

## 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	12,446,000 9,956,800	一括	2,489,200	104,210	非課税
1	4,209,000				
2	38,000				
3	8,199,000				
備考					

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 秋田市高陽青柳町                         |
|   | 地 番   | 188番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 156.56平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 秋田市高陽青柳町                         |
|   | 地 番   | 188番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 18.91平方メートル                      |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
| 3 | 所 在   | 秋田市高陽青柳町 188番地6                  |
|   | 家屋 番号 | 188番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 56.75平方メートル<br>2階 43.47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 1月 8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3】

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】

本件土地は通路（私道）として利用されている。

### 《 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   | 秋田市高陽青柳町                         |
|   | 地 番   | 188番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 156.56平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 秋田市高陽青柳町                         |
|   | 地 番   | 188番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 18.91平方メートル                      |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
| 3 | 所 在   | 秋田市高陽青柳町 188番地6                  |
|   | 家屋 番号 | 188番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 56.75平方メートル<br>2階 43.47平方メートル |

令和6年(ケ)第23号  
令和6年5月16日受理  
令和6年7月17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   | 秋田市高陽青柳町                       |
|   | 地 番   | 188番6                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 156.56平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 秋田市高陽青柳町                       |
|   | 地 番   | 188番10                         |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 18.91平方メートル                    |
| 3 | 所 在   | 秋田市高陽青柳町188番地6                 |
|   | 家屋番号  | 188番6                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階56.75平方メートル<br>2階43.47平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	秋田市高陽青柳町9番7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 checked="" 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"/> 土地所有者 <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	4枚目「その他の事項」記載のとおり											
建物	物件3											
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 rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <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居宅（空き家）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	4枚目「その他の事項」記載のとおり											
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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	年（ ）第	号	保管開始日	年	月	日
{	地方裁判所	支部	年（ ）第		号							
	保管開始日	年	月	日								
土地建物の位置関係	<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	秋田市高陽青柳町9番7号 付近
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2） <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"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、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"/> 上記の者が公衆用道路（私道）の状態で占有している <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	4枚目「その他の事項」記載のとおり
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

## そ の 他 の 事 項

## 1 物件1土地

(1) 物件1土地は、物件2土地(私道)を介して他の私道に通じる。

## 2 物件2土地関係

(1) 物件2土地は、不動産登記記録上の地目は宅地であるところ、現況、地番187番1、187番6、187番8、187番9、188番1、188番7、188番10、187番11、187番14の各土地または各土地の一部と一体となり舗装された公衆用道路(私道)となっている。(写真番号3)。なお、物件1、2両土地の前所有者(不動産業者)によると、物件2土地と一体で私道となっている上記各土地または各土地の一部の各所有者等は、本件所有者がこれら私道部分を恒久的に通行することを認めている。

(2) 物件2土地にはマンホールが設置されている(写真番号3)。

## 3 物件3建物関係

(1) 物件3建物に立ち入ることができなかったことから、建物内部の詳細は不明であるが、法務局備付の建物図面及び秋田市から交付を受けた家屋評価図面並びに外観調査により、間取図は概ね13枚目のとおりと推察された。

(2) 物件3建物は、外観調査及びライフラインの照会結果並びに近隣者の陳述により、令和5年1月ころから使用する者はなく空き家の状態と認めた。

## 4 その他

(1) 本件調査にあたり、所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」を郵便で発送したところ、調査期日の前日に所有者から執行官室に電話で期日変更申出があり、所有者の希望日である6月19日(午前11時00分)に変更した。この期日変更の連絡を留守番電話に吹き込まれたいとする所有者の希望どおり携帯電話に架電するも留守番電話となっていなかったため、執行官は、所有者宅(本件建物)に向いて調査期日変更の通知書を郵便受けに投函した。しかしながら、変更後の調査期日に本件建物は全戸不在だった。

(2) 次回調査期日を評価人と調整のうえ7月3日(午前10時00分)と指定し、所有者に対し期日の通知書を発送して現地臨場したが、所有者は何の連絡もなく不在であった。

(3) 所有者は、一度執行官室に電話で期日変更の希望を述べたのみで、その後の電話連絡等はなく、占有関係照会に対する回答書も提出しない。

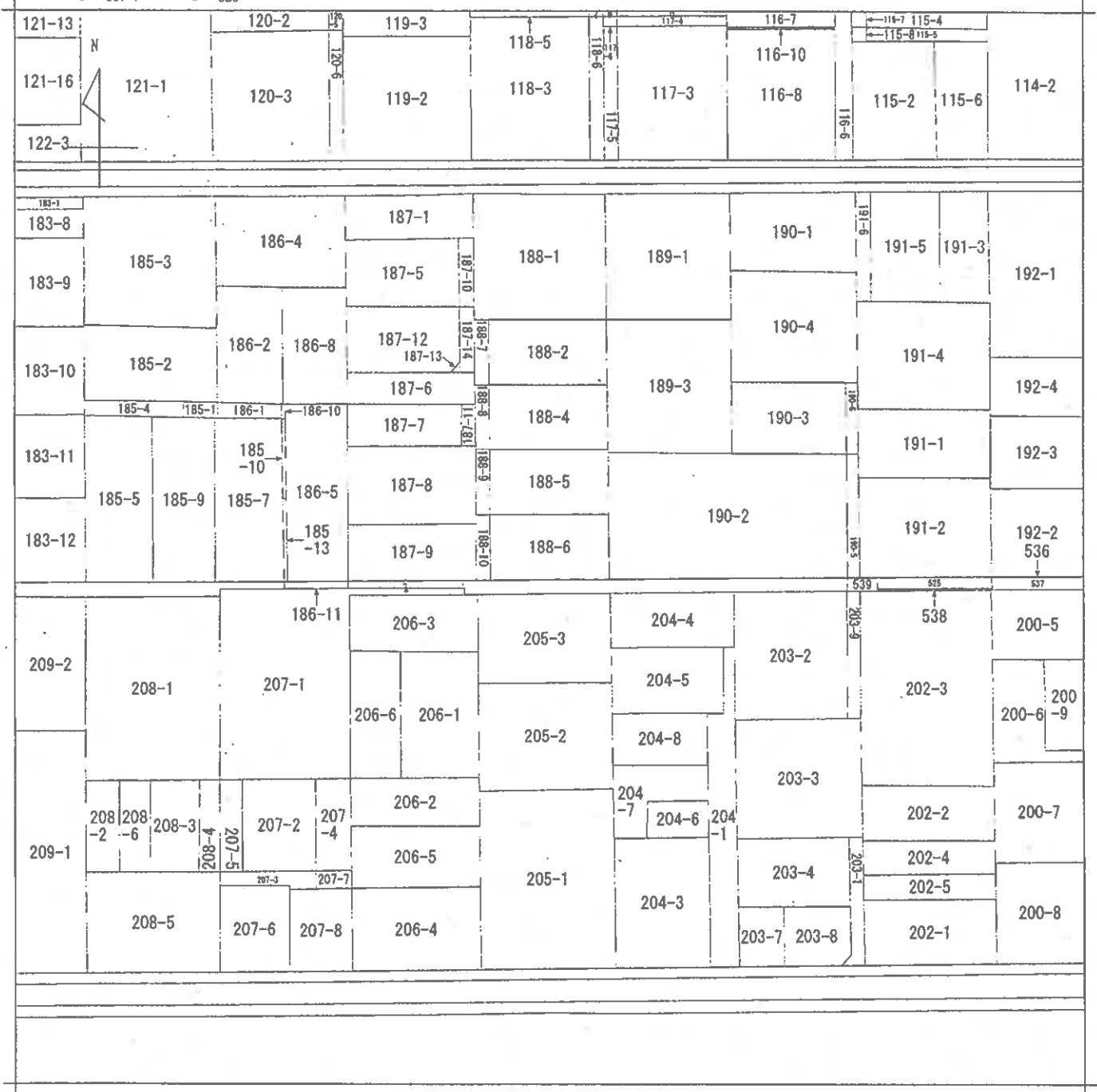
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者 1	1 物件 1 土地及び物件 3 建物は、令和 5 年ころから誰も使用していないようです。これまで出入りしている人も見かけませんので、しばらく空き家になっているように思います。
■近隣者 2	1 物件 1 土地及び物件 3 建物は、令和 5 年ころから誰も住んでいないと思います。使用している人はおらず、空き家になっているようです。
■近隣者 3	1 物件 2 土地と同様の土地が北側にも続いており、これらの土地は西側隣地の一部と一体で舗装された私道となっています。この私道の通行には特に制限がなく、これまで問題が生じたことはありません。

(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 5月28日 (火) : ~ :	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 5月28日 (火) 16:25 ~ 16:35.	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 6年 5月29日 (水) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便) (調査期日 6月11日午後2時00分)
令和 6年 5月30日 (木) 9:15 ~ 9:25	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 6年 6月10日 (月) 9:35 ~ 9:40	執行官室	所有者から現況調査期日変更申出 (電話) (所有者の希望日 6月19日)
令和 6年 6月10日 (月) 18:10 ~ 18:12	物件所在地	所有者宅の郵便受けに変更後の現況調査期日通知書投函 (変更後の調査期日 6月19日午前11時00分)
令和 6年 6月19日 (水) 10:45 ~ 11:15	物件所在地	全戸不在のため外観調査で終了
令和 6年 6月20日 (木) : ~ :	執行官室	所有者に対し現況調査期日通知書発送 (郵便) (調査期日 7月3日午前10時00分)
令和 6年 7月 3日 (水) 9:45 ~ 10:30	物件所在地	全戸不在、近隣者から口頭聴取
令和 6年 7月 3日 (水) 13:25 ~ 13:30	東部ガス株式会社秋田支社	ライフライン照会 (返送用郵券添付)
令和 6年 7月 3日 (水) 13:40 ~ 13:45	秋田市上下水道局	ライフライン照会 (返送用郵券添付)
令和 6年 7月 8日 (月) 9:20 ~ 9:35	物件所在地	私道調査、近隣者から口頭聴取
令和 6年 7月16日 (火) 14:10 ~ 14:40	前所有者事務所	私道調査
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 6年 7月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠を依頼し、立会人を同行して臨場したが、解錠技術者が現れなかったため、建物内に立ち入ることができなかった。</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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。

地番区域見出  
 高陽青柳町

請求部分	所在	秋田市高陽青柳町		地番	188番6		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 3版からA 4版に縮小

令和6年4月4日  
 秋田地方務局

請求番号：20-1

登記官

(1/1)

( 7 枚目)

地積測量図 1/2

地番 188-2、  
188-4乃至188-10

秋田市高陽青柳町

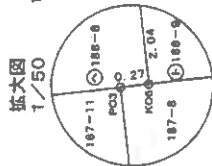
座標求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
188-2				
PL19-1	-30338.627	-62626.309	17.004	-61607.613
PL200	-30340.256	-62626.160	1.017	-60888.620
PL202	-30347.786	-62626.342	-16.963	-484138.201
K04-1	-30349.656	-62642.110	-17.822	540891.998
K02	-30340.488	-62643.164	16.764	-477983.676
合計			315.922	44
合計面積			156.961	720
面積			156.96	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
188-4				
PL202	-30347.786	-62626.342	17.764	-63098.105
PL201	-30357.022	-62624.348	-15.716	477090.877
K07	-30358.890	-62541.068	-17.768	639295.321
K04-1	-30349.656	-62542.112	15.716	-476976.193
合計			312.978	64
合計面積			156.489	920
面積			156.48	㎡

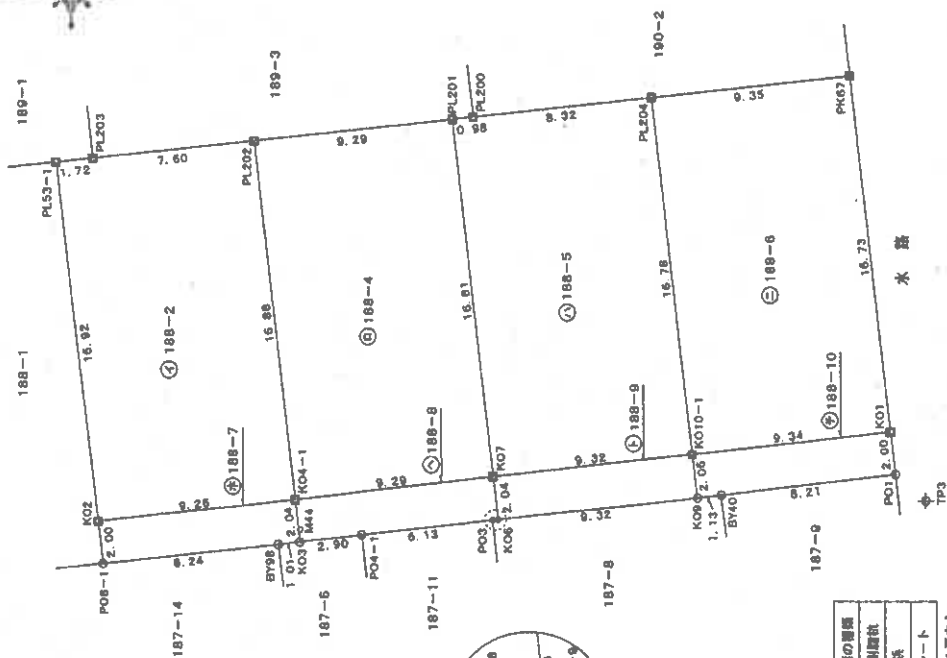
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
188-5				
PL201	-30357.022	-62624.348	16.612	-610362.263
PL200	-30358.000	-62524.246	1.020	-30965.180
PL204	-30366.273	-62623.329	-15.756	476420.631
K010-1	-30369.148	-62640.001	-17.729	628396.913
K07	-30358.890	-62541.068	16.652	-476177.346
合計			312.764	52
合計面積			156.392	660
面積			156.39	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
188-6				
PL204	-30360.273	-62623.329	17.689	-637148.003
PK67	-30375.568	-62622.312	-16.612	474293.367
K01	-30377.427	-62538.941	-17.688	537346.306
K010-1	-30368.148	-62540.001	16.612	-474107.642
合計			313.288	54
合計面積			156.654	870
面積			156.66	㎡



境界点	境界線の種類
◎	合界測量線
○	界
□	プレート

M44 マンホール中心



作成者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年4月4日 秋田地方方法務局

登記官

A3版からA4版に縮小



(1) 平成28年8月4日  
平成28年8月3日188-2地積更正

A3版からA4版に縮小

登記年月日：平成28年7月15日

地積測量図 2/2

地番 188-2、  
188-4乃至188-10

土地の所在 秋田市高陽青柳町

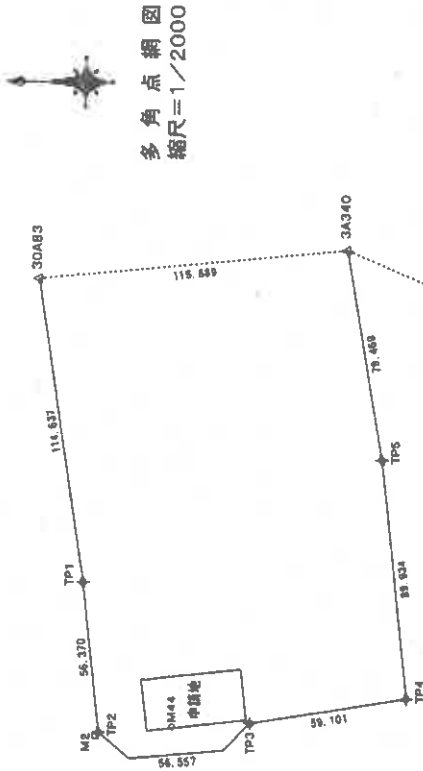
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K02	-30340.458	-82543.154	3.038	-82174.311404
K04-1	-30349.888	-82542.113	-0.978	28690.914800
K03	-30349.882	-82544.139	-2.140	84948.747480
BYBB	-30349.881	-82544.263	-1.012	30713.067572
P08-1	-30340.886	-82548.161	1.989	-33041.007064
合計				37.411194
合計面積				18.70 m <sup>2</sup>

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K04-1	-30349.888	-82542.113	3.038	-82507.290136
K07	-30368.890	-82541.058	-0.975	28599.917750
K06	-30359.117	-82543.086	-2.950	82330.781020
P03	-30358.894	-82543.118	-0.723	21948.451442
P04-1	-30352.763	-82543.811	-1.021	30890.171023
K03	-30340.882	-82544.139	1.898	-51834.088536
合計				37.931483
合計面積				19.9057316 m <sup>2</sup>

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K07	-30358.890	-82541.058	3.087	-83717.883430
K010-1	-30368.149	-82540.001	-0.976	28638.313424
K09	-30368.376	-82542.034	-3.087	93747.182880
K06	-30359.117	-82543.088	0.976	-28630.498192
合計				38.104688
合計面積				19.0523440 m <sup>2</sup>

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K010-1	-30368.149	-82540.001	3.093	-83920.694857
K01	-30377.427	-82538.941	-0.928	28190.262256
P01	-30377.649	-82540.929	-2.966	90059.729285
BY40	-30368.499	-82541.905	-1.106	32558.266308
K09	-30368.378	-82542.034	1.906	-57861.760090
合計				37.832869
合計面積				18.91164945 m <sup>2</sup>

総合計面積 702.0480940 m<sup>2</sup>



基本三角点等の名称及び座標値

測点の名称	座標値	名称	座標値	備考
測点名称	X座標	測点名称	Y座標	
(測点座標2011)	10桁座標値	測点名称	10桁座標値	
30A83	-30289.922	30A83	-62376.423	管轄地のハ(5)ノ9 管轄地による
3A340	-30474.741	3A340	-62364.952	
3A341	-30525.921	3A341	-62412.737	

点名	X座標	Y座標	備考
TP1	-30316.527	-62489.907	多角点、旗
TP2	-30322.637	-62545.845	多角点、旗
TP3	-30379.074	-62542.167	多角点、旗
TP4	-30437.423	-62632.761	多角点、旗
TP5	-30427.771	-62443.346	多角点、旗
M2	-30321.220	-62647.217	マンホ-水屋中心
M44	-30349.812	-62643.854	マンホ-水屋中心

測量年月日 平成28年6月25日

作成者

申請人

縮尺 1/

これは図面に記載されている内容を註明した図面である。

令和6年4月4日 秋田地方測量局

登記官

(10枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：20-2 (3/3)

登記年月日：平成30年3月6日

建築物図面

家屋番号 188番・6  
 建築物の所在 秋田市高陽青柳町188番地6

各階平面図

1階

2階

求積表

①	8.65 x 4.55	=	39.3675
②	9.56 x 1.82	=	17.3992
合計			56.7667
床面積			56.75 m <sup>2</sup>

求積表

①	9.10 x 2.73	=	24.8430
②	6.83 x 0.91	=	6.2153
③	4.55 x 2.73	=	12.4215
合計			43.4798
床面積			43.47 m <sup>2</sup>

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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6年4月4日 秋田地方方法務局

登記官

A3版からA4版に縮小

# 土地建物位置関係図

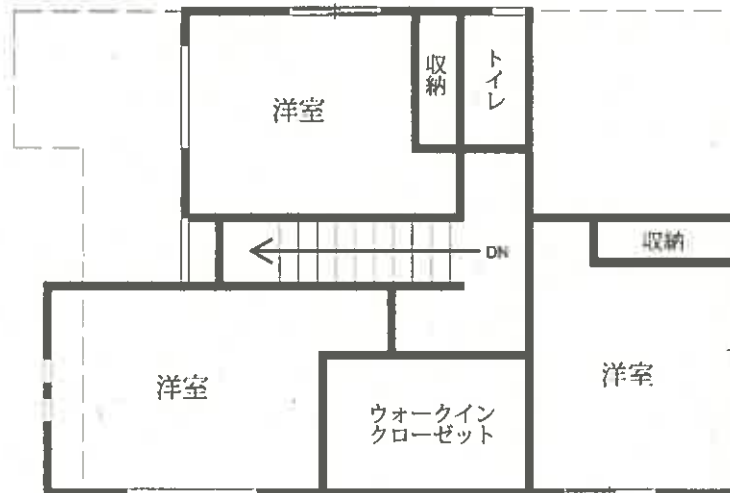


# 建物間取図

(1階)



(2階)



↑  
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



物件 3 建物内部の状況（1 階）

令和6年(ケ)第23号  
令和6年8月22日受理  
令和6年12月17日提出



## 現況調査報告書(補充)

秋田地方裁判所

執行官 佐藤 智博



物 件 目 録

3	所 在	秋田市高陽青柳町188番地6
	家屋番号	188番6
	種 類	居宅
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	床 面 積	1階56.75平方メートル 2階43.47平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	秋田市高陽青柳町9番7号
執行裁判所が定める記載事項	物件目録記載3の建物内部の状況
建物	物件3
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：
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居宅（空き家）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
その他の事項	1 本建物内部の状況は、4枚目建物間取図及び写真番号1～15のとおりである。 2 2階に床面積に含まれない高さ140センチメートル未満の屋根裏収納がある（写真番号15）。

(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 9月 11日 (水) 9:40 ~ 10:10	物件所在地	解錠技術者による解錠不能のため、錠前損壊交換準備 (解錠技術者に対し交換部品発注依頼)
令和 6年 12月 10日 (火) 9:45 ~ 10:55	物件所在地	解錠技術者による錠前損壊交換 立入調査、占有調査、写真撮影 (評価人同行)
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年9月11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>■ 令和6年12月10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、解錠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>		

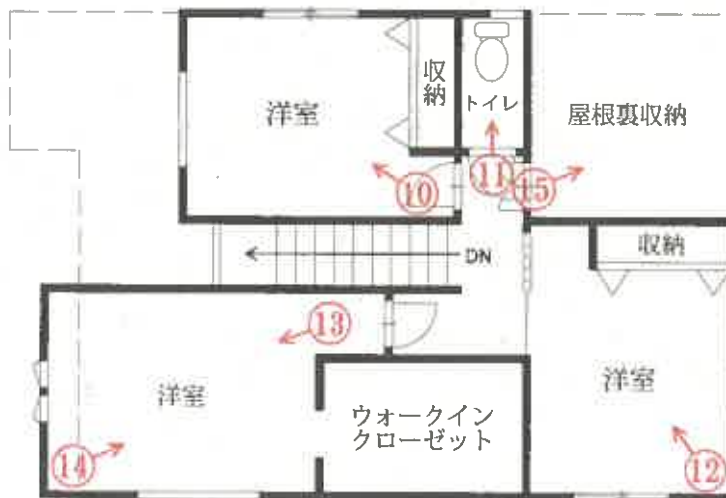
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 建物間取図

(1階)



(2階)



↑  
○ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1



物件 3 建物内部の状況 (1 階)

写真番号 2



前同

写真番号 3



前同

写真番号 4



前同

写真番号 5



前同

写真番号 6



前同

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



物件 3 建物内部の状況 (2 階)

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同



写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同 (屋根裏収納)

令和6年(ケ)第23号  
令和6年6月19日、7月3日 調査  
令和6年7月19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

石塚 伸夫

印

## 第1 評価額

一 括 価 格			
金	12,306,000		円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	4,118,000	円
物件2 (土地)	金	38,000	円
物件3 (建物)	金	8,150,000	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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番 地目 地積	秋田市高陽青柳町 188番6 宅地 156.56 m <sup>2</sup>	(同左)
2	所在地番 地目 地積	秋田市高陽青柳町 188番10 宅地 18.91 m <sup>2</sup>	道路
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市高陽青柳町 188番地6 188番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 延 100.22 m <sup>2</sup> 1階 56.75 m <sup>2</sup> 2階 43.47 m <sup>2</sup>	(同左)
番号	特記事項		
	・本件では所有者立会の内覧調査ができず、建物の維持管理等については収集した資料や外観の状況から推測できる範囲で評価を行った。		

#### 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、2)

物件1は物件3と一体として利用されており、物件2は道路として利用されている。位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件 1、2	
位置・交通	JR奥羽本線「秋田」駅の北西方・道路距離約3.0km(徒歩約38分) 最寄りバス停「高陽青柳町」の北東方・道路距離約400m(徒歩約5分)	
付近の状況	<p>旧来からの戸建住宅の他、新興の戸建住宅も見られる住宅地域である。秋田市の住宅地域は地価が高騰しており、利便性の高い地域では引き合いが強い。目的物件の周辺地域は秋田市中心部に存し、生活利便施設も徒歩圏内に多く存し、居住の利便性は優る。街路の系統連続性はやや劣るが、需要は堅調と考えられる。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。</p> <p>旭北小学校：約1.1km 山王中学校：約950m 白根医院：約800m いとく新国道店：約350m 秋田中央郵便局：約550m 秋田市役所：約800m</p> <p>(いずれも道路距離)</p> <p>道路は幅員4.0mの舗装私道が標準である。</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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	景観法、立地適正化計画(居住誘導区域内)
画地条件	物件1は居宅の敷地として利用されており、西側約9.3mが幅員約4.0mの私道に概ね等高に接面する。規模は188番6は156.56㎡の長方形の中間画地である。地勢は概ね平坦。なお、188番10は地目は宅地であるが、私道部分として利用されており、道路としての地積は18.91㎡である。	
接面道路の状況	西側：幅員約4.0mの舗装私道	
土地の利用状況	物件1は目的物件3の居宅の敷地として利用されているが、物件2は私道部分と解される。物件1につき法定地上権が成立するが、物件2については道路利用であり法定地上権は成立しないものと判断した。	
供給処理施設(宅地内引込)	<p>上水道 あり (建物への接続：あり)</p> <p>ガス配管 あり (建物への接続：あり)</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"><li>・ 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。</li><li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li><li>・ 現地調査の範囲においては、目的物件2にはマンホールが存する。その他、地下埋設物の存在は確認出来なかった。</li><li>・ ハザードマップに依れば洪水浸水想定区域に該当する。</li><li>・ 前面道路は建築基準法上の道路ではないため、再建築等に当たっては、建築基準法43条の許可を要する。</li><li>・ 上下水道については前面に秋田市の公設管が埋設され、宅内に引き込まれている。</li><li>・ 提示された資料によれば、隣地所有者等から私道の通行承諾は得ている。掘削承諾の有無や私道通行に当たり有償の負担があるかについては所有者から聴取できなかったため、別途調査が必要である。</li></ul>
------	--

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区分	物件3	
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30年3月4日
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約24年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング等 内壁：クロスシート貼等 天井：クロスシート貼等 床：フローリング等 設備：電気、水道、下水道等 その他：特に無し ※内覧ができなかったため、内部状況は目視可能な範囲で記載。	
床面積(現況)	延床	100.22 m <sup>2</sup> (登記と同じ)
	1階	56.75 m <sup>2</sup>
	2階	43.47 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：居宅(空家) 間取り：添付資料の建物間取図のとおり(収集した図面に基づく)	
品等	標準的	
保守管理の状態	本件は内覧が出来ず、内部の保守管理の状態は不明である。但し、築浅の物件であり、外観上は大きな損傷は見られない。	
建物の利用状況	現況は空家である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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低いと考えられる。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。</li> <li>・ライフライン調査、近隣からの聴取に依れば、目的物件3建物は令和5年1月頃から空家である。</li> </ul>	

## 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、2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	63,600	1.01	156.56	-	10,057,000
2	63,600	0.05	18.91	-	60,000

※千円未満四捨五入

#### ア 標準地価格 (公示価格等からの規準)

標準地：幅員4.0mに接する地積160㎡の中間地

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準価格  
 68,100 円/㎡×                      101.9 / 100 ×                      100 / 100 ×                      100 / 109                      ≒ 63,600 円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位(基準方位：北)方位西+1%                      ( 100 / 100 )

◇地域格差：居住環境+2%、幅員+2%、道路種別+5%                      ( 100 / 109 ) ※相乗積

イ 個別格差：方位+1%                      ( 101 / 100 ) ※相乗積

私道部分-95% 私道部分の経済価値は僅少と判断し個別格差率を査定。

( 5 / 100 ) ※相乗積

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特に必要なしと判断。

#### (2) 建物価格 (物件3)

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 ア×イ×ウ
3	180,000	100.22	0.522	9,417,000

※千円未満四捨五入

#### ウ 建物番号3

・経過年数約6年、経済的残存耐用年数24年、残価率5.0%とした定率法(現価率)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮した補正を-5%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率=0.549×(1-0.05)≒0.522



## 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、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		土地利用権割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	10,057,000	1.00	-	35%	法定地上権	3,520,000
2	60,000	1.00	-	0%	道路敷	0

※千円未満四捨五入

ウ 土地利用権等割合：法定地上権を上記の割合と判定した。物件2については道路部分であり法定地上権は及ばないものと判断した。

### ②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (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	10,057,000	-3,520,000	1.00	0.90	0.70	4,118,000
2	60,000	0	1.00	0.90	0.70	38,000
3	9,417,000	+3,520,000	1.00	0.90	0.70	8,150,000
計						12,306,000

※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：私道の内容につき詳細が不明な点、内覧が出来なかった点を考慮。

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 地 点 : 秋田-30  
所 在 : 秋田市八橋本町3丁目451番2  
(八橋本町3-11-6)  
価 格 : 68,100円/m<sup>2</sup>  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 262m<sup>2</sup>  
供 給 処 理 施 設 : ガス・水道・下水道  
接 面 街 路 : 西 6.0m 市道  
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域  
建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 建蔽率 : 60% 容積率 : 200%  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

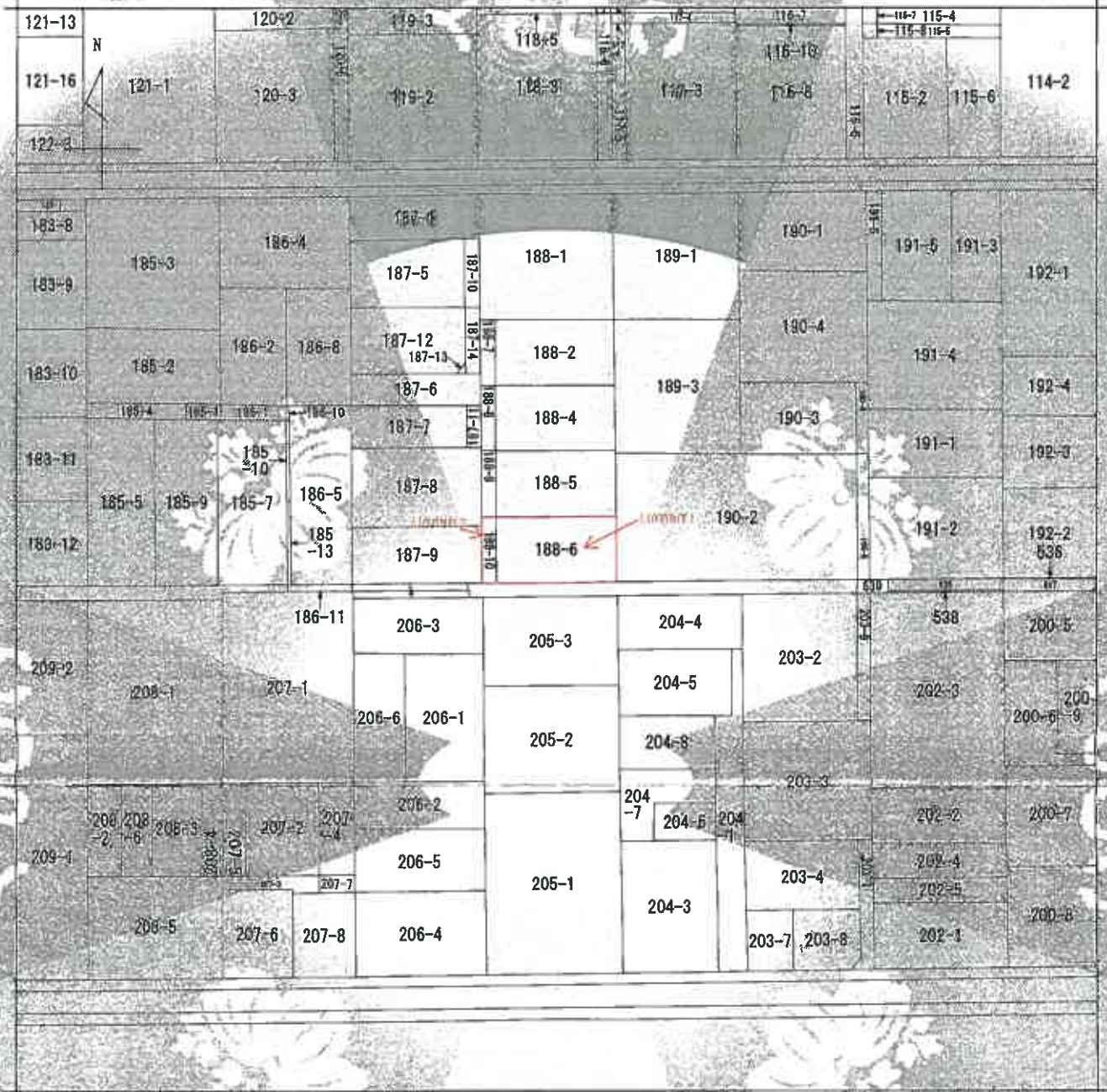
- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面 (写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 建物図面・各階平面図 (写)

(株)ゼンリン 住宅地図  
 所在位置図

令和6年(ケ)第23号



1 118-7 117-9 527  
 117-7 526



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
 高澤真柳町

請求番号	所在	秋田市高陽會柳町		地番	188番6	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地番に準ずる図面
作成年月日				図付年月日(原簿)	補記事項	種別
						旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和6年4月4日  
 秋田地方方法務局

請求番号: 20-1  
 (1/1)

登記官

地図に準ずる図面(写)

※A3をA4に縮小

登記年月日：平成28年7月15日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

令和16年(ケ)第23号

地積測量図

地番 188-2  
188-9乃至188-10

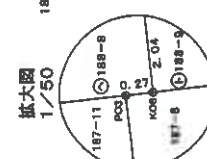
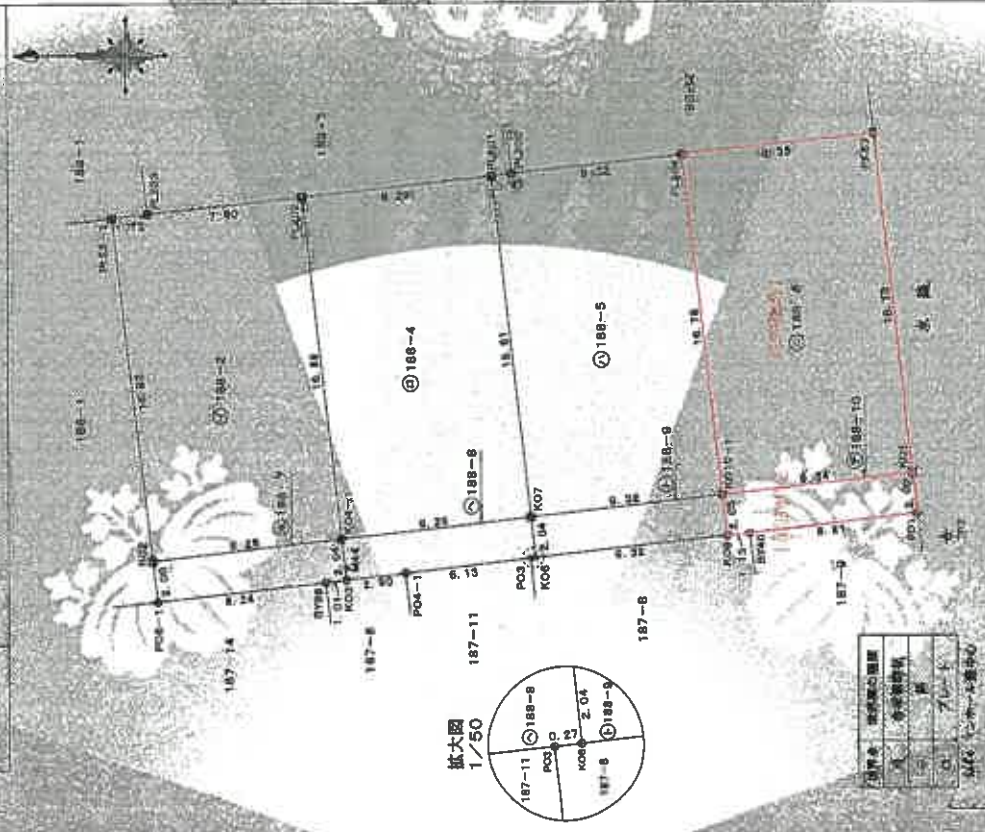
所在地 秋田市高岡青森町

座標求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	面積
188-2	PL201	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	17.764	-62824.340	17.764	-62824.340	17.764
	PL200	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	1.020	-62824.340	1.020	-62824.340	1.020
	PL204	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	-16.768	-62824.340	-16.768	-62824.340	-16.768
	PO10-1	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	-17.229	-62824.340	-17.229	-62824.340	-17.229
188-9	K04-1	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	16.716	-62824.340	16.716	-62824.340	16.716
	K07	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	312.979984	-62824.340	312.979984	-62824.340	312.979984
	合計					186.4899920		186.4899920		186.49

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	面積
188-5	PL201	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	16.812	-62824.340	16.812	-62824.340	16.812
	PL200	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	1.020	-62824.340	1.020	-62824.340	1.020
	PL204	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	-16.768	-62824.340	-16.768	-62824.340	-16.768
	PO10-1	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	-17.229	-62824.340	-17.229	-62824.340	-17.229
188-9	K07	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	312.979984	-62824.340	312.979984	-62824.340	312.979984
	合計					186.4899920		186.4899920		186.49

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	面積
188-6	PL201	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	16.812	-62824.340	16.812	-62824.340	16.812
	PL200	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	1.020	-62824.340	1.020	-62824.340	1.020
	PL204	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	-16.768	-62824.340	-16.768	-62824.340	-16.768
	PO10-1	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	-17.229	-62824.340	-17.229	-62824.340	-17.229
188-9	K07	-30247.788	-62824.340	-30247.788	-62824.340	312.979984	-62824.340	312.979984	-62824.340	312.979984
	合計					186.4899920		186.4899920		186.49



測量者	秋田測量所
測量日	2024年7月15日
縮尺	1/250

作成者

申請人

これは図面と同等と見做すこととなる。秋田地方建設局

秋田市高橋町109-6

(1) 平成28年8月4日  
平成28年8月3日 188-2 地図変更

地籍測量図(分)

EA35A41-01

請求番号：20-2

(2/3)

(注) 平面的なものは林野管理であることを示す。

Y B D C C

Y B D C C

C O R Y

C O R Y



登記年月日：平成28年7月15日

2/2

地積測量図

地番 188-2  
188-3乃至188-10

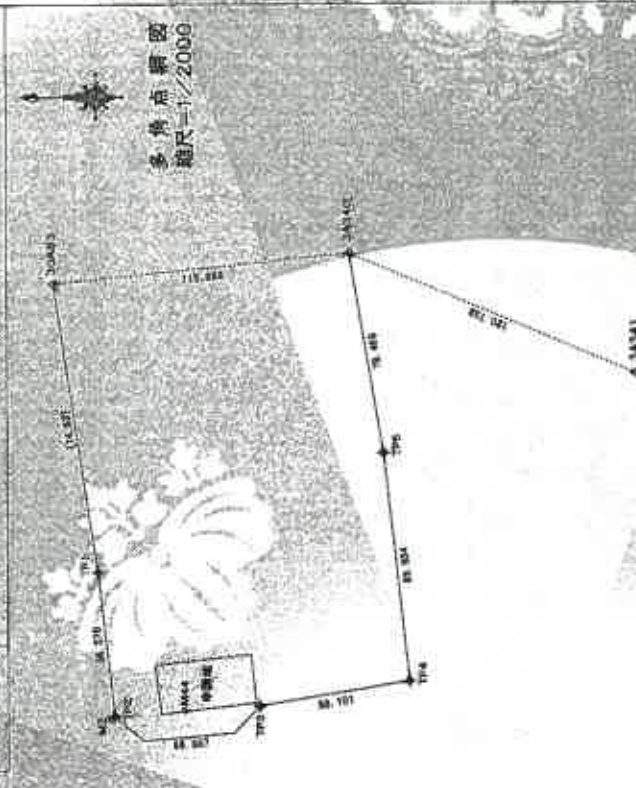
土地の所在 秋田市高陽青根町

地番	X	Y	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn · Yn+1	Yn · Xn+1
NO	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K01	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K02	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K03	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K04	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K05	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
合計								

地番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn · Yn+1	Yn · Xn+1
NO	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K01	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K02	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K03	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K04	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K05	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
合計						

地番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn · Yn+1	Yn · Xn+1
NO	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K01	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K02	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K03	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K04	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K05	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
合計						

地番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn · Yn+1	Yn · Xn+1
NO	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K01	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K02	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K03	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K04	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
K05	00000.000	00000.000	00000.000	00000.000	000000000	000000000
合計						



基本三角点等の名称及び座標値

三角点番号	名称	X座標	Y座標	高さ
T01	34341	34341.000	34341.000	0.000
T02	34342	34342.000	34342.000	0.000
T03	34343	34343.000	34343.000	0.000
T04	34344	34344.000	34344.000	0.000
T05	34345	34345.000	34345.000	0.000

測量士 〇〇〇〇〇

作成者 [Redacted] 地積測量図

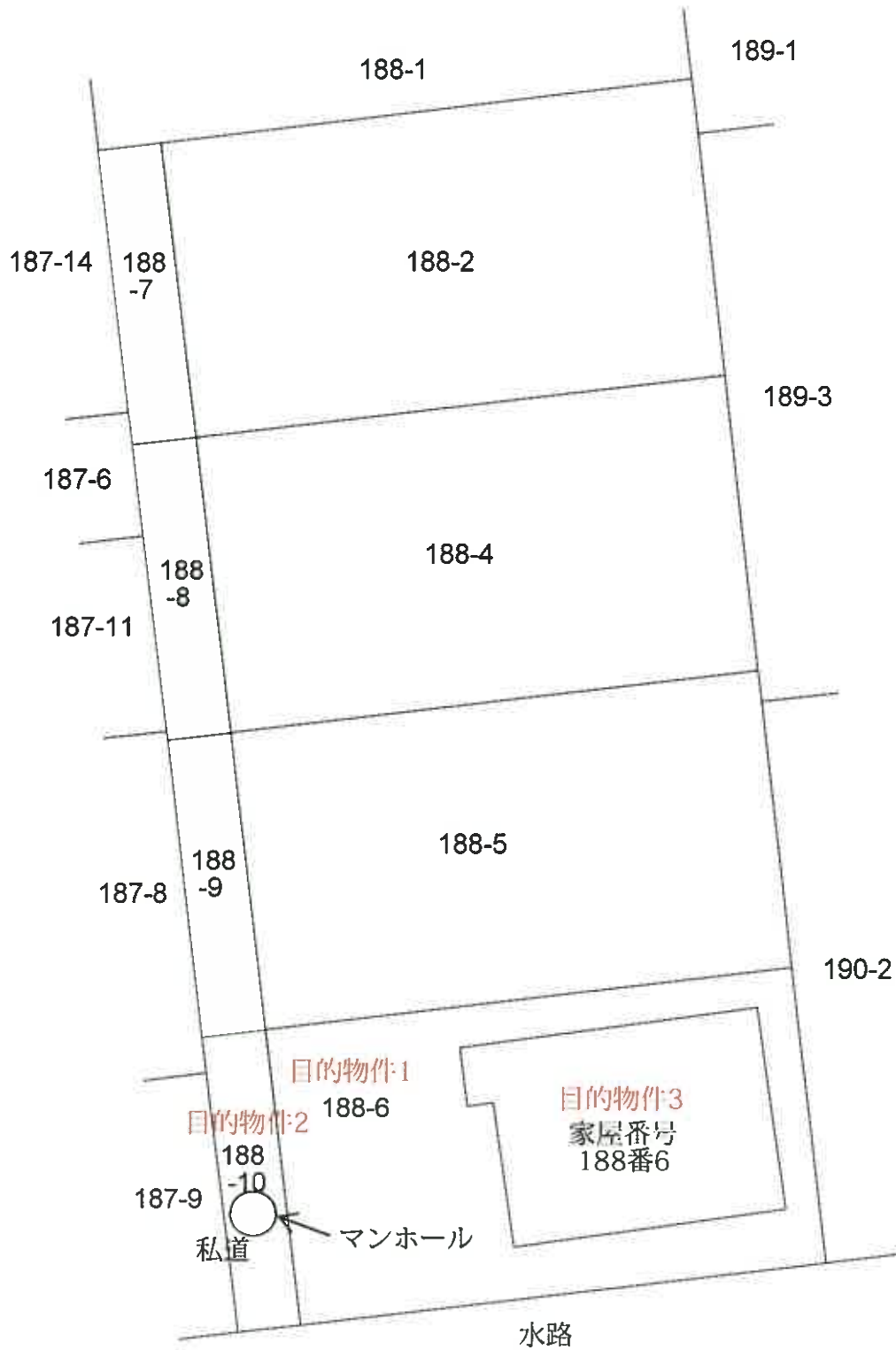
検出者 [Redacted] 地積測量図

測量士 [Redacted] 地積測量図

縮尺 1/2000

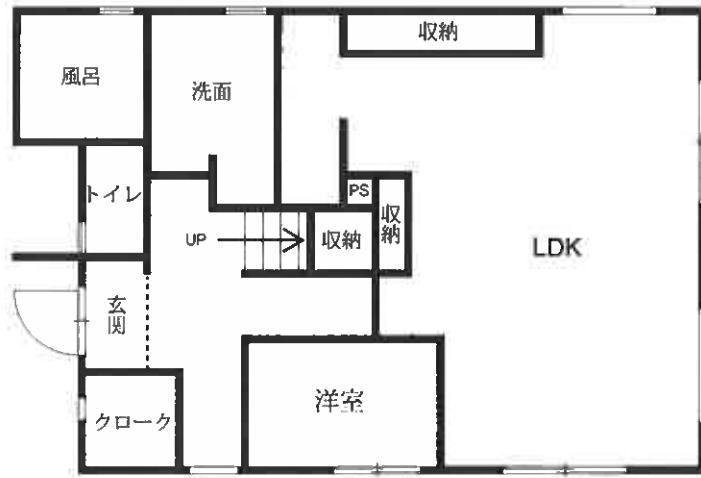
これは図面に記載されている内容と一致しない場合は、地積測量図に準じます。

令和6年4月4日 秋田地方方法官

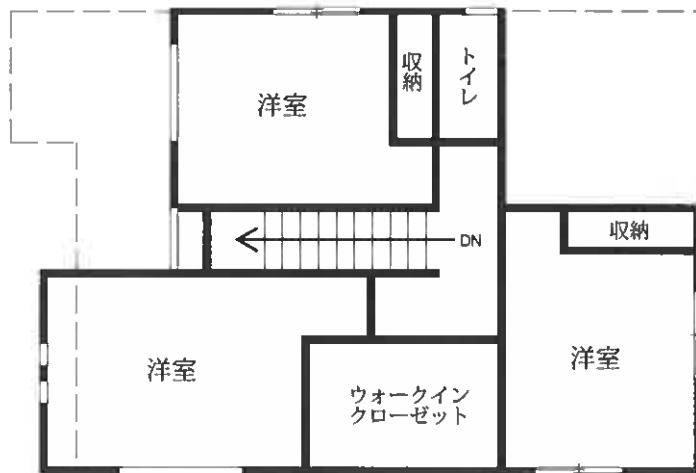




(1階)



(2階)



間取図

※内覧不能のため資料に基づき作成

建築物図面

承認番号 188番6  
 建物の所在 秋田市高陽青柳町188番地6

各階平面図

1階

2階

水廻り

床面積	床面積
① 8.65 x 4.55 = 39.3575	① 9.10 x 2.73 = 24.8430
② 9.58 x 1.81 = 17.3392	② 8.83 x 0.91 = 8.0353
	③ 4.55 x 2.73 = 12.4215
合計 56.7067	合計 45.2998
床面積 56.7067	床面積 45.2998

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

登記年月日：平成20年3月5日

これは図面に記載されている内容を基にした図面であり、  
 令和6年4月4日 秋田地方建設局

令和6年(ケ)第23号  
令和6年12月10日 調 査  
令和6年12月13日 評 価

秋田地方裁判所 民事第2部 御中



評 価 書  
(補充評価)

評価人 不動産鑑定士

石冢 伸夫

印

## 第1 評価額

一 括 価 格			
金	12,446,000		円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,209,000	円
物件2（土地）	金	38,000	円
物件3（建物）	金	8,199,000	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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番 地目 地積	秋田市高陽青柳町 188番6 宅地 156.56 m <sup>2</sup>	(同左)
2	所在地番 地目 地積	秋田市高陽青柳町 188番10 宅地 18.91 m <sup>2</sup>	道路
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市高陽青柳町 188番地6 188番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 延 100.22 m <sup>2</sup> 1階 56.75 m <sup>2</sup> 2階 43.47 m <sup>2</sup>	(同左)
番号	特記事項		
	・2階北東部には屋根裏収納(概測7.45m <sup>2</sup> )が存するが、高さが1.4m未満であり、床面積には参入しない。		

#### 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、2)

物件1は物件3と一体として利用されており、物件2は道路として利用されている。位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件 1、2	
位置・交通	JR奥羽本線「秋田」駅の北西方・道路距離約3.0km(徒歩約38分) 最寄りバス停「高陽青柳町」の北東方・道路距離約400m(徒歩約5分)	
付近の状況	<p>旧来からの戸建住宅の他、新興の戸建住宅も見られる住宅地域である。秋田市の住宅地域は地価が高騰しており、利便性の高い地域では引き合いが強い。目的物件の周辺地域は秋田市中心部に存し、生活利便施設も徒歩圏内に多く存し、居住の利便性は優る。街路の系統連続性はやや劣るが、需要は堅調と考えられる。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。</p> <p>旭北小学校：約1.1km 山王中学校：約950m 白根医院：約800m いとく新国道店：約350m 秋田中央郵便局：約550m 秋田市役所：約800m</p> <p style="text-align: right;">(いずれも道路距離)</p> <p>道路は幅員4.0mの舗装私道が標準である。</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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	景観法、立地適正化計画(居住誘導区域内)
画地条件	物件1は居宅の敷地として利用されており、西側約9.3mが幅員約4.0mの私道に概ね等高に接面する。規模は188番6は156.56㎡の長方形の中間画地である。地勢は概ね平坦。なお、188番10は地目は宅地であるが、私道部分として利用されており、道路としての地積は18.91㎡である。	
接面道路の状況	西側：幅員約4.0mの舗装私道	
土地の利用状況	物件1は目的物件3の居宅の敷地として利用されているが、物件2は私道部分と解される。物件1につき法定地上権が成立するが、物件2については道路利用であり法定地上権は成立しないものと判断した。	
供給処理施設(宅地内引込)	<p>上水道 あり (建物への接続：あり)</p> <p>ガス配管 あり (建物への接続：あり)</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"><li>・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。</li><li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li><li>・現地調査の範囲においては、目的物件2にはマンホールが存する。その他、地下埋設物の存在は確認出来なかった。</li><li>・ハザードマップに依れば洪水浸水想定区域に該当する。</li><li>・前面道路は建築基準法上の道路ではないため、再建築等に当たっては、建築基準法43条の許可を要する。</li><li>・上下水道については前面に秋田市の公設管が埋設され、宅内に引き込まれている。</li><li>・提示された資料によれば、隣地所有者等から私道の通行承諾は得ている。掘削承諾の有無や私道通行に当たり有償の負担があるかについては所有者から聴取できなかったため、別途調査が必要である。</li></ul>
------	---

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区分	物件3	
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30年3月4日
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約24年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング等 内壁：クロスシート貼等 天井：クロスシート貼等 床：フローリング等 設備：電気、水道、下水道等 その他：特に無し	
床面積(現況)	延床 100.22 m <sup>2</sup> (登記と同じ)	
	1階 56.75 m <sup>2</sup>	
	2階 43.47 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途：居宅(空家) 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	標準的	
保守管理の状態	比較的築浅の物件であり、保守管理の状況は概ね良好である。しかし、一部外壁の損傷、内部のクロスの剥がれ等が見られる。空家状態が進めば劣化状況も進むものと考えられる。	
建物の利用状況	現況は空家である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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低いと考えられる。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。</li> <li>・ライフライン調査、近隣からの聴取に依れば、目的物件3建物は令和5年1月頃から空家である。</li> </ul>	



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、2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	65,000	1.01	156.56	-	10,278,000
2	65,000	0.05	18.91	-	61,000

※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：幅員4.0mに接面する地積160㎡の中間画地

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準価格  
 68,100 円/㎡ ×  $\frac{104.1}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{109} \approx 65,000$  円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位(基準方位：北)方位西+1%                      ( 100 / 100 )

◇地域格差：居住環境+2%、幅員+2%、道路種別+5%                      ( 100 / 109 ) ※相乗積

イ 個別格差：方位+1%                      ( 101 / 100 ) ※相乗積

私道部分-95% 私道部分の経済価値は僅少と判断し個別格差率を査定。

( 5 / 100 ) ※相乗積

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特に必要なしと判断。

(2) 建物価格 (物件3)

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 ア×イ×ウ
3	180,000	100.22	0.522	9,417,000

※千円未満四捨五入

ウ 建物番号3

・経過年数約6年、経済的残存耐用年数24年、残価率5.0%とした定率法(現価率)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮した補正を-5%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率 =  $0.549 \times (1 - 0.05) \approx 0.522$

## 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、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		土地利用権割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	10,278,000	1.00	-	35%	法定地上権	3,597,000
2	61,000	1.00	-	0%	道路敷	0

※千円未満四捨五入

ウ 土地利用権等割合：法定地上権を上記の割合と判定した。物件2については道路部分であり法定地上権は及ばないものと判断した。

### ②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (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	10,278,000	-3,597,000	1.00	0.90	0.70	4,209,000
2	61,000	0	1.00	0.90	0.70	38,000
3	9,417,000	+3,597,000	1.00	0.90	0.70	8,199,000
計						12,446,000

※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：私道の内容につき詳細が不明な点、空家状態が継続している点を考慮。

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。

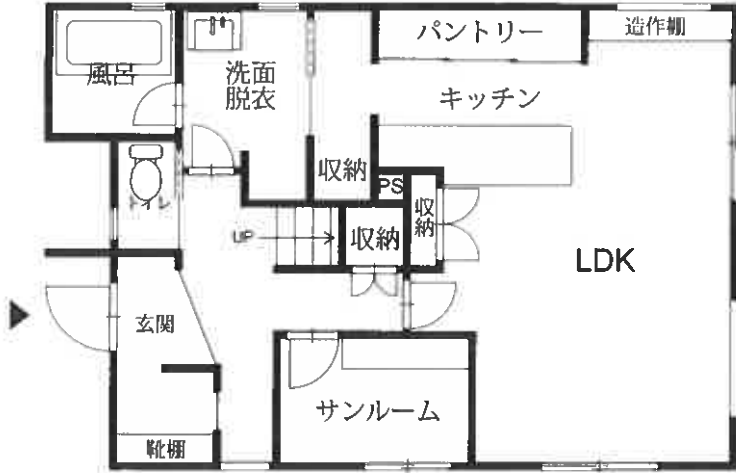
## 第6 参考価格資料

地価公示地点：秋田-30  
所在：秋田市八橋本町3丁目451番2  
(八橋本町3-11-6)  
価格：68,100円/㎡  
価格時点：令和6年1月1日  
地積：262㎡  
供給処理施設：ガス・水道・下水道  
接面街路：西 6.0m 市道  
用途指定等：第2種中高層住居専用地域  
建蔽率・容積率：建蔽率：60% 容積率：200%  
地域の概要：一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面 (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)

(1階)



(2階)

