

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28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 7年 4月11日から 令和 7年 4月18日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月13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 7年 4月24日 午前 8時30分から 令和 7年 4月24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 7年 3月28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6年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1~3 | 8,444,000 6,755,200 | 一括 | 1,688,800 | 48,199 | 非課税 |
| 1 | 1,950,000 | | | | |
| 2 | 6,398,000 | | | | |
| 3 | 96,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 秋田市新屋松美町 |
| | 地 番 | 176番55 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋松美町 176番地55 |
| | 家屋 番号 | 176番55 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 70.38平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市新屋松美町 |
| | 地 番 | 176番36 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 217平方メートル |

持分8分の2

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12月24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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

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

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市新屋松美町
地 番 176番55
地 目 宅地
地 積 186.95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 秋田市新屋松美町 176番地55
家屋 番号 176番55
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 70.38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
- 3 所 在 秋田市新屋松美町
地 番 176番36
地 目 公衆用道路
地 積 217平方メートル
共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1

令和6年(ケ)第54号
令和6年10月25日受理
令和6年12月4日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市新屋松美町
地 番 176番55
地 目 宅地
地 積 186.95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 秋田市新屋松美町176番地55
家屋番号 176番55
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 70.38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
- 3 所 在 秋田市新屋松美町
地 番 176番36
地 目 公衆用道路
地 積 217平方メートル
共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1

| | | | |
|----------------|--|--|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | |
| 住居表示 | 秋田市新屋松美町22番3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 checked="" 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 type="checkbox"/> | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <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 | 本土地は、北東側及び南西側で物件3土地(公衆用道路(本件共有者ら持分合計4分の1))の一部に接しているが、南西側はフェンスや工作物等のため、現状のままでは通行することができない。 | | |
| 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 — <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として全部共同で占有している <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 | 本建物内(洗面脱衣所)に衣類乾燥機が1台残されている。 | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 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"/> 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

| | |
|------------|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 秋田市新屋松美町22番3号 付近 |
| 土地 | 物件3 |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 3) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> |
| 形状 | <input checked="" 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 type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が他の共有者とともに公衆用道路として占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| その他の事項 | 1 本土地は、北東側は舗装されているが (写真番号3、4)、南東側から南西側にかけては未舗装である (写真番号5～8)。 2 本土地の未舗装部分のうち、南側から南西側にかけて、Cが駐車場及び工作物 (物置) の設置場所として使用している (写真番号5～9)。 |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日 |
| 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) |
| 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"/> 土地建物位置関係図のとおり |

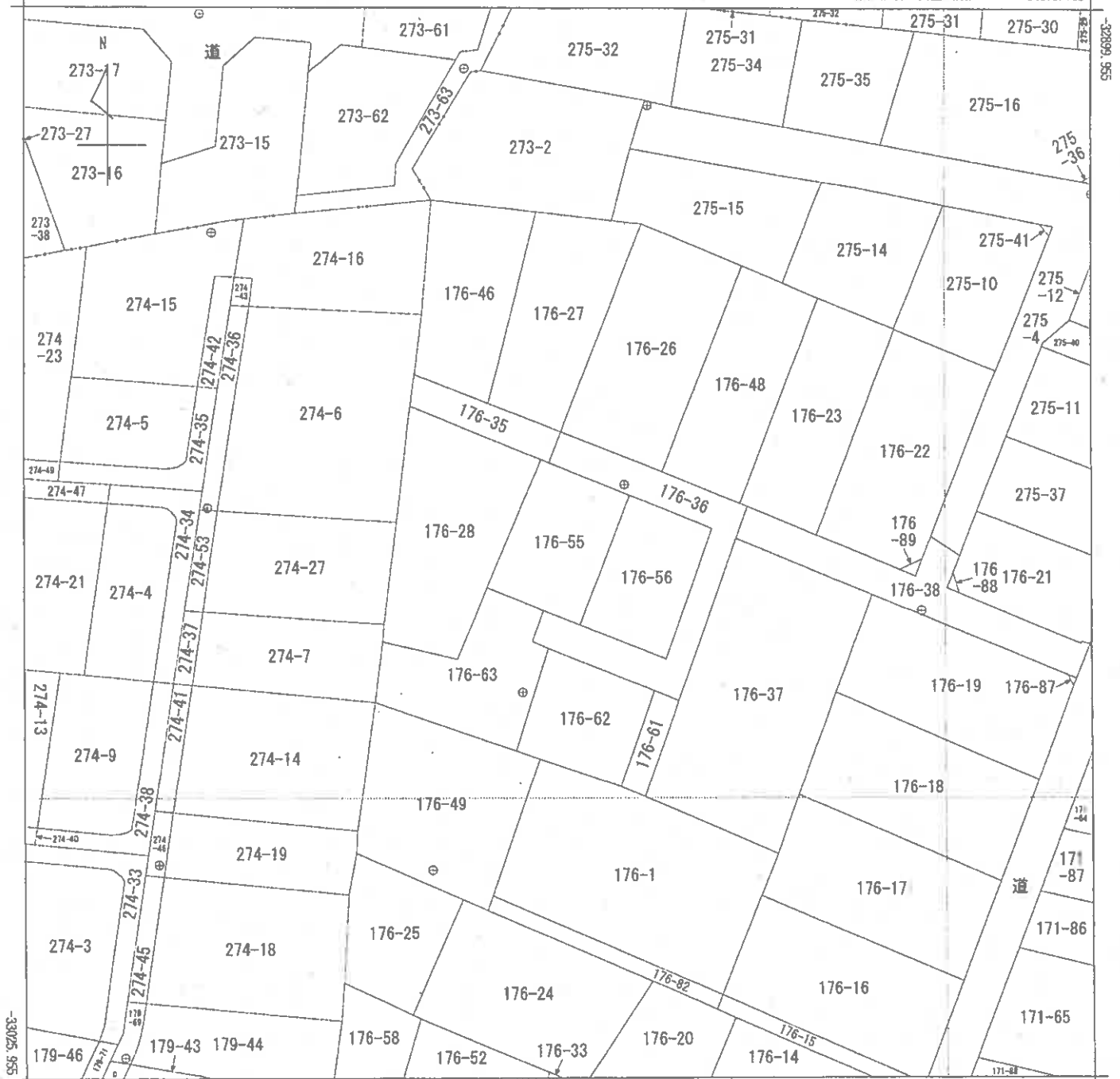
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ C (物件3土地共有者) | <p>1 私は、物件3土地の共有者の一人です。</p> <p>2 私は、物件3土地の未舗装部分のうち、南側から南西側にかけての部分を、駐車場として自動車を2台置いて使用しているほか、工作物（物置）を置いて使用しています。私が物件3土地をこのように使用するにあたっては、他の共有者らの了解を得ています。</p> <p>3 物件1土地及び物件2建物は、令和5年7月ころまで居住して使用していたようです。それ以降は誰も使用していないと思います。</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

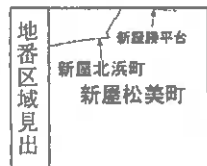
| 調 査 の 経 過 | | |
|--|-------------|------------------------------------|
| 調 査 の 日 時 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
| 令和 6年10月30日 (水) : ~ : | 執行官室 | 秋田市役所に対し課税台帳等交付申請 (郵便) |
| 令和 6年10月30日 (水) 13:00 ~ 13:10 | 秋田地方法務局 | 登記事項証明書等公用取得 |
| 令和 6年11月11日 (月) 15:20 ~ 15:45 | 物件所在地 | 現地所在確認、写真撮影、簡易計測 |
| 令和 6年11月12日 (火) : ~ : | 執行官室 | 所有者らに対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便) |
| 令和 6年11月19日 (火) : ~ : | 執行官室 | ライフライン照会 (郵便) |
| 令和 6年11月21日 (木) 13:15 ~ 14:25 | 物件所在地 | 立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (評価人同行) |
| 令和 年 月 日 () : ~ : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月21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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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



-65004.789 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | |
|-------|-------|----------|----|---------------|--------|----|--------------|----|---------|
| 請求部 | 所在 | 秋田市新屋松美町 | | 地番 | 176番55 | | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲二 | 座標系 番号又は記号 | X | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | |

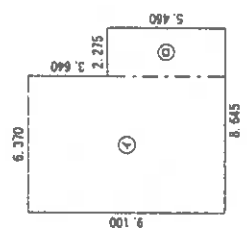
A3版からA4版に縮小

登記年月日：令和3年3月31日

建物図面
各階平面図

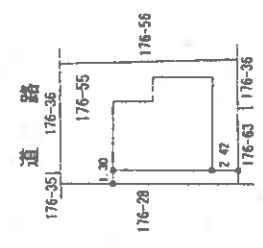
| | |
|-------|-----------------|
| 家屋番号 | 176番55 |
| 建物の所在 | 秋田市新屋松美町176番地55 |

各階平面図



求積表

| | | |
|-----|-----------------|-----------------------|
| ① | 6.370 x 9.100 = | 57.967000 |
| ② | 2.275 x 5.460 = | 12.421500 |
| 計 | | 70.388500 |
| 底面積 | | 70.388 m ² |

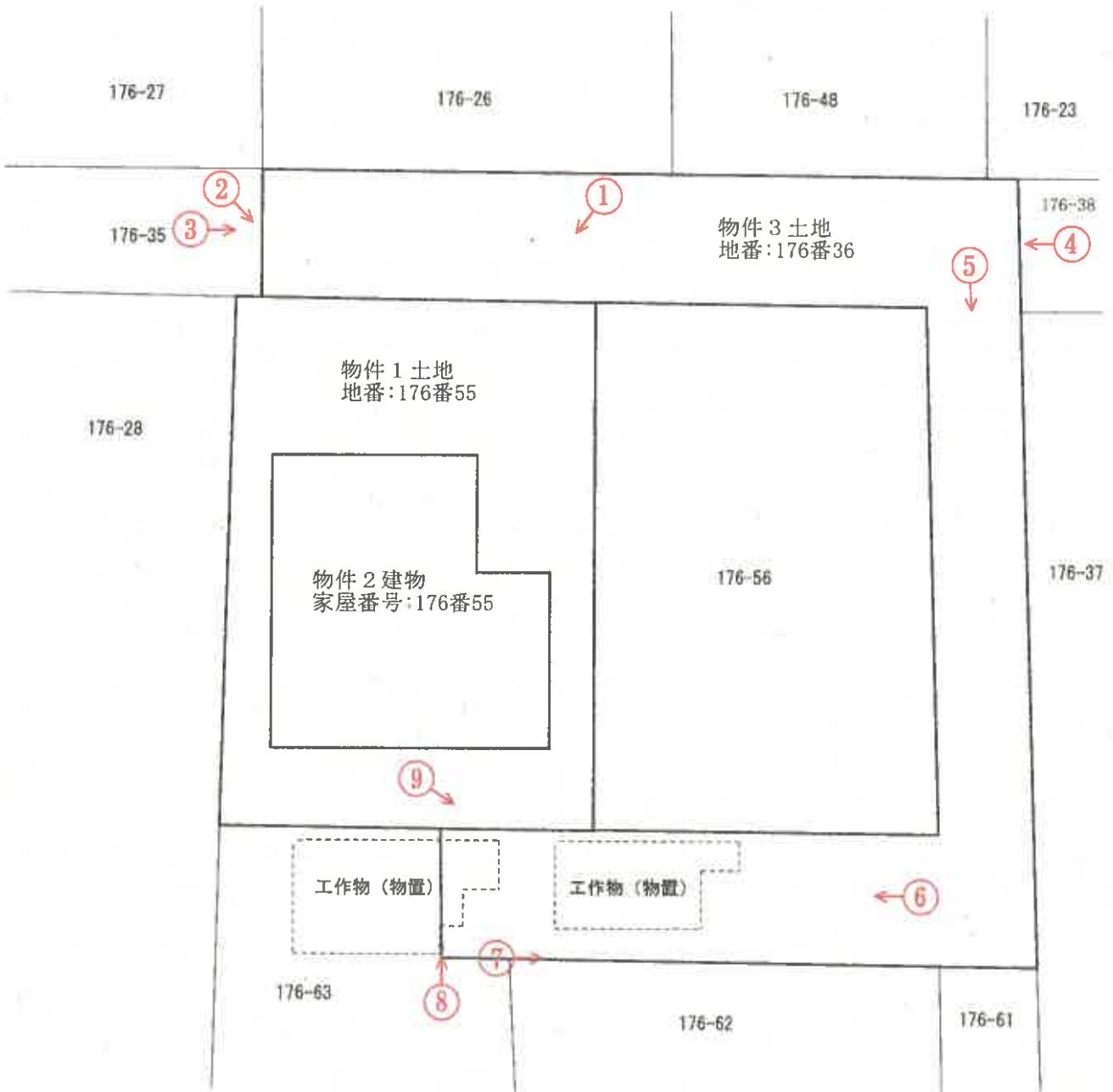


| | | | | | |
|-----|----|-----|-----|----|-----|
| 作成者 | 縮尺 | 250 | 申請人 | 縮尺 | 500 |
|-----|----|-----|-----|----|-----|

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

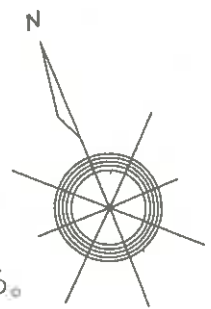
A3版からA4版に縮小

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。



S ≈ 1/200

建物間取図



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



前同

写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 1 0



物件 2 建物内部の状況

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同

(13 枚目)

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 16



前同

写真番号 17



前同

令和 6年 (ケ) 第 54 号
令和 6年 11月 21日 現地調査
令和 6年 12月 6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

田 仲 博 樹

第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一括価格 | |
| 金 8,444,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,950,000 円 |
| 物件2 (建物) | 金 6,398,000 円 |
| 物件3 (土地) | 金 96,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番 号 | 所 在 等 | 登 記 | 現 況 |
|-----|-----------------------------------|--|------|
| 1 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 秋田市新屋松美町 176番55 宅地 186.95 m ² | ほぼ同左 |
| 2 | 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 | 秋田市新屋松美町176番地55 176番55 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 70.38m ² | ほぼ同左 |
| 3 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 秋田市新屋松美町 176番36 公衆用道路 217 m ² | ほぼ同左 |
| 番 号 | 特 記 事 項 | | |
| 3 | 共有者2名の持分（各8分の1）の合計（4分の1）のみが対象である。 | | |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1、3)

| | | |
|--|--|--|
| <p>位置・交通 (道路距離)</p> | <p>J R 奥羽本線「秋田」駅の南西方約6.4km バス停「勝平保育園前」の北西方約600m 勝平小学校の南西方約1.3km 勝平中学校の南東方約1.1km ナイス割山店の南西方約1.9km 秋田市役所の南西方約3.9km</p> <p style="text-align: right;">(別添「位置図」参照)</p> | |
| <p>付近の状況</p> | <p>秋田市の市街地中心部より南西方に位置し、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成している。道路は幅員約4～5mの舗装市道が標準であるが、幅員の狭い道路や行止りも多く、街路条件のやや劣る地域である。小・中学校等に比較的近い利便性や地価の値頃感等を反映し、当地域の地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。</p> | |
| <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)</p> | <p>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</p> | <p>市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% — ・立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ・勝平山風致地区(第3種)</p> |
| <p>画地条件</p> | <p>物件1は北東側を間口とし約11.2m、奥行約16.4mの長方形地。規模は186.95㎡(登記地積)。地勢はほぼ平坦である。 物件3は幅員約3～4mの私道(5名の共有)となっており、コの字型の帯状地。規模は217㎡(登記地積)。地勢はほぼ平坦である。物件1及び隣接地176番56が北東側で接面する部分は舗装されているが、それ以外の部分は未舗装の状態である。また、未舗装部分の南側には他の共有者が自動車や工作物(物置)を置いているため、通行できない状態となっている(詳細は現況調査報告書及び建物配置図参照)。</p> | |
| <p>接面道路の状況</p> | <p>物件1は北等側が物件3と隣接地176番35から構成される幅員約4m舗装私道、南西側が物件3で構成される幅員約4m未舗装私道に、それぞれほぼ等高に接面する二方路地。いずれの道路も行止りとなっている。</p> | |
| <p>土地の利用状況等</p> | <p>物件1は物件2建物の敷地、物件3は私道として利用されている。当該建物について物件1に法定地上権が成立し、建物の配置、規模、利用状況等から、その全部に及ぶと判断した。 隣接不動産は、北東側が道路を介して一般住宅、南東・南西・北西側が一般住宅である。</p> | |
| <p>供給処理施設 (宅地内引込)</p> | <p>上水道：あり(北東側接面道路公設管より引込) 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)</p> | |
| <p>特記事項</p> | <p>○秋田市都市整備部建築指導課で物件2の建築計画概要書を読覧した結果、物件2建物は建築基準法第43条2項2号(現行)に基づき、確認済証が交付されている。 ○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、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ものと判断した。また、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> | |

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

| | |
|-----------------|---|
| 区 分 | 物件2 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：令和3年3月30日新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約26年 |
| 仕 様 | 構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリングほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：特になし |
| 床面積（現況） | 延床面積：70.38 m ² （登記と同じ） |
| 現況用途等 | 階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり |
| 品 等 | 周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。 |
| 保守管理の状態 | 経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は概ね良好と判断した。なお、建物内には衣類乾燥機1台を除いて動産類等は無く、清掃も行き届いている。 |
| 建物の利用状況 | 所有者（共有者ら）が空家の状態で居宅として占有している。 |
| 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。 |

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、3)

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 | 28,000 | 0.91 | 186.95 | 1.00 | 4,763,000 |
| 3 | 28,000 | 0.10 | 217 | — | 608,000 |

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5m舗装市道に西側で接面する地積約250㎡の長方形地

地価公示標準地 : 秋田-25 (7頁参照)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 102.3 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 100 & \div & 28,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : $\frac{1.023}{1.00}$ (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 : $\frac{1.01}{1.00}$ (方位: 基準方位西方)

◇地域格差

街路条件 : $\frac{1.01}{1.00}$ (幅員+1%)
 交通接近条件: $\frac{0.99}{1.00}$ (中心部接近性-1%)
 環境条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)
 行政的條件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)
 その他条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.01 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.00 = 1.00$$

イ 個別格差

(物件1)

街路条件 : $\frac{0.91}{1.00}$ (幅員-1%、系統連続性-3%、道路の種別-5%)
 交通接近条件: $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)
 環境条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)
 画地条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (方位±0%) ※なお、二方路による効用増は無いと判断した。
 行政的條件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)
 その他条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 0.91 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.91$$

(物件3) 私道敷地-90%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : $\frac{1.00}{1.00}$ (物件1: 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 | 建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------------------|
| 2 | 180,000 | 70.38 | 0.670 | 8,488,000 |

ウ 現価率

- 経過年数約4年、経済的残存耐用年数約26年、残価率5%とした定率法（現価率0.670）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮し、減価の必要は無いと判断）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.670 \times (1 - 0.00) = 0.670$$

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 | 4,763,000 | 0.35 法定地上権 | 1,667,000 |

イ 土地利用権等割合 : 物件1の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その建付地価格に対する割合を35%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 | 共有持 分割割合 エ | 市場性 修正 オ | 競売市 場修正 カ | 評価額 (円) (千円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ × エ × オ × カ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------|----------------|-----------------|---|
| 1 | 4,763,000 | -1,667,000 | / | / | 0.90 | 0.70 | 1,950,000 |
| 2 | 8,488,000 | +1,667,000 | 1.00 | / | 0.90 | 0.70 | 6,398,000 |
| 3 | 608,000 | ±0 | / | 1/4 | 0.90 | 0.70 | 96,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | 8,444,000 |

ウ 占有減価修正 : 必要なし

オ 市場性修正 : 共有持分のみの私道も含まれることによる市場性の減退を考慮した。

カ 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

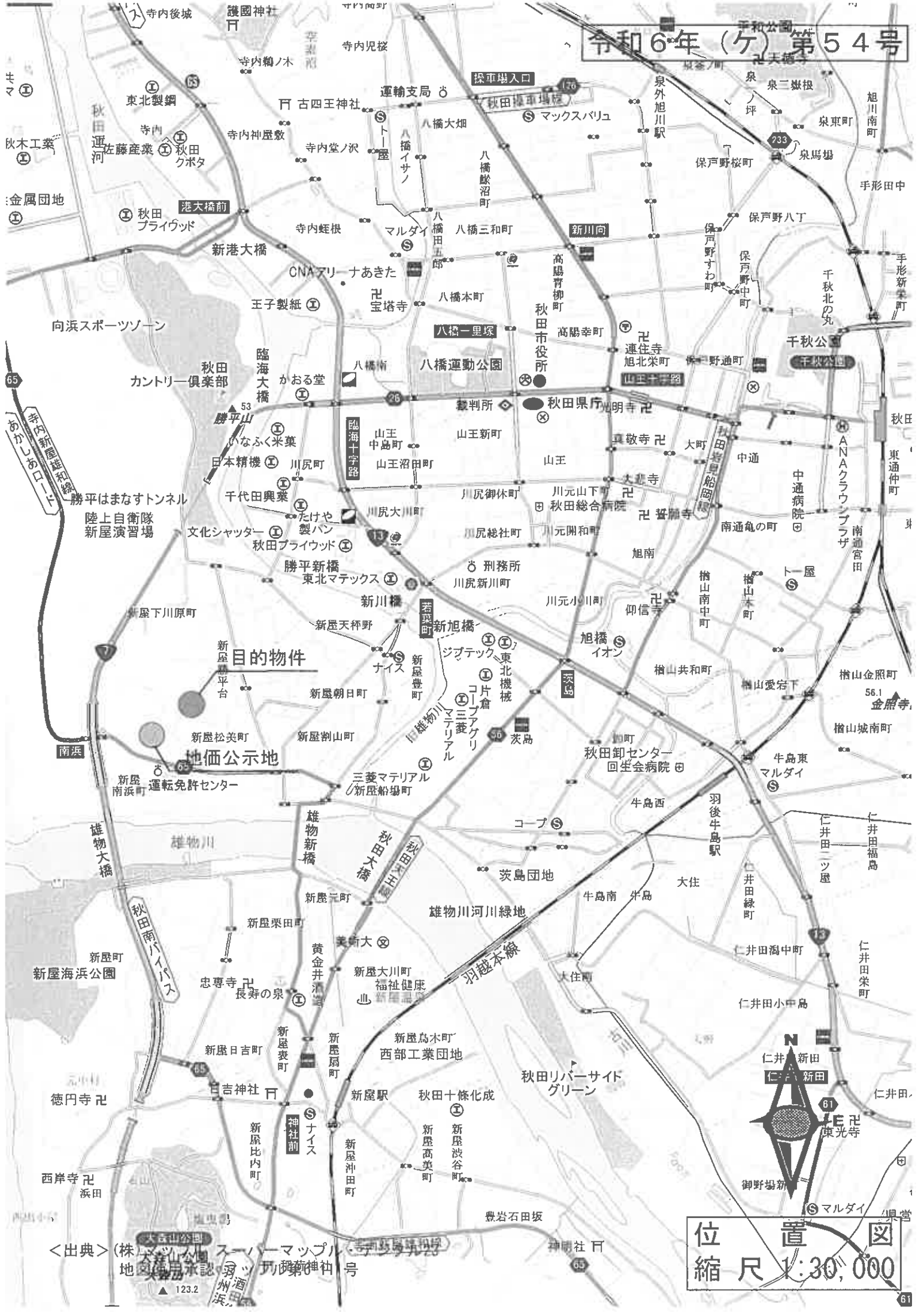
○ 地価公示価格 [秋田-25]

所 在 : 秋田市新屋北浜町178番126「新屋北浜町7-9」
価 格 : 27,600円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「秋田」駅の南西方道路距離で約6.7km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 221 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 東側幅員6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種低層住居専用地域
(指定建蔽率40%、指定容積率60%)
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 受命物件の位置図 (㈱マップル スーパーマップル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 法第14条第1項地図写
- 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



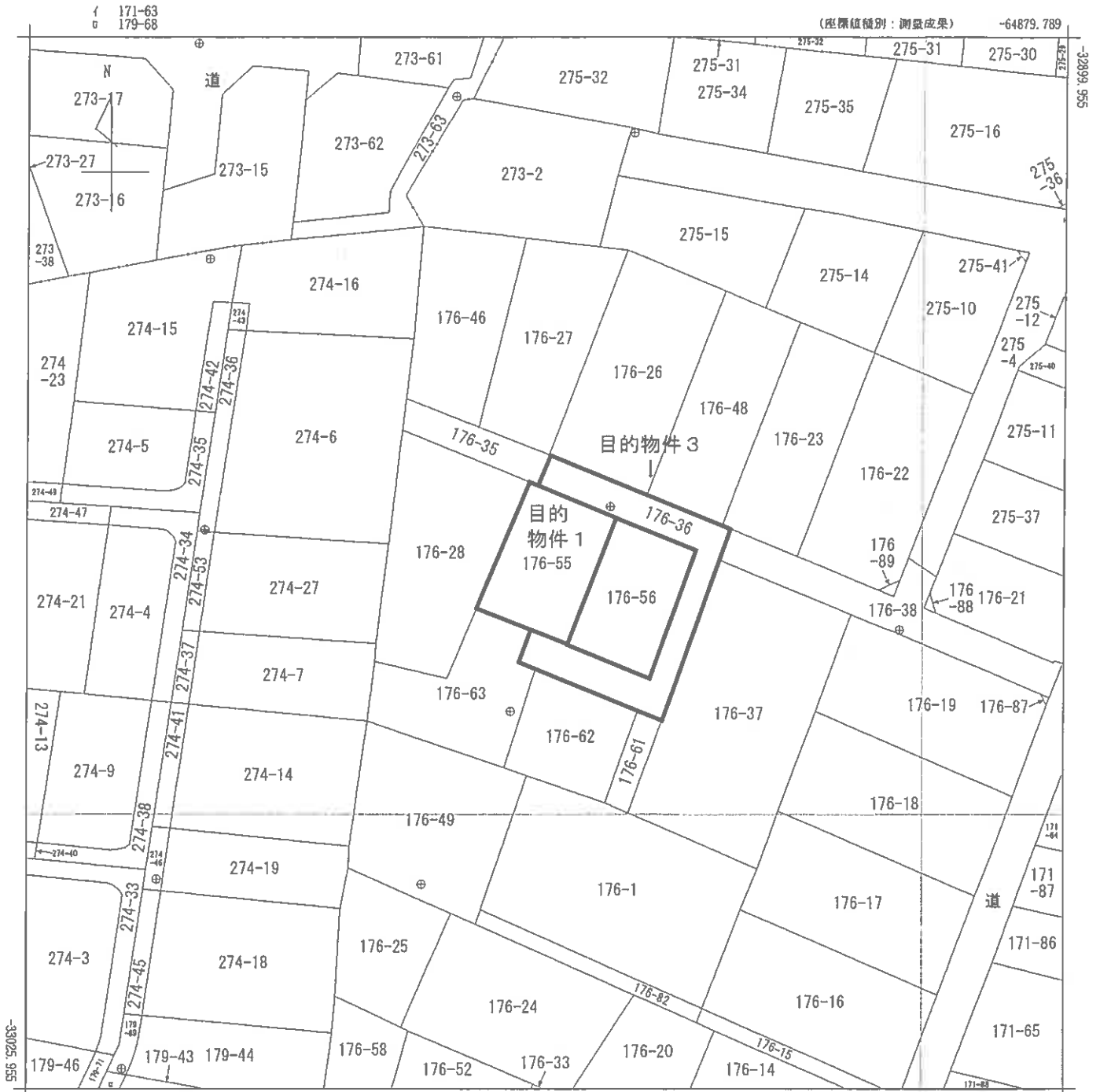
目的物件

地価公示地

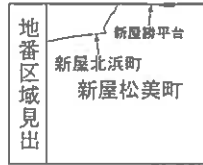
位置図
縮尺 1:30,000

<出典> (株)スーパーステット
地価公示承認
123.2

表示年月日: 2024/11/06



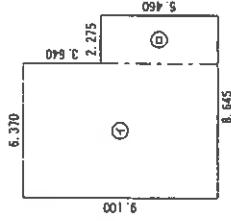
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | |
|-------|-------------|------|----|-----------|-----------|--------|--------------|------|---------|
| 請求分 | 所在 秋田市新屋松美町 | | | | 地番 | 176番55 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | X | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作成年月日 | | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

(1/1) 本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

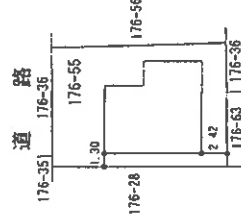
各階平面図



求積表

| | | |
|-----|-----------------|-----------------------|
| ① | 6.370 x 9.100 = | 57.967000 |
| ② | 2.275 x 5.460 = | 12.421500 |
| 計 | | 70.388500 |
| 底面積 | | 70.388 m ² |

目的物件2



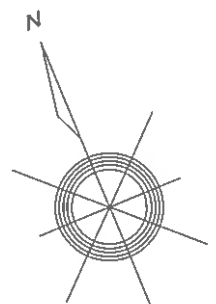
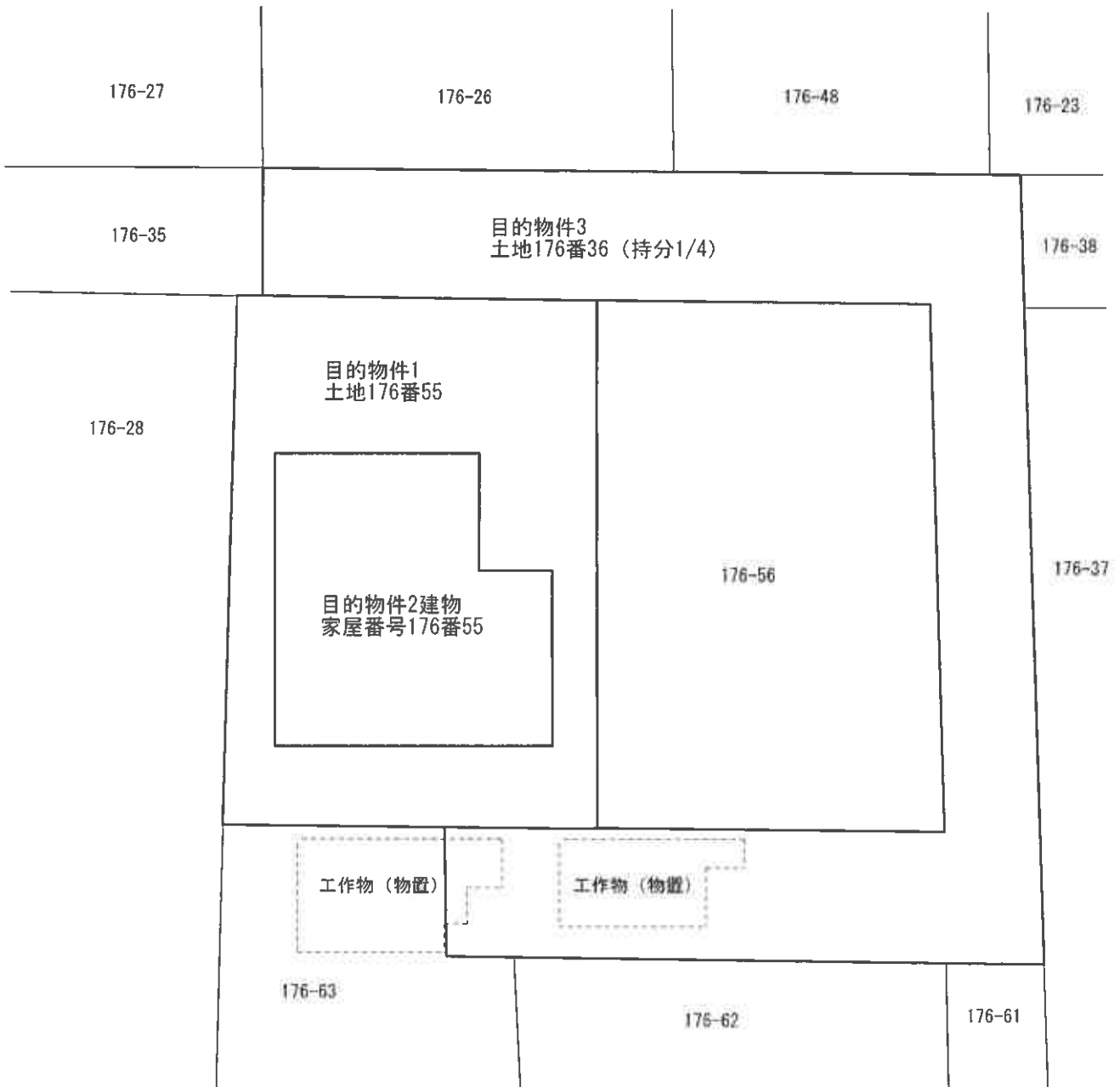
建物図面
各階平面図

| | |
|-------|-----------------|
| 家屋番号 | 176番55 |
| 建物の所在 | 秋田市新屋松美町176番地55 |

| | | | |
|-----|--------|-----|--------|
| 作成者 | 縮尺 250 | 申請人 | 縮尺 500 |
|-----|--------|-----|--------|

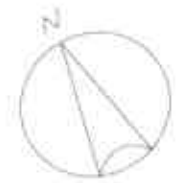
(秋田県土地家屋調査士会統・用紙)

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。



建物配置図
縮尺1 : 200

(目的物件2)



建物間取図
縮尺1:100