

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 若 松 賢 一

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15日 午前10時00分 場 所 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 4日 午後 1時00分 場 所 秋田地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月16日 午前 8時30分から 令和 6年 5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 6年 4月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 秋田市横森一丁目 |
| | 地 番 | 243番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 243.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市横森一丁目 243番地1 |
| | 家屋 番号 | 243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 103.11平方メートル
2階 99.37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 (変 更)

令和 6年 3月 1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

【物件番号2】

本件建物の一部につき、その敷地利用権はない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市横森一丁目 |
| | 地 番 | 2 4 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市横森一丁目 2 4 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 3 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 1 0 3 . 1 1 平方メートル
2 階 9 9 . 3 7 平方メートル |

令和 5年(ケ)第 1号
令和 5年 9月22日受理
令和 6年 1月30日提出



再現況調査報告書

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 | 秋田市横森一丁目 |
| | 地 番 | 2 4 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3. 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市横森一丁目 2 4 3 番地 1 |
| | 家屋番号 | 2 4 3 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 1 0 3. 1 1 平方メートル
2 階 9 9. 3 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	秋田市横森一丁目20番20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 <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 <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"/> 土地所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> 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。 <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 <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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 <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 <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	カーポート(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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有会社破産管財人</p> <p>A氏 (所有会社前代表者)</p>	<p>1 本件物件は7月の大雨による水害により床上まで浸水しました。</p> <p>2 今後、損害保険を利用して建物の1階部分の修繕工事を実施する予定です。工事はかなり大規模なものになるので、いつ頃完成するのか分かりません。</p> <p>3 建物の2階部分には、所有会社前代表者が居住しています。</p> <p>(9月25日)</p> <p>1 建物の2階に住んでいます。</p> <p>2 私が建物の2階に住むことについて、所有会社との間に何ら取り決めはありません。</p> <p>3 建物の1階部分が水害により床上まで浸水したため、修繕工事を実施する予定です。</p> <p>(1月18日)</p> <p>1 昨年7月中旬の大雨により、床上1メートルくらいまで浸水しました。建物の1階部分の修繕工事は終わり、ご覧のとおり床や内壁が貼り替えられ、エアコンも新規に取り付けられましたが、以前使用していた天井埋め込み型のエアコンはそのまま残っています。</p> <p>2 エレベーターも改修されました。</p> <p>3 以前は、宿泊できるデイサービスセンターとして建物を使用し、利用者を2階に宿泊させたことがあったため、建物2階の壁等に車いすによる傷が多数あります。</p> <p>4 2階台所のIHヒーター3口のうち、使えるのは1口だけです。また、2階浴室の換気扇が故障しています。</p> <p>5 裏の土地(243番8)は父が所有している土地で、ここの敷地(物件1)と243番8の土地にまたがって簡易物置が置かれています。この簡易物置は243番8の土地上の建物で使用しています。</p>

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

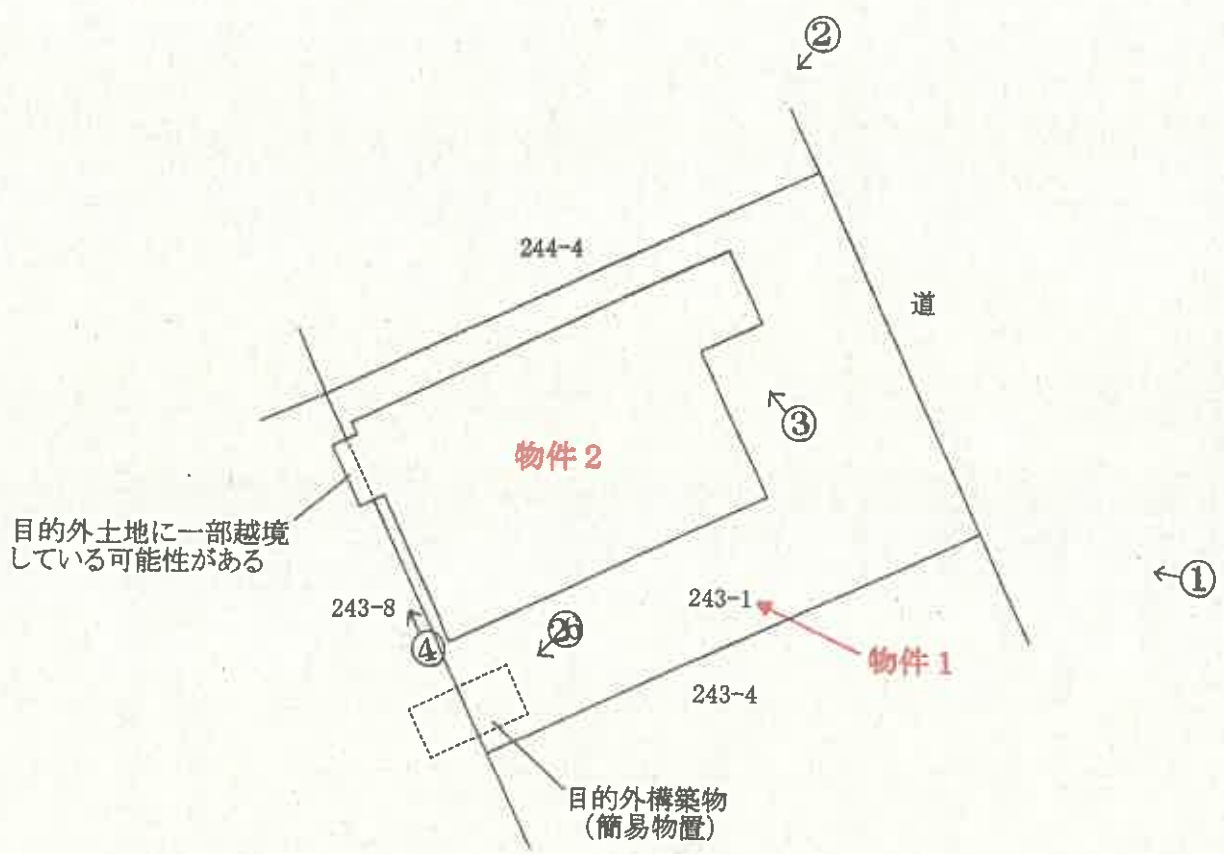
執行官の意見

- 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。
- 2 本件物件は、昨年7月中旬の大雨により床上約1メートルまで浸水したため、損害保険により1階部分の改修工事が実施され、床や内壁が貼り替えられている。他にも、エアコンが新調され、エレベーターの改修工事も実施されている。
- 3 建物のボイラー室部分が南西側隣接地(243番8)に越境している可能性が高い(写真④)。また、南西側隣接地(243番8)で使用しているスチール製簡易物置が同土地と物件1にまたがって設置されている(写真⑤)。
- 4 評価人が秋田市上下水道局で確認したところによると、経路が判然としないものの、南西側隣接地(243番8)が下水道に接続するための私設管が、物件1の土地を経由している可能性があるとのことである。
- 5 建物の外壁が損傷している(写真③)。
- 6 建物の2階には、破産管財人が管財業務の一環として、破産会社前代表者であるA氏を居住させて管理し占有している。
- 7 A氏によると、2階台所のIHヒーターは故障していて1口しか使用できないとのことである。
- 8 建物の2階は、内壁に多数の傷があり(写真④)、浴室は換気扇が故障している影響でカビが大量に生えている(写真⑥)。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 9月25日 (月) 11:35 - 11:40	当庁 (電話)	破産管財人から聴取
5年 9月25日 (月) 13:25 - 13:50	物件所在地	A氏 (所有会社前代表者) から聴取、外観写真撮影
6年 1月11日 (木) 9:00 - 9:05	秋田地方法務局	周辺土地の登記事項要約書を公用で取得
6年 1月17日 (水)	当庁	破産管財人から、水害の修繕工事内容に関する書類を受領
6年 1月18日 (木) 13:20 - 13:55	物件所在地	立入調査、A氏 (所有会社前代表者) から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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)

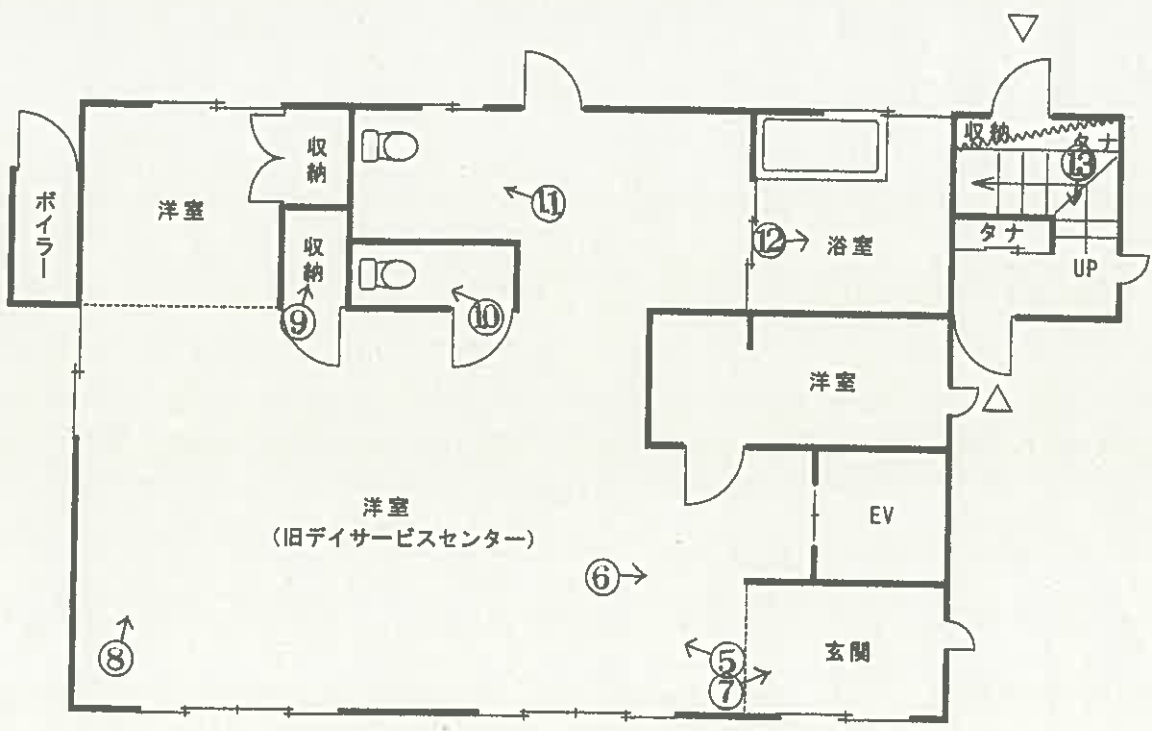
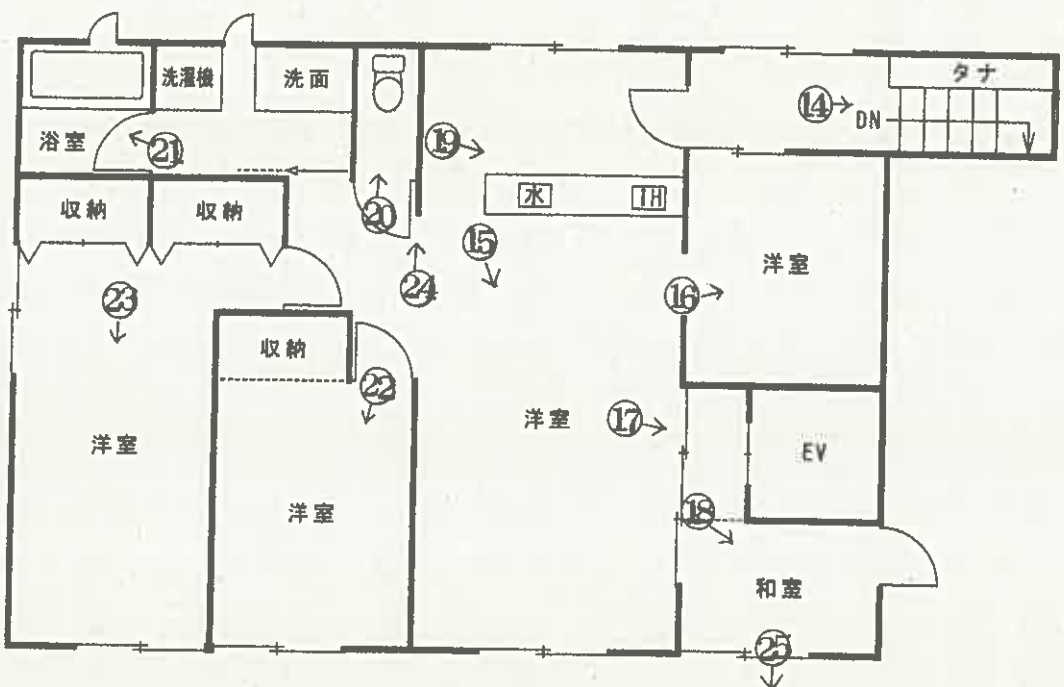
建物配置図



○→写真撮影位置・方向

建物間取図

物件 2



○→写真撮影位置・方向

(7枚目)

令和5年(ケ)第1号

①



②



③



外壁の損傷

(8 枚目)

243番8上の建物 ボイラー室 物件2

④



隣地(243番8)

物件1

⑤



⑥



⑦



床上浸水
した位置

⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

床上浸水
した位置



⑭



⑮



16



17



18



19



20



21



22



23



24



壁の傷

(15 枚目)

25



26



物件1

目的外構築物(簡易物置)

令和5年(ケ)第1号
令和6年1月18日 現地調査
令和6年1月29日 評価

秋田地方裁判所民事第2部 御中



評 価 書
(再 評 価)

評価人 不動産鑑定士

平 野 太 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 8 7 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 8 7 2, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 0 0 2, 0 0 0 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 6 1 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）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 5 8 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	秋田市横森1丁目 243番1 宅地 243.04㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市横森1丁目243番地1 243番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階103.11㎡ 2階 99.37㎡ 延202.48㎡	同左
番号	特記事項		
1、2	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1（土地）は物件2（建物）の敷地として利用されている。 ・物件2のボイラー室部分が南西側隣接地（目的外土地：横森1丁目243番8）に越境していると思われる（建物配置図参照）。 		

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	J R奥羽本線「秋田」駅の南東方・道路距離約2 km 最寄りバス停「横森五丁目」の西方・道路距離約170 m（徒歩約2分）（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	<p>一般住宅、共同住宅のほか、こども園もみられる太平川に近い住宅地域。地域内に格別の変動要因はないことから、当面は現状を維持すると予測する。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。</p> <p style="padding-left: 40px;">認定こども園こまどり幼稚園・保育園・至近</p> <p style="padding-left: 40px;">桜小学校・・・約1.3 km</p> <p style="padding-left: 40px;">桜中学校・・・約1.4 km</p> <p style="padding-left: 40px;">さくら内科・糖尿病クリニック・・・約700 m</p> <p style="padding-left: 40px;">中通総合病院・・・約2.2 km</p> <p style="padding-left: 40px;">横森簡易郵便局・・・約200 m</p> <p style="padding-left: 40px;">秋田市役所・・・約4.3 km</p> <p style="padding-left: 40px;">駅東サービスセンター・・・約1.8 km</p> <p style="padding-left: 40px;">ビフレ東通店・・・約700 m</p> <p style="padding-left: 40px;">秋田中央I.C.・・・約4.4 km</p> <p style="text-align: right;">（いずれも道路距離）</p> <p>道路は幅員5.7 mの舗装市道が標準である。</p>	
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1種低層住居専用地域 50% 80% — 日影規制(二)、高さ制限10 m、外壁後退1 m、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	北東側約13.4 mが幅員約5.7 mの舗装市道に概ね等高に接面する奥行約18 m、規模243.04 m ² の長方形の中間画地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北東側：幅員約5.7 mの舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	

土地の利用状況等	<p>物件1は、物件2の敷地として利用されている。物件2の物件1に対する土地利用権に法定地上権は成立せず、その利用権原は使用借権と判断した。</p> <p>隣接地は、北東側が市道を介して認定こども園、そのほかは一般住宅となっている。</p>
供給処理施設 (宅地内引込)	<p>上水道：あり（接面道路公設管より引込）</p> <p>ガス配管：あり（建物への接続：なし）</p> <p>下水道：あり（建物への接続：あり）</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップポータルサイトによると、洪水浸水想定区域（0.5m～3.0m未満）に該当している。 ・令和5年7月中旬に発生した記録的大雨により、周辺地域では道路が冠水し、家屋への床上浸水もみられた。 ・秋田市上下水道局で確認したところ、排水経路は判然としないものの、南西側隣接地（地番243番8）が下水道に接続するための私設管が物件1を経由している可能性がある。 ・物件1の南西端部で目的外構築物（簡易物置）が越境している。 ・土壌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、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。 ・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（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(登記記載)：平成13年11月22日新築 経過年数：約22年 経済的残存耐用年数：約13年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 設備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：ホームエレベーター設備
床面積(現況)	延202.48㎡
現況用途等	現況用途：居 宅 間取り：添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	<p>物件2は令和5年7月中旬に発生した記録的大雨による床上1m程度の浸水被害を受けているが、損害保険をもとに適宜改修されている。</p> <p>1階部分は内壁や床がほぼ全て貼り替えられている。エアコンは新調され、エレベーターは改修された。天井は特に補修されておらず、天井埋込型のエアコンも撤去されていなかった。</p> <p>2階部分は室外機が壊れたことによりエアコンが一部新調されたものの、その他の部分は特に修繕されていない。また、適切な管理・修繕がされているとはいえ、特に浴室部分はカビが大量に発生し、直ちに使用できる状態にはない。台所部分も相当傷んでいる。</p> <p>なお、外壁については塗装の剥がれが目立ち、経年相応以上の老朽化が認められる。保守管理の状態は劣る。</p>
建物の利用状況	<p>破産管財人が管理し、占有している。</p> <p>なお、2階部分については、破産会社の前代表者を居住させて管理している。</p>

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・令和5年7月中旬に発生した記録的大雨により、物件2は床上浸水の被害を受けた。発生後、大規模な改修（エレベーターの修繕工事、内壁や床、ドアなどの内装・建具工事、エアコンなどの設備工事）が実施されている。・1階にある天井埋込型のエアコンは大雨により故障している。・物件2は以前、デイサービスセンターとして利用されていたが、現在は閉業している。・建築時期等から、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が、破損等がある建材は確認されなかった。なお、アスベスト使用の有無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 (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	28,100	1.00	243.04	1.00	6,829,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

標準画地は幅員5.7m舗装市道に接面する地積250㎡程度の長方形地

地価公示 秋田-46

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 27,800 \text{ 円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/99 & = & 28,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：特にない

◇地域格差：交通接近条件(中心部等への接近性) - 1%

イ 個別格差：特にない

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：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)

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	202.48	0.14	5,669,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現価率：経過年数約22年、経済的残存耐用年数約13年、残価率5%とした定率法により約15%となるが、建物の実情を勘案し14%と査定。

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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	6,829,000	1.00	0.10	使用借権	683,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1全体に物件2の土地利用権が及ぶと判断した。

なお、物件2のボイラー室部分は南西側隣地（目的外土地）に越境していると思われるが、その範囲は極めて些少であり、目的外土地に物件2の土地利用権は及ばないと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件2の物件1に対する土地利用権を使用借権と判定し、土地利用権等割合を10%と査定した。

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,829,000	-683,000	/	0.90	0.70	3,872,000
2	5,669,000	+683,000	1.00	0.90	0.70	4,002,000
一括価格 (合計)						7,874,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：物件2は南西側隣接地へ越境している可能性があること、南西側隣接地のための下水道私設管が物件1を經由している可能性があること等を踏まえ、市場性修正として10%減価。

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

地価公示価格（秋田－46）

所 在：秋田市横森4丁目457番
住居表示「横森4－7－20」

価 格：27,800円/㎡

位 置：JR奥羽本線「秋田」駅から道路距離で約2.6km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：311㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東側が幅員約6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域
指定建蔽率50%、指定容積率80%

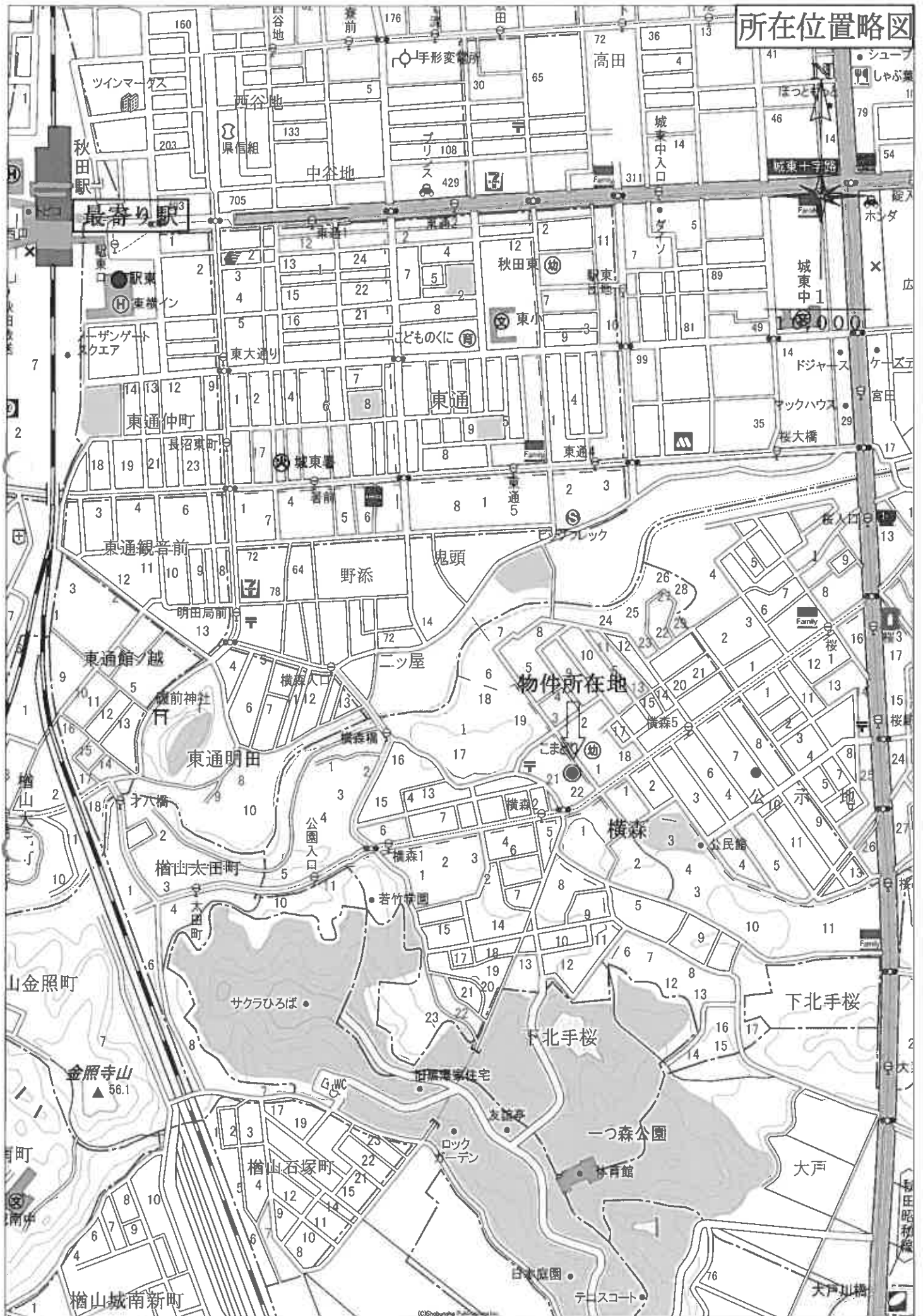
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

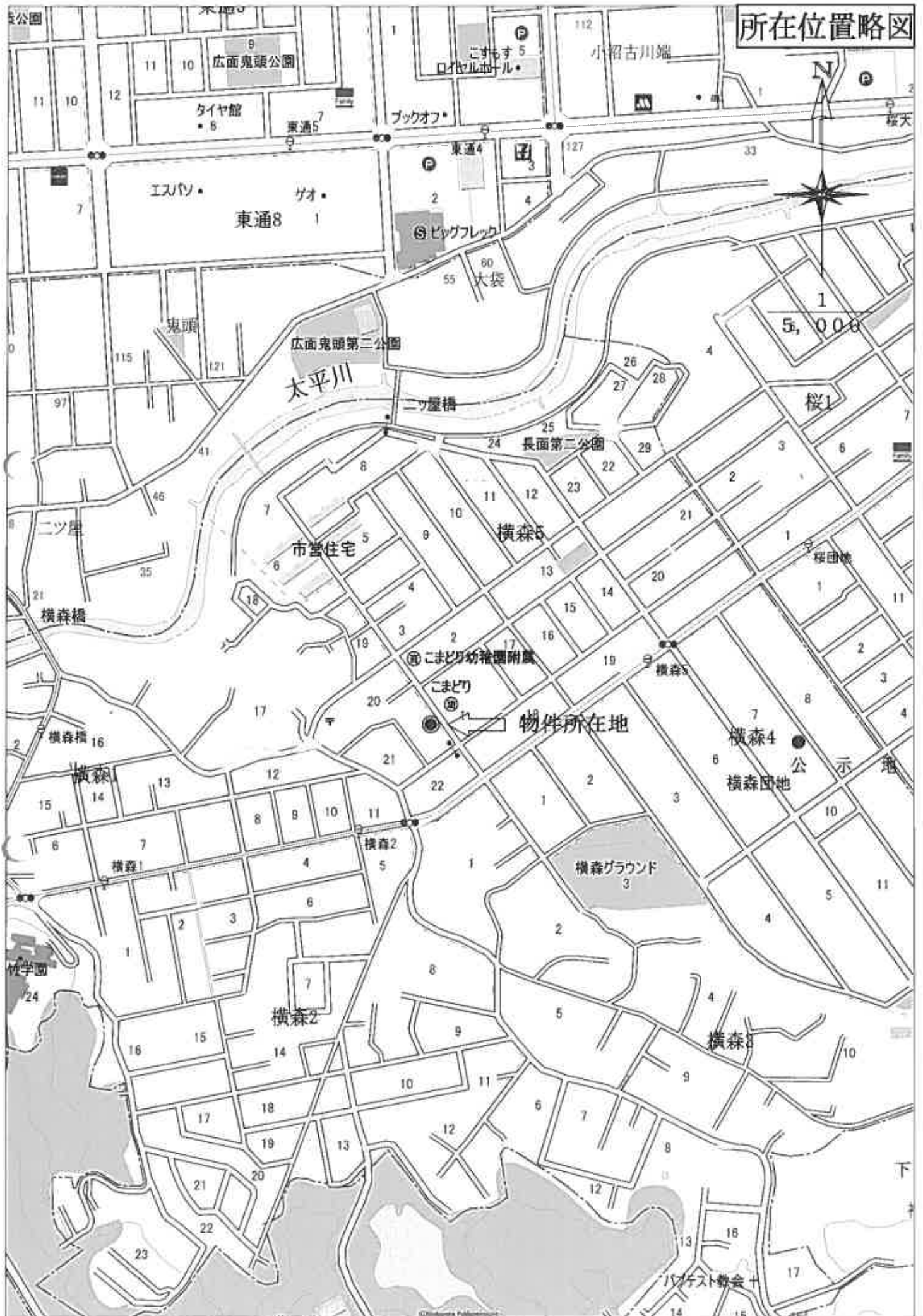
以 上

所在位置略図



物件所在地

所在位置略図



公 図 写

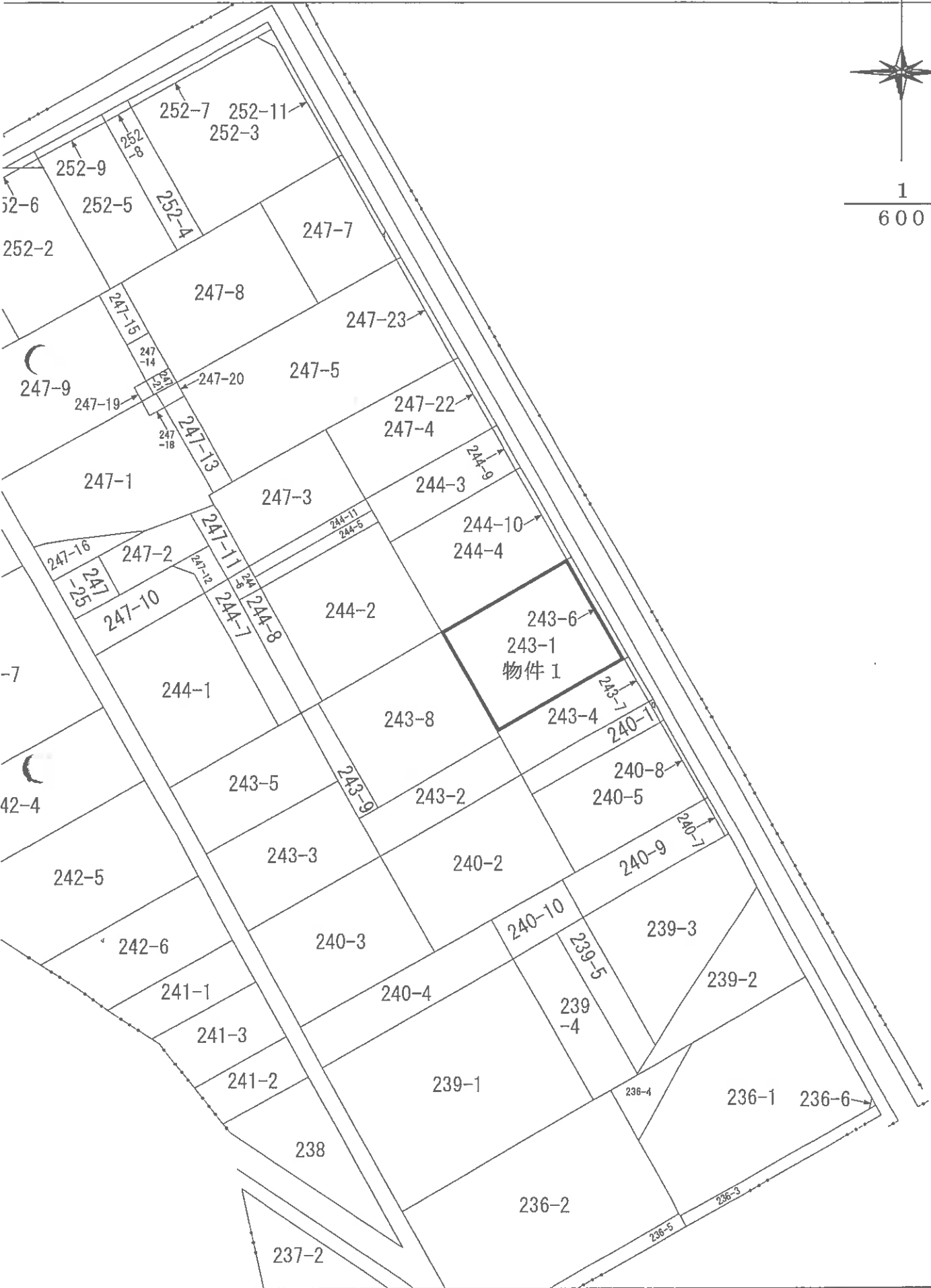
N



1

600

247-24
240-6



登記年月日：昭和63年11月15日

327489

地積測量図

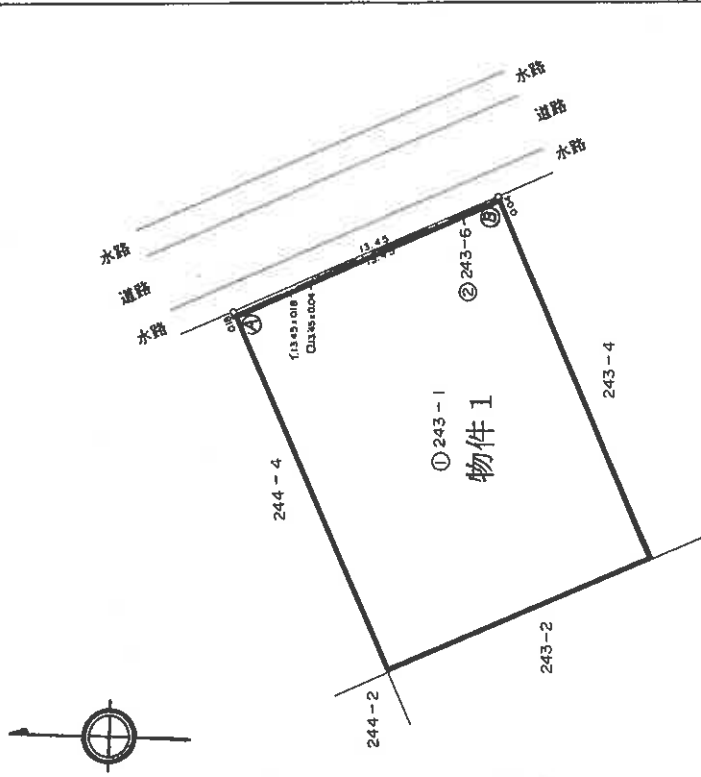
地番	243-6
土地の所在	秋田市横森一丁目

三斜求積表

地番	② 243-6	高さ	幅	面積
NO.	底辺	0.18	2.4210	
イ	13.45	0.04	0.5380	
ロ	13.45		2.9590	
		面積	1.47950	
		換算	1.47	m ²

物件1

地番	① 243-1	面積	243.04050
244.52	- 1.47950	地積	243.04
			m ²



境界線の種類	筆界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	④ ⑤
鉄鋼杭	

製作者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

02年01月：平成13年12月3日

850478

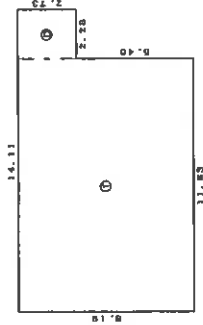
各階平面図

建物図面

家屋番号	243番1
建物の所在	秋田市横森一丁目243番地1

物件2

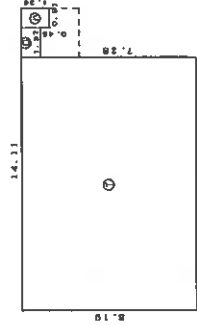
1階



求積表

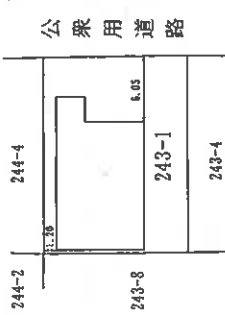
①	8.19 x 11.83 =	96.8877
②	2.73 x 2.28 =	6.2244
合計	103.1121	
床面積	103.11 m ²	

2階



求積表

①	8.19 x 11.83 =	96.8877
②	0.91 x 1.37 =	1.2467
③	1.36 x 0.91 =	1.2376
合計	99.3720	
床面積	99.37 m ²	



製作者

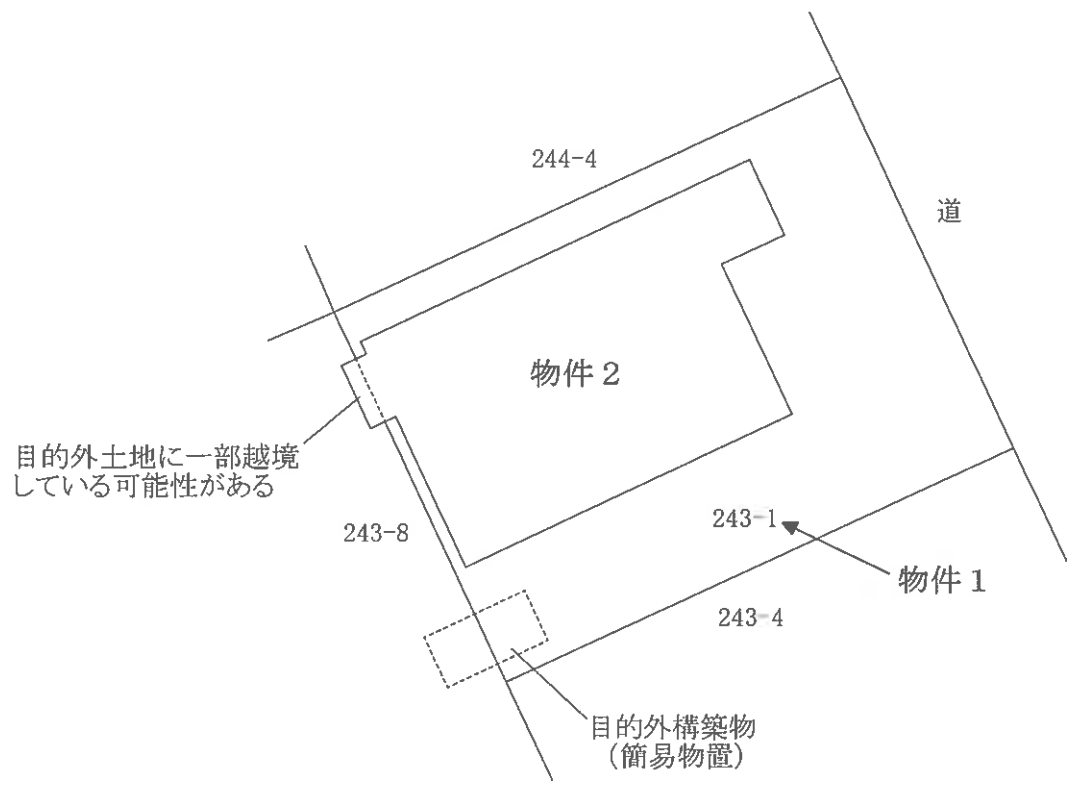
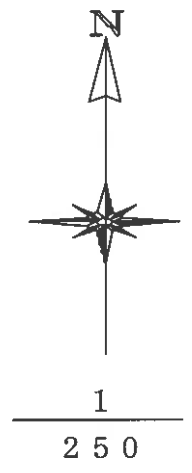
縮尺 1/250

申請人

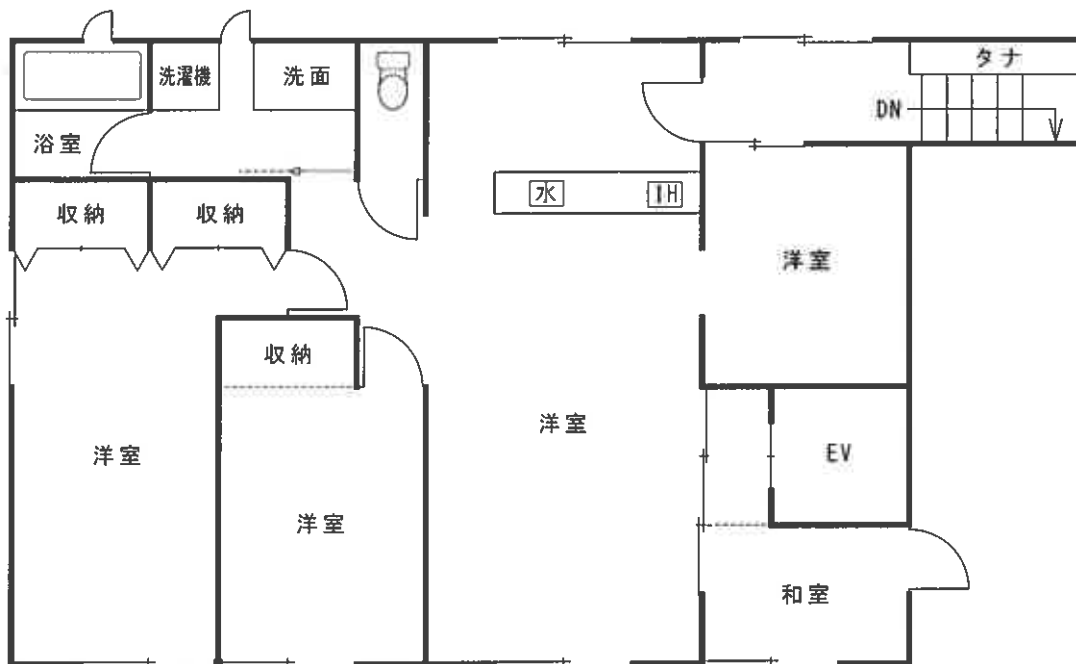
縮尺 1/500

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」 平成13年12月3日 登記

建物配置図



2 階



1 階

