0.943          | 61723.533148    |                 |  |
| KJ124 | -27826.503 | -65446.275  | -1.149          | 75197.759975    |                 |  |
| KJ118 | -27826.701 | -65444.230  | -6.832          | 447114.979560   |                 |  |
| KJ117 | -27833.335 | -65445.860  | -6.866          | 449349.901560   |                 |  |
| KJ129 | -27833.567 | -65453.867  | -1.748          | 114413.009916   |                 |  |
| KJ505 | -27835.083 | -65475.779  | 8.318           | -544627.529722  |                 |  |
|       |            | 倍面積         |                 |                 |                 |  |
|       |            | 面積          |                 |                 |                 |  |
|       |            | 258.9246125 |                 |                 |                 |  |
|       |            | 258.92      |                 |                 |                 |  |

基準点の名称及び座標値

| 座標系         | 世界測地系 (測地成果 2011) |            | X 系            |   | 備考 |
|-------------|-------------------|------------|----------------|---|----|
| 測点年月日       | 平成28年11月4日        |            | X              | Y |    |
| 名称          |                   |            |                |   |    |
| 街区三角点 2011A | -27728.299        | -85649.988 | 管理地のパラメータ変換による |   |    |
| 街区多角点 20A60 | -27702.932        | -85554.419 | 管理地のパラメータ変換による |   |    |
| 街区多角点 20A66 | -27881.513        | -85513.644 | 管理地のパラメータ変換による |   |    |

| 種類      | 境界点 |
|---------|-----|
| 石杭      | □   |
| コンクリート杭 | 田   |
| 金成樹跡杭   | 田   |
| 金成樹     | ○   |
| 金成杭     | ⊗   |
| アルミプレート | ⊗   |
| 刺印      | ⊗   |
| 境界点     | ○   |



作業図

(平成28年12月20日作成)

(秋田県土地家屋調査士会館一用紙)

計図機図

秋田県地方方法務局  
(平成28年度登記所備付地図作成作業)

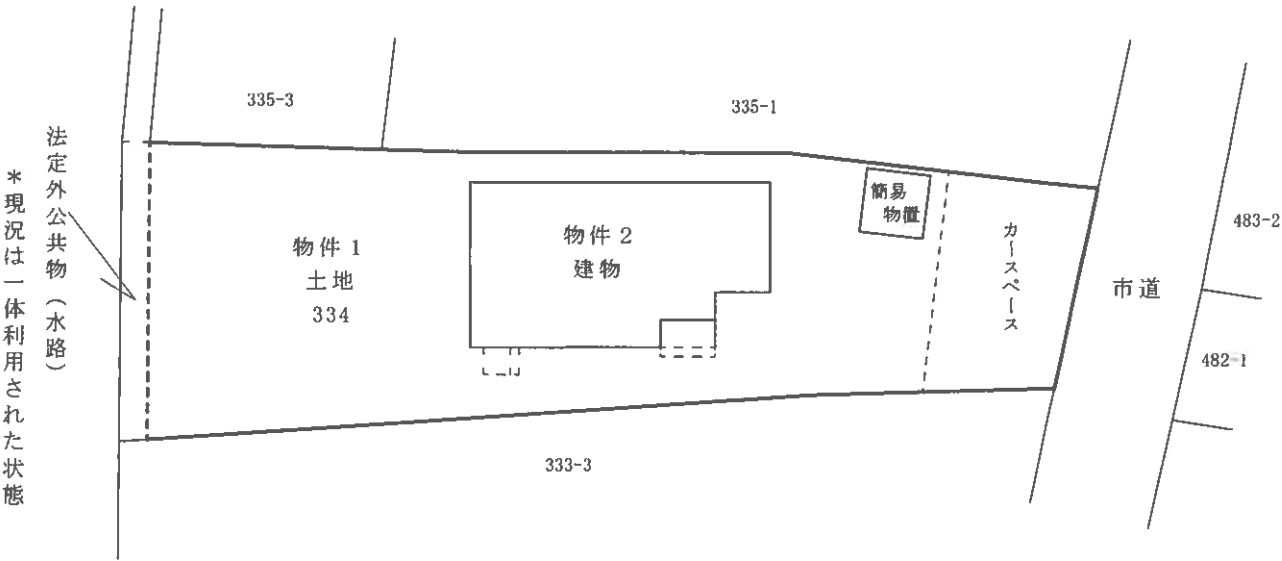
縮尺

1/250

目的物件1

地積測量図写

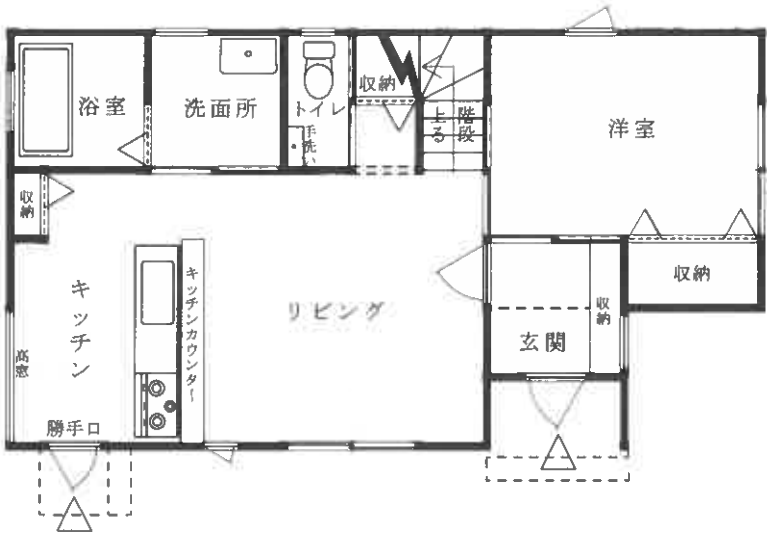
A3をA4に縮小



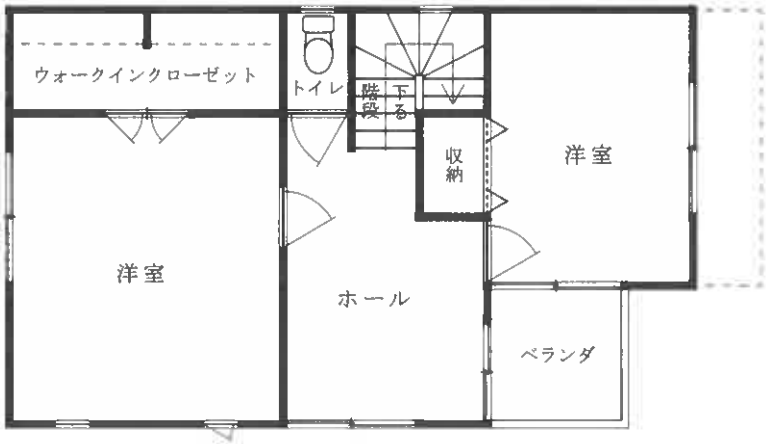
建物配置図



1/100



1 階



2 階

建物間取図

登記年月日：平成30年7月12日

各階平面図

建物図面

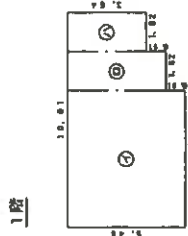
334番

家屋番号

秋田市土崎港南一丁目334番地

建物の所在

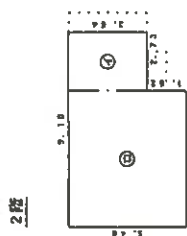
1階



| 求積表 |                      |   |      |   |
|-----|----------------------|---|------|---|
| ①   | 6.37                 | × | 5.46 | = |
| ②   | 1.82                 | × | 4.55 | = |
| ③   | 1.82                 | × | 3.64 | = |
| 計   | 49.68 m <sup>2</sup> |   |      |   |

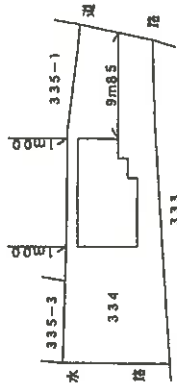
床面積 49.68 m<sup>2</sup>

2階



| 求積表 |                      |   |      |   |
|-----|----------------------|---|------|---|
| ①   | 2.73                 | × | 3.64 | = |
| ②   | 6.37                 | × | 5.46 | = |
| 計   | 44.71 m <sup>2</sup> |   |      |   |

床面積 44.71 m<sup>2</sup>



目的物件2

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

作製者

(平成30年 7月 9日作製)

1/250

申請人

1/500