

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 | 南秋田郡五城目町字下夕町 |
| | 地 番 | 43番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 404.48平方メートル |
| 6 | 所 在 | 南秋田郡五城目町字鶺ノ木 |
| | 地 番 | 21番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.50平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南秋田郡五城目町字下夕町 |
| | 地 番 | 43番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.13平方メートル |
| 8 | 所 在 | 南秋田郡五城目町字下夕町 43番地2、43番地1
5
南秋田郡五城目町字鶺ノ木 21番地6 |
| | 家屋 番号 | 43番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 398.38平方メートル
2階 405.10平方メートル
3階 75.70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 6年 3月 4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, 6~8】
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, 6~8】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号8】
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 南秋田郡五城目町字下夕町
 地 番 43番2
 地 目 宅地
 地 積 404.48平方メートル

所有者 A

6 所 在 南秋田郡五城目町字鶴ノ木
 地 番 21番6
 地 目 宅地
 地 積 16.50平方メートル

所有者 B

7 所 在 南秋田郡五城目町字下夕町
 地 番 43番15
 地 目 宅地
 地 積 77.13平方メートル

所有者 B

8 所 在 南秋田郡五城目町字下夕町 43番地2、43番地1
 5
 南秋田郡五城目町字鶴ノ木 21番地6

家屋 番号 43番2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

物 件 目 録

床面積	1階	398.38平方メートル
	2階	405.10平方メートル
	3階	75.70平方メートル

所有者 有限会社松竹

令和 5年(ケ)第 50号
令和 5年10月24日受理
令和 5年12月11日提出



現況調査報告書

(物件1、6～8)

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 南秋田郡五城目町字下夕町
 地 番 43番2
 地 目 宅地
 地 積 404.48平方メートル

所有者 A

6 所 在 南秋田郡五城目町字鶴ノ木
 地 番 21番6
 地 目 宅地
 地 積 16.50平方メートル

所有者 B

7 所 在 南秋田郡五城目町字下夕町
 地 番 43番15
 地 目 宅地
 地 積 77.13平方メートル

所有者 B

8 所 在 南秋田郡五城目町字下夕町43番地2、43番地15
 南秋田郡五城目町字鶴ノ木21番地6

家屋番号 43番2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

物件目録

床面積	1階	398.38平方メートル
	2階	405.10平方メートル
	3階	75.70平方メートル

所有者 有限会社松竹

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1、6、7														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、6、7) <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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8														
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;"> <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗 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															
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;"> <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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1、6、7関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> □居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(□ (占有者) ■物件1所有者A)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	□賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 6年11月18日 (物件8の新築日)
最初の契約日	年 月 日
契約等	期間 年 月 日から □ 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	貸主 □所有者 □その他の者()
当事者	借主 □占有者 □その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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 <input type="checkbox"/>
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

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 土地所有者 A</p>	<p>1 土地上の店舗（飲食店）は、長男が代表を務めている有限会社松竹が経営していましたが、新型コロナウイルスの感染が拡大し始めた令和2年5月から休業しています。営業を再開する予定はありません。</p> <p>2 建物の一部には電気が通っているものの、ボイラーやエレベーターなどの設備関係は全く使用していないので、今後使用できるかどうか分かりません。</p> <p>3 建物内には、営業していたときの什器備品がそのまま残っています。</p> <p>4 物件1の土地は私が、物件6、7の土地は娘のBが所有していますが、建物を所有する有限会社松竹との間に土地の利用について何も契約はなく無償で土地を使用しています。</p>
<p>■ 建物所有者代表者</p>	<p>1 2階配膳室付近に雨漏りが発生していることは気がつきませんでした。おそらく屋上の防水が劣化しているためだと思います。</p> <p>2 エレベーター、冷暖房設備、ボイラーなどの設備は定期的に点検を実施していました。</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
(5 枚目)

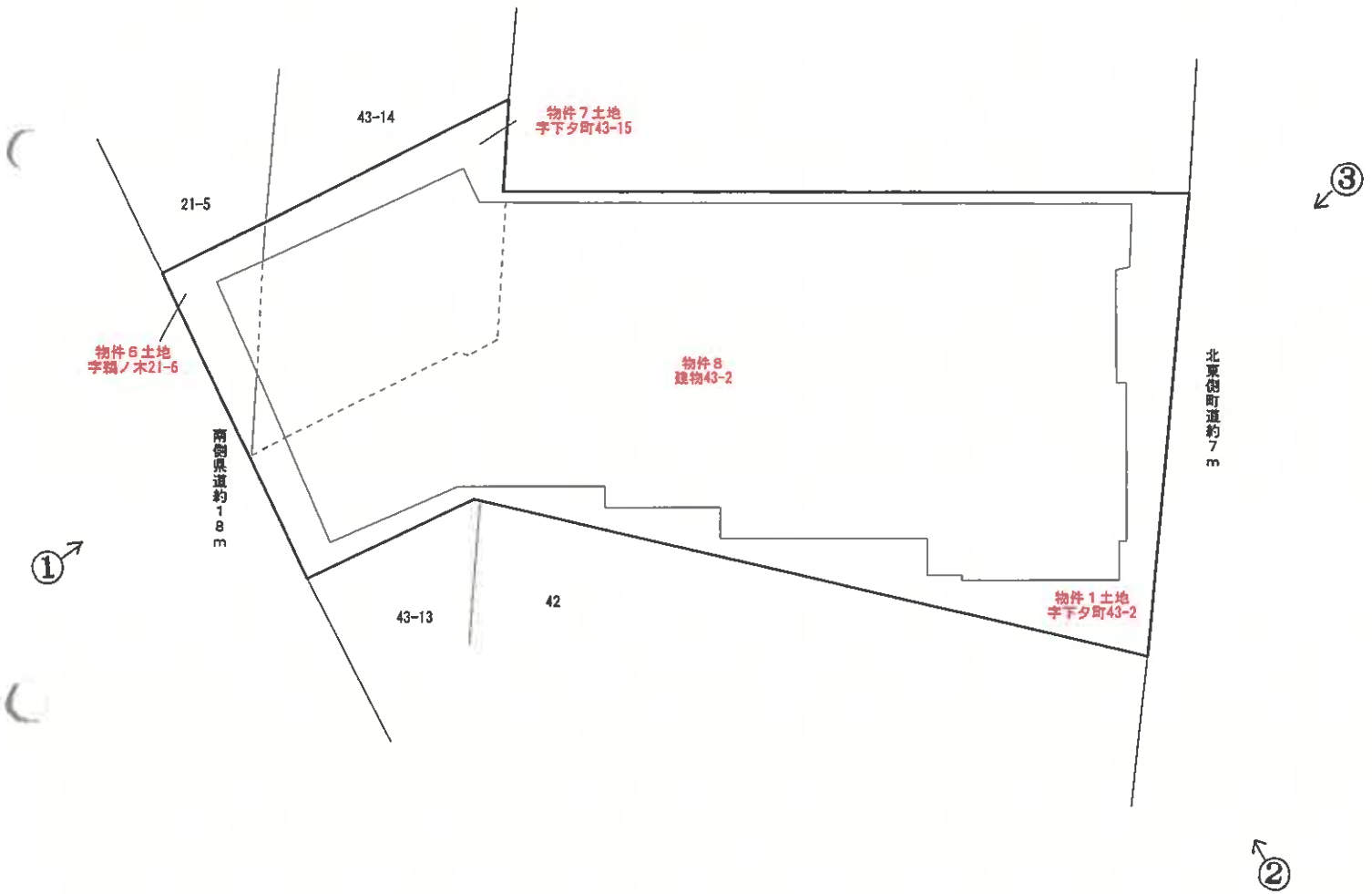
執行官の意見

- 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 本件建物は、有限会社松竹が経営する飲食店で、令和2年5月から休業状態であり、営業を再開する予定はない。
- 3 2階配膳室の天井から雨漏りが発生し（写真㉗）、多量の水が床に溜まっていた（写真㉘）。水は1階の厨房の床にも溜まっていた（写真㉙）。

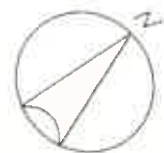
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月27日(金)	当庁(郵送)	五城目町役場に対し、建物平面図及び固定資産税名寄帳を公用で申請(11月9日回答)
5年11月8日(水) 16:20 - 16:25	秋田地方法務局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
5年11月9日(木) 10:10 - 10:30	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
5年11月20日(月) 13:20 - 14:45	物件所在地	立入調査、土地所有者A及び建物所有者代表者から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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
(7 枚目)

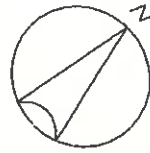
令和5年(ケ)第50号
(物件1, 6, 7, 8)



○→写真撮影位置・方向



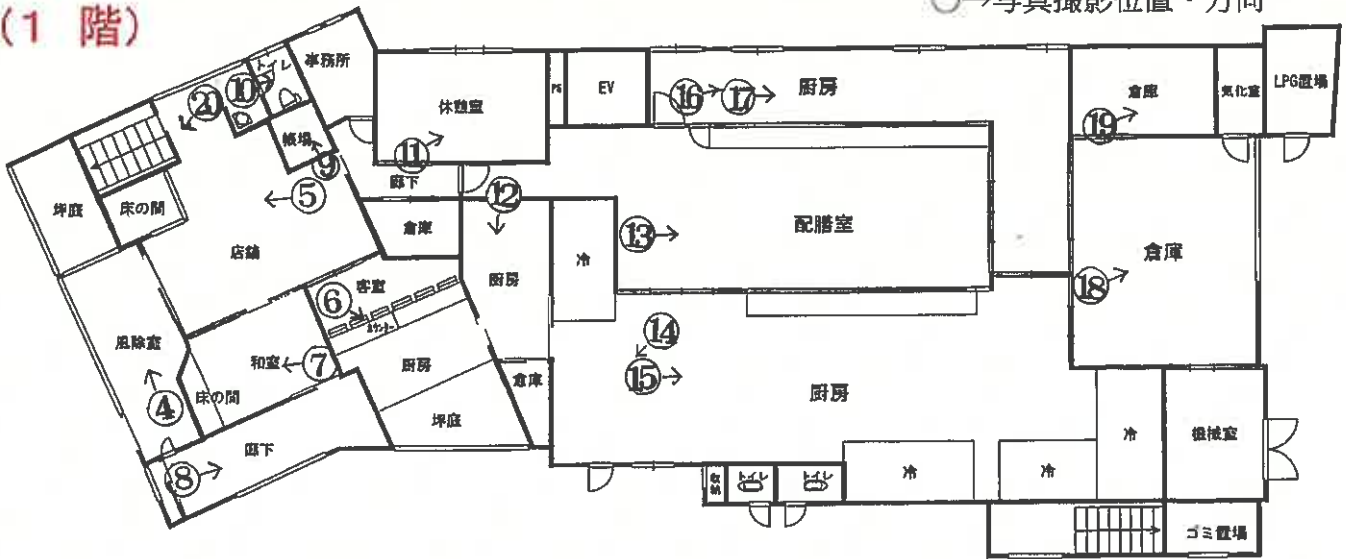
建物配置図
縮尺1:200



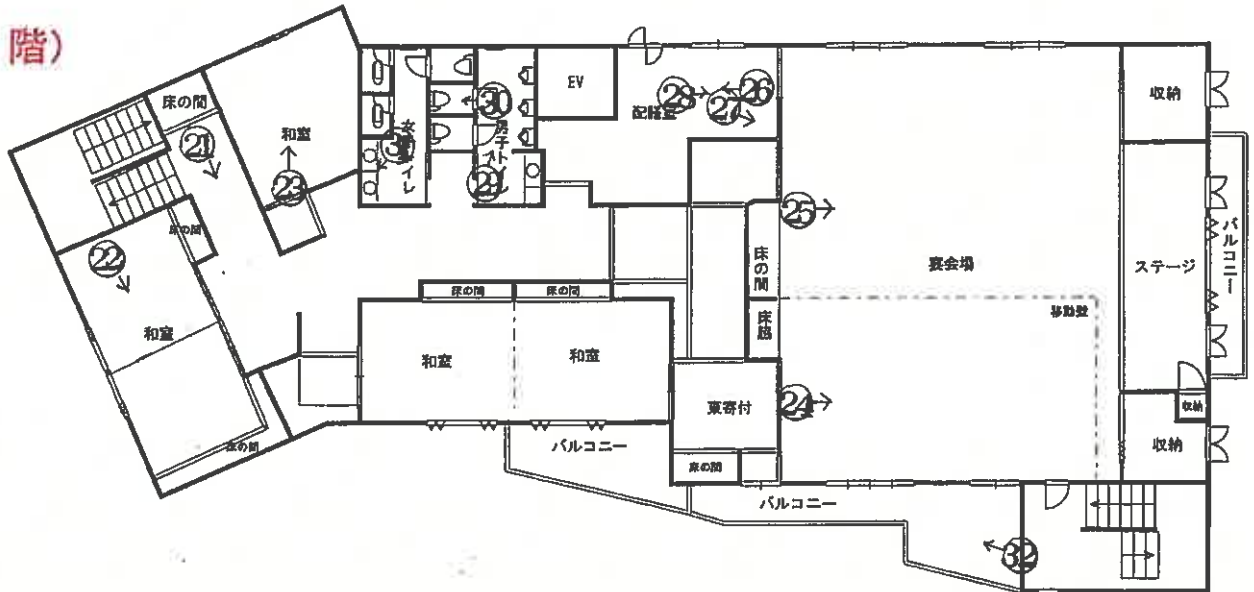
令和5年(ケ)第50号
(物件1, 6, 7, 8)

○→写真撮影位置・方向

(1 階)



(2 階)



(3 階)



建物間取図
縮尺1:200

①



物件8

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(14 枚目)

⑩



⑪



床に溜まった
水

⑫



19



20



21



(16 枚目)

72



73



74



25



26



27



28



床に溜まった
水

29



30



31



32



33



34



35



36



令和 5年 (ケ) 第 50 号
令和 5年 11月 20日 現地調査
令和 5年 12月 14日 評 価



秋田地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1, 6, 7, 8)

評価人 不動産鑑定士

小陰 遼郎

第1 評価額

一括価格	
金 16,090,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,210,000 円
物件6 (土地)	金 90,000 円
物件7 (土地)	金 430,000 円
物件8 (建物)	金 13,360,000 円

- ① 一括価格は、物件1、6、7、8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、6、7の土地の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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	南秋田郡五城目町字下夕町 43番2 宅地 404.48 m ²	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	南秋田郡五城目町字鶴ノ木 21番6 宅地 16.50 m ²	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	南秋田郡五城目町字下夕町 43番15 宅地 77.13 m ²	
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	南秋田郡五城目町字下夕町43番地2、43番地15 南秋田郡五城目町字鶴ノ木21番地6 43番2 店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1階：398.38m ² 、2階：405.10m ² 、3階：75.70m ²	
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

位置・交通 (道路距離)	J R奥羽本線「八郎潟駅」駅東方・道路距離約4.0km バス停「五城目バスターミナル」の南東方・約120m(徒歩約2分)					
付近の状況	<p>当該地域は、五城目町中心商業地の一角を形成し、かつては飲食、小売店舗の建ち並ぶ商店街を形成していたが、現在では公共施設が存するほかは数店舗のみで閉鎖店舗が目立つ既成の商業地域である。</p> <p>地域内の主たる需要者は、当該地域に地縁性を有する法人または個人が中心であるも、需要は相当に低い。また地域南側は令和5年7月の大雨により床上浸水した住宅地域と隣接しており、一部床下浸水した地点もあることから、さらに需要は停滞している。そのため低価格水準ながら地価は下落傾向が続くものと思料される。</p> <p>最寄公共施設： 五城目町役場より約600m 最寄商業施設： ダイサン五城目店より約350m</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	非線引都市計画区域				
	用途地域	商業地域				
	建ぺい率	80%				
	容積率	400%				
	防火規制	指定無				
	立地適正化計画	無 (-)				
	その他の規制					
面地条件	間口約13m、奥行約36mの不整形地。 規模は498.11㎡(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		
	南	約18m	42条1項	県道	舗装	二方路地
北東	約7m	42条1項	町道	舗装		
	道路位置指定：-					
土地の利用状況等	物件8の建物の敷地として利用されている。 占有権限は、賃貸借等契約はなく無償での使用(使用借権)である。					
供給処理施設 (宅地内引込)	上水道	あり	(-)	
	ガス配管	なし	(接面道路公設管	なし)
	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	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	(洪水によって想定される浸水深0.5m~3m)
雨水出水 (内水)	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	()
高潮	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	()
その他		
土砂災害警戒区域等 指定の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域内 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	()
特記事項		

* 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 : 平成6年11月18日 経 過 年 数 : 約 29 年 経済的残存耐用年数 : 約 16 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 基 礎 : コンクリート基礎 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : ALC版吹付他 内 壁 : クロス、京壁他 天 井 : クロス、杉合板他 床 : タイル、畳他 設 備 : 給水設備、電気設備等 その他 : 業務用冷蔵庫、エレベーター等
床面積(現況)	登記同様 延 : 879.18 m²
現況用途等	階 層 : 3階建 現況用途 : 店舗 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、品等はやや良と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化のほか、令和2年より営業休止で、電気設備等の可動は不明である。また、北西側1階厨房及び2階配膳室付近に水が溜まっている地点がある等、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者により飲食店舗として利用され、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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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	○ ボイラーのほかエレベーター、冷蔵庫、冷暖房設備等の稼働は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	11,900	0.91	404.48	1.00	4,380,000
6	11,900	0.91	16.50	1.00	180,000
7	11,900	0.91	77.13	1.00	840,000
計					5,400,000

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18m舗装県道に接面する地積約250㎡の整形地

地価公示標準地 : 五城目5-1

公示地価格 12,000円/㎡ × 時点修正 98.9 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 ≒ 標準画地価格 11,900円/㎡

◇ 時点修正 0.989 (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 1.00 (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 0.91 (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

(画地条件) 0.91 : 二方路+1%、不整形▲5%、規模過大▲5%

(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
8	260,000	879.18	0.102	23,320,000
計				23,320,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数約29年、経済的残存耐用年数約16年、残価率5%とした定率法（現価率0.145）と観察減価法（保守管理の状態等から査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.145 \times (1 - 0.3) \approx 0.102$$

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	4,380,000	0.10	使用借権	440,000
6	180,000	0.10	使用借権	20,000
7	840,000	0.10	使用借権	80,000
計				540,000

イ 土地利用権等割合 : 使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の構造等を総合的に勘案して判定した。

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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ ± カ
1	4,380,000	-440,000	-	0.80	0.70	0	2,210,000
6	180,000	-20,000	-	0.80	0.70	0	90,000
7	840,000	-80,000	-	0.80	0.70	0	430,000
8	23,320,000	+540,000	1.00	0.80	0.70	0	13,360,000
一括売却 (合計)							16,090,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、対象建物は構造・規模・仕様等周辺不動産と比較し相当異なり、また総額的面からも主たる需要者の選好と乖離があることから、市場滞留期間が相当長いと判断し、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 五城目5-1

所 在 : 南秋田郡五城目町字鶴ノ木21番9
価 格 : 12,000円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「八郎潟」駅道路距離で約4,000mに位置
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 211㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道整備済
接 面 道 路 : 北側幅員18m舗装県道に接面
用途指定等 : 非線引都市計画区域 ・ 商業地域
(指定建ぺい率 80% 指定容積率 400%)
防 火 規 制 : 指定無
地 域 の 概 要 : 低層店舗等の中に一般住宅が混在する商業地域

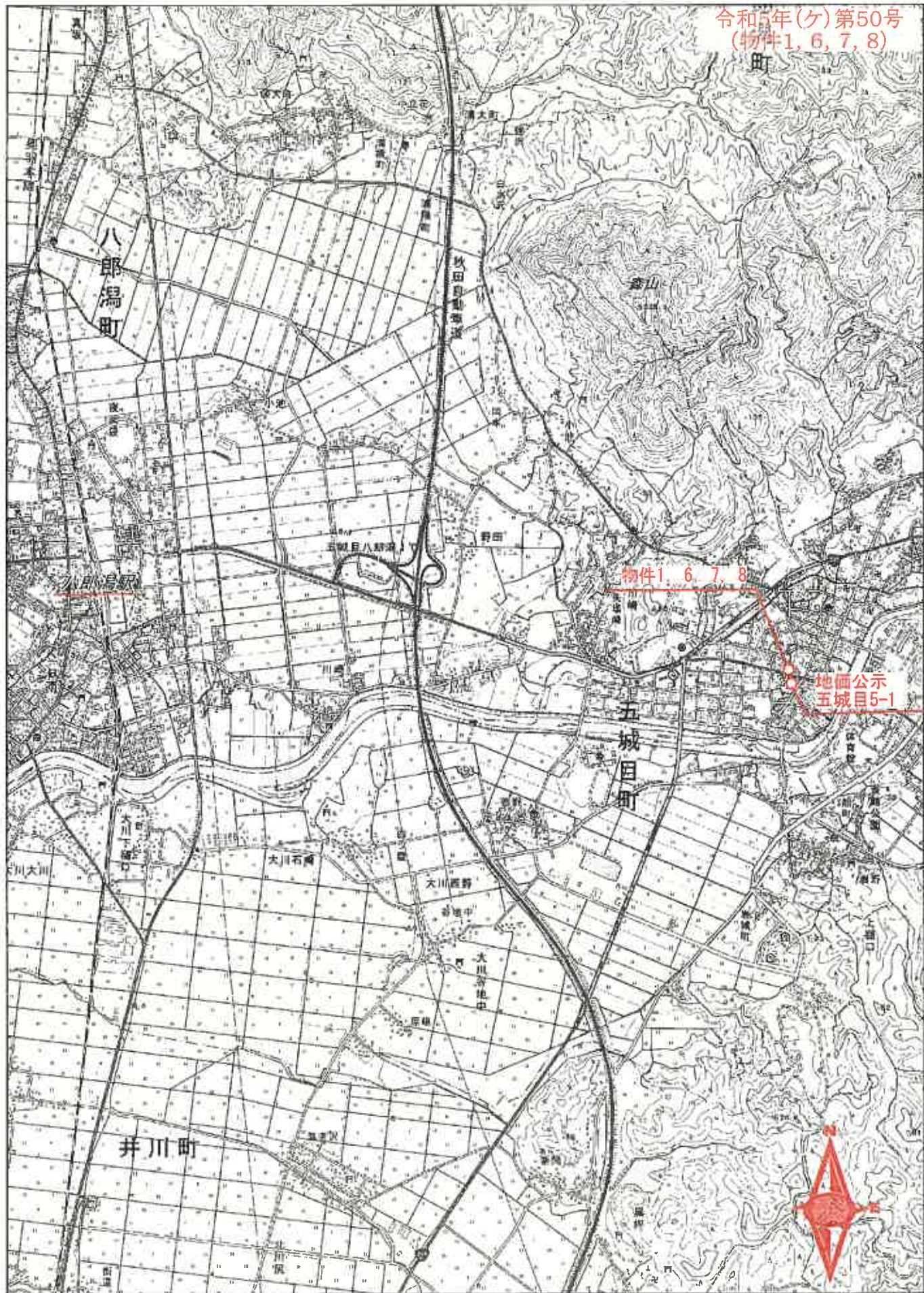
第7 附属資料の表示

- 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 法14条地図写
- 4 建 物 図 面
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上

令和5年(ケ)第50号
(物件1, 6, 7, 8)

町

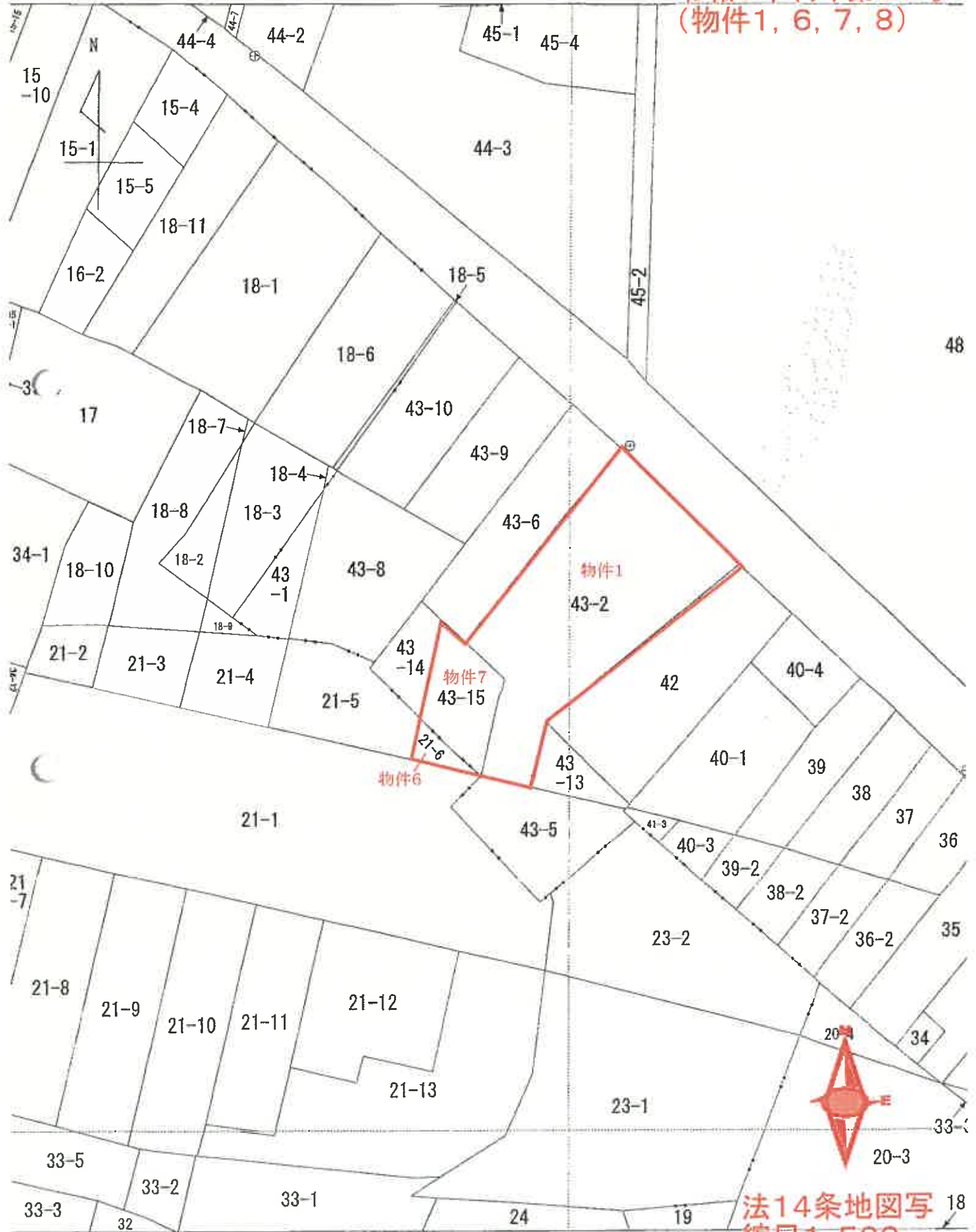


〈出典〉 国土地理院：地理院タイル
国土交通省：国土数値情報

位置図

縮尺 1:25000

令和5年(ケ)第50号
(物件1, 6, 7, 8)



法14条地図写
縮尺1:500

登記年月日：平成6年11月25日

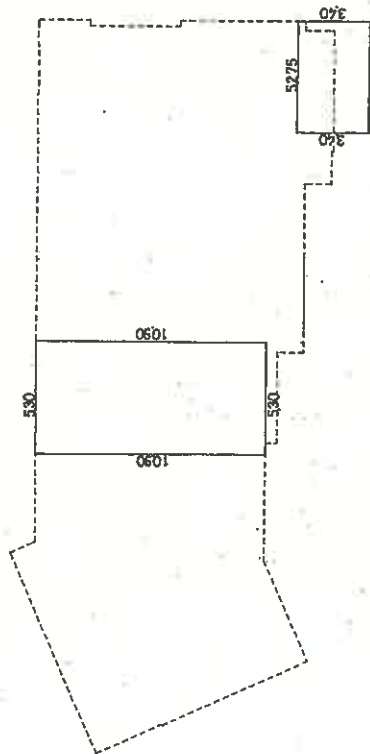
建築物図面
各階平面図

家屋番号
43-2

建築物の所在
南秋田郡五城目町字下夕町43番地2、43番地15
同町字鶴ノ木21番地6

932713 各階平面図

三階



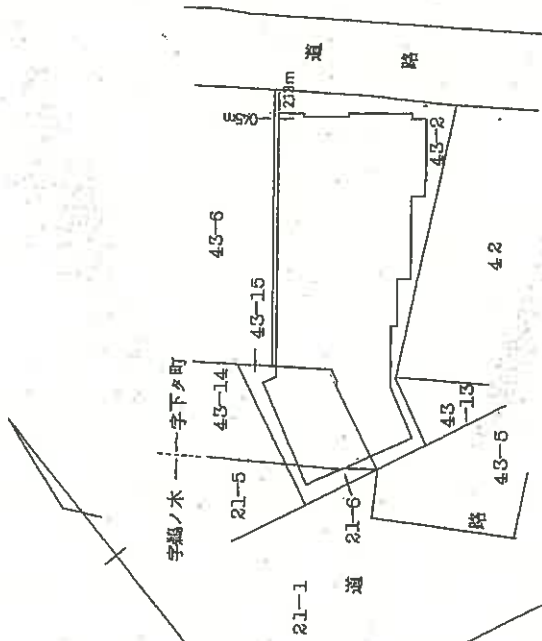
求積

$$1090 \times 530 = 577700$$

$$340 \times 5275 = 179350$$

$$757050$$

床面積 75.70 m²



作製者

(平成6年11月24日作製)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H6.11.25

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5年5月23日 秋田地方支務局

登記官

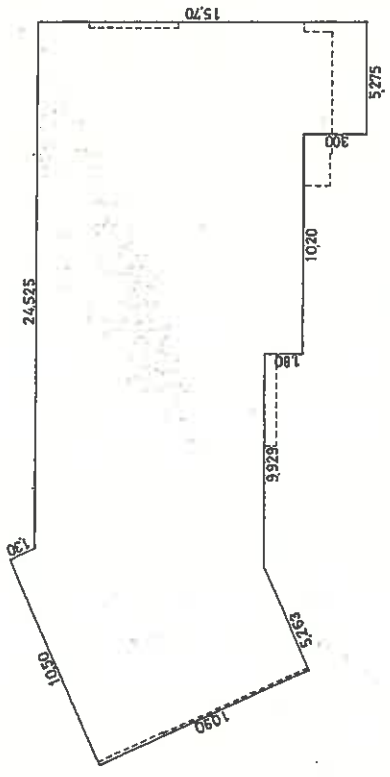
建築物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号
43-2

建築物の所在
南秋田郡五城目町字下々町43番地2、43番地15
同町字鶴ノ木21番地6

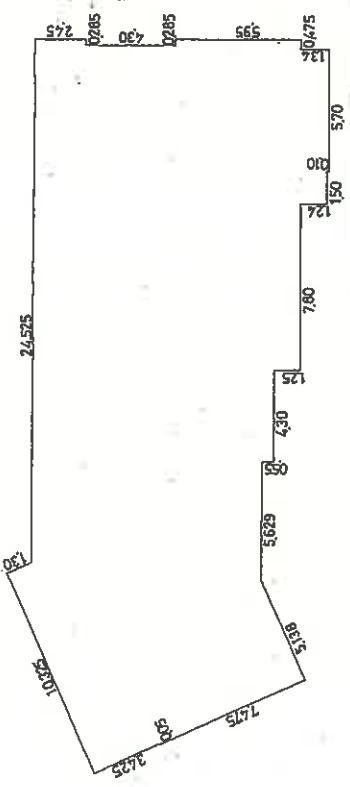
二階



求積

1570 × 5275 =	828175
1270 × 1020 =	1295400
(905+9929)1090×1/2 =	10543555
(5263+1050)960×1/2 =	756624
130 × 1050 =	136500
40510545	
床面積	405.10 m ²

一階



求積

245 × 0.285 =	0.69825
595 × 0.285 =	1.69575
1270 × 0.19 =	24130
1404 × 570 =	800280
1394 × 150 =	209100
1270 × 780 =	990600
1145 × 430 =	492350
(475+5629)1090×1/2 =	5656555
(5088+10325)960×1/2 =	739824
7475 × 0.05 =	037375
10325 × 130 =	134225
39838420	
床面積	398.38 m ²

申請人

縮尺 1/250

作製者

(平成6年11月24日作製)

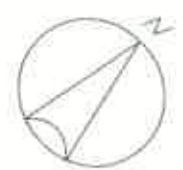
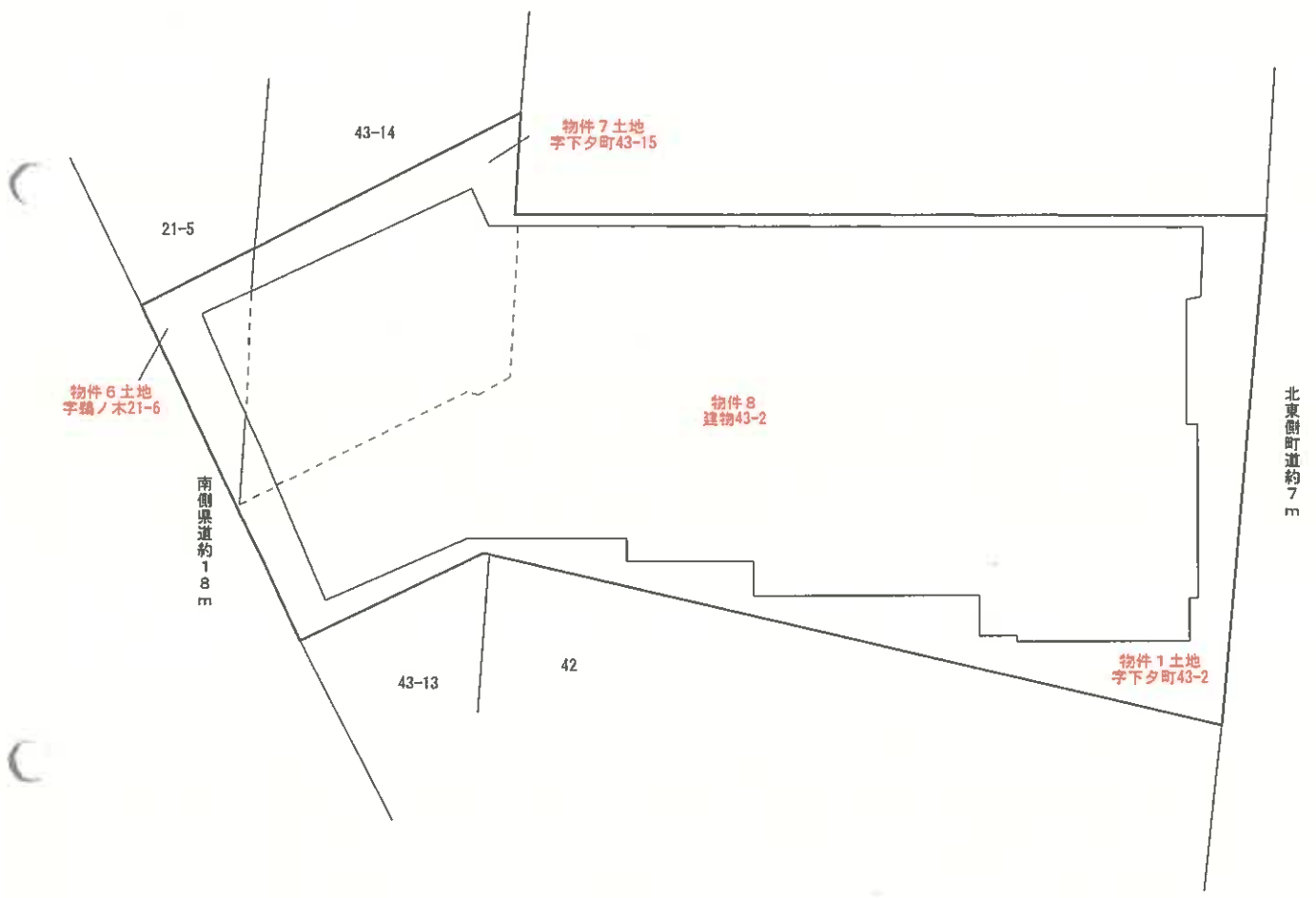
縮尺 1/250

H6.11.25

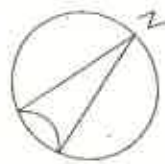
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。
令和5年5月23日 秋田地方事務所

令和5年(ケ)第50号
(物件1, 6, 7, 8)

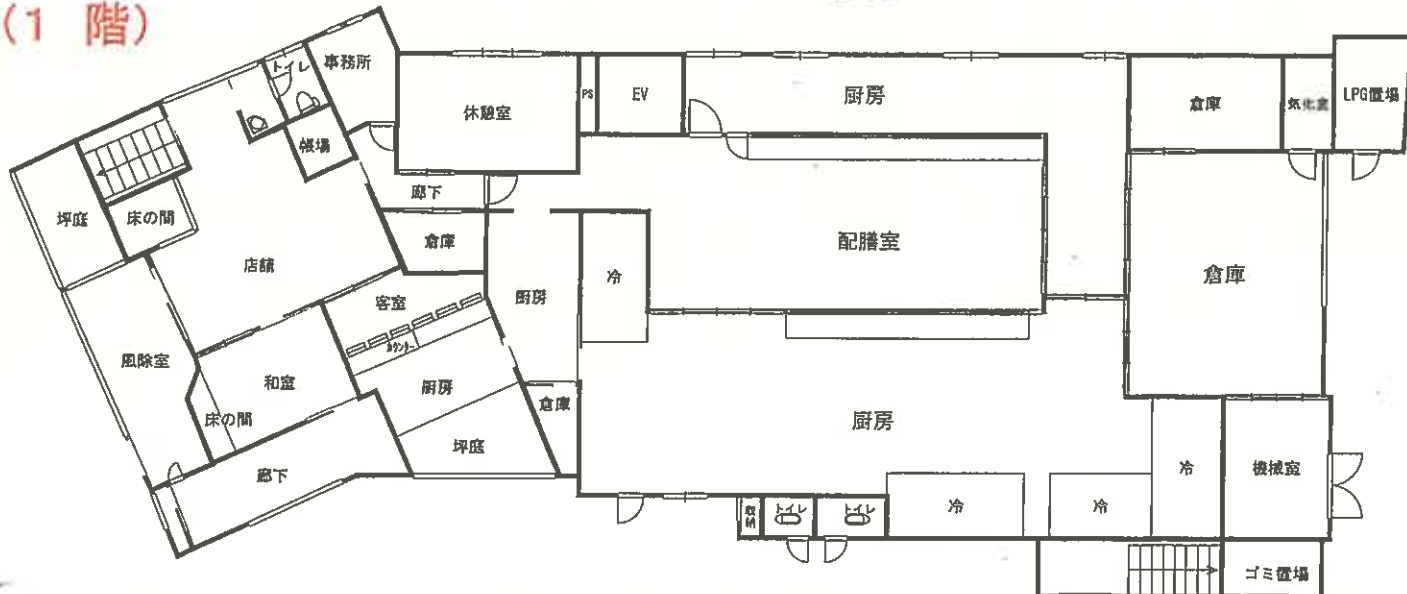


建物配置図
縮尺1:200

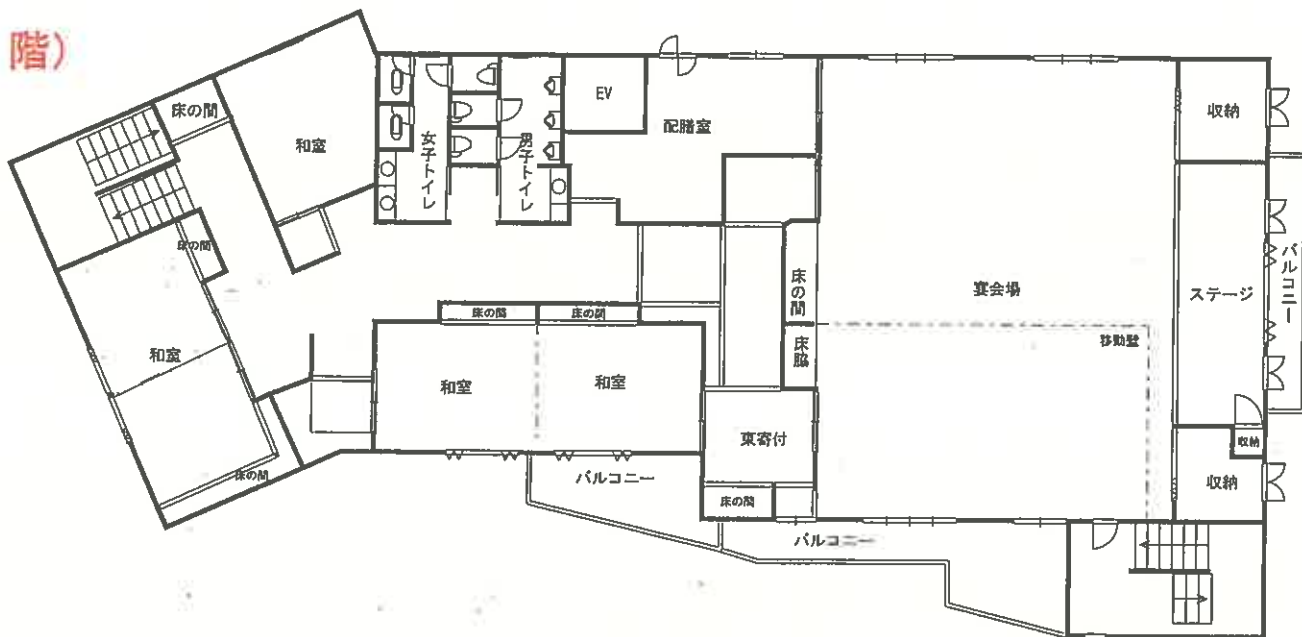


令和5年(ケ)第50号
(物件1, 6, 7, 8)

(1 階)



(2 階)



(3 階)



建物間取図
縮尺1:200