

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 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 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 16 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 10 日 午後 1 時 00 分 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 22 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 4 月 25 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）
1～4	1,526,000 1,220,800	一括	305,200	47,402	非課税
1	478,000				
2	371,000				
3	53,000				
4	624,000				
</					

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市下北手松崎字上崎
 地 番 1 2 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 4 9. 3 8 平方メートル

- 2 所 在 秋田市下北手松崎字上崎
 地 番 1 2 8 番 4
 地 目 畑
 地 積 2 7 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・公衆用道路

- 3 所 在 秋田市下北手松崎字上崎
 地 番 1 2 8 番 5
 地 目 畑
 地 積 3 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 秋田市下北手松崎字上崎 1 2 8 番地 4、1 2 8 番地 3
 家屋 番号 1 2 8 番 4
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 123.15平方メートル
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約37.26平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約8.28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 8月28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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Eが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号128番3)の登記が存在する。

【物件番号2, 3】

隣地との境界が不明確である。

《 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 秋田市下北手松崎字上崎
 地 番 128番3
 地 目 宅地
 地 積 349.38平方メートル

共有者 A 持分12分の2
 共有者 B 持分12分の2
 共有者 C 持分12分の2
 共有者 D 持分12分の6

2 所 在 秋田市下北手松崎字上崎
 地 番 128番4
 地 目 畑
 地 積 271平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分12分の2
 共有者 B 持分12分の2
 共有者 C 持分12分の2
 共有者 D 持分12分の6

3 所 在 秋田市下北手松崎字上崎
 地 番 128番5
 地 目 畑
 地 積 39平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

共有者 A 持分 12 分の 2
 共有者 B 持分 12 分の 2
 共有者 C 持分 12 分の 2
 共有者 D 持分 12 分の 6

4 所 在 秋田市下北手松崎字上崎 128 番地 4、128 番地 3

家屋 番号 128 番 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 123.15 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 37.26 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 8.28 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 2
 共有者 B 持分 12 分の 2
 共有者 C 持分 12 分の 2
 共有者 D 持分 12 分の 6

令和 6年(ケ)第 24号
令和 6年 6月26日受理
令和 6年 8月 9日提出



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 秋田市下北手松崎字上崎
 地 番 1 2 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 4 9 . 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 2
 共有者 B 持分 1 2 分の 2
 共有者 C 持分 1 2 分の 2
 共有者 D 持分 1 2 分の 6

2 所 在 秋田市下北手松崎字上崎
 地 番 1 2 8 番 4
 地 目 畑
 地 積 2 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 2
 共有者 B 持分 1 2 分の 2
 共有者 C 持分 1 2 分の 2
 共有者 D 持分 1 2 分の 6

3 所 在 秋田市下北手松崎字上崎
 地 番 1 2 8 番 5
 地 目 畑
 地 積 3 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 2
 共有者 B 持分 1 2 分の 2
 共有者 C 持分 1 2 分の 2
 共有者 D 持分 1 2 分の 6

物 件 目 録

4 所 在 秋田市下北手松崎字上崎 128 番地 4、128 番地 3

家屋番号 128 番 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 123.15 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 2

共有者 B 持分 12 分の 2

共有者 C 持分 12 分の 2

共有者 D 持分 12 分の 6

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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☒ 公衆用道路(物件2の西側の一部) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 1、2とも物置 構造: 1、2とも木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 1: 37.26平方メートル、2: 8.28平方メートル		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している。 ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある [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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■E氏	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■E氏(占有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		平成22年11月19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 ☐		
その他	上記占有開始時期は、E氏の夫が亡くなりE氏の占有が開始した日である。		
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
■ 占有者 E氏	1 私は、相続放棄をしているのでこの家に住む権利がないことは知っています。 2 そのため、現在、転居先を探しています。 3 自宅は、ご覧のとおり雨漏りが発生し、床が沈み込むところが多数あります。雨漏りが発生するところにはバケツを置いています。 4 1階中央部の和室にアップライトピアノを置いています。ピアノの重量のため床が大きく沈んでいます。ピアノを処分するには費用があるので処分できない状況です。 5 自宅の北側にある建物（未登記）は、自宅を新築した数年後に建てたもので、市の課税台帳にあるとおり昭和53年ころの新築だと思います。 6 自宅の西側にある建物（未登記）は、自宅とほぼ同じころに建てたものだと思います。その建物ではニワトリを飼っていました。 7 敷地の西側部分に道路があります。ここはずっと未舗装でしたが、昭和55年ころ、市に舗装してもらいました。この道路には雪が積もると除雪車が来ます。 8 また、道路と水路の間の畑は私が耕作しています。 9 自宅の裏手（北東側）に登記簿上畑になっている土地（128番5）があることは知りませんでした。

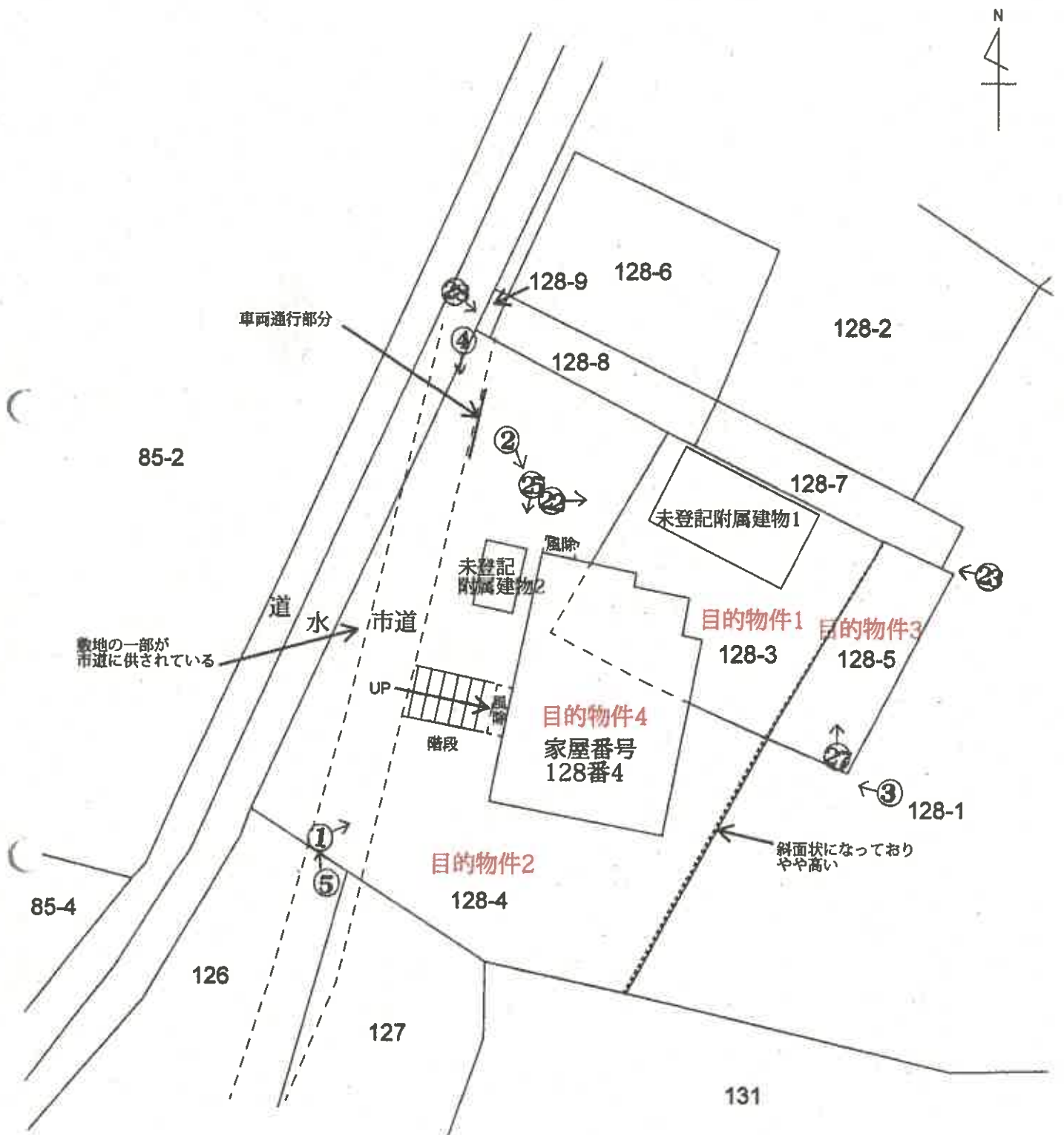
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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 物件1の土地及び物件2の土地の東側部分が物件4の敷地として利用されている。
- 3 物件2の土地の西側の一部は、市道として利用されている。土地を公衆用道路として分筆せずに利用されている。
- 4 物件2及び3の土地は、公簿上「畑」である。しかし、秋田市農業委員会から、物件2及び3につき「非農地」である旨の回答がある。そのため、物件1～4の土地及び建物を一括売却に付すのが相当である。
- 5 物件1～3の各土地はその相互の境界が判然とせず、物件2、3の土地は周辺土地との境界が判然としない。
- 6 物件1の土地上にある未登記の建物は、E氏の陳述、秋田市発行の固定資産税名寄帳の記載内容及び建物の利用状況等により、物件4の附属建物と認定した（未登記附属建物1）。
- 7 物件2の土地上にある未登記の建物は、E氏の陳述及び建物の利用状況等により、物件4の附属建物と認定した（未登記附属建物2）。
- 8 なお、物件1（128番3）を所在地とする次の建物の登記が存在する。しかし、物件1上には草葺平家建の建物は存在しないため、滅失登記がなされないまま残っているものと考えられる。
家屋番号128番3、木造草葺平家建居宅、50.97平方メートル、所有者：亡F氏
- 9 物件4の建物は全体的に老朽化が著しく、床の沈み込み・撓み、外壁の劣化が認められる。特に1階中央部分の和室は、ピアノの重さのため床が大きく沈んでいる（写真⑩）。
- 10 物件4の建物について、1階和室の床の間の天井（写真⑧）及び1階脱衣所の天井（写真⑭）から雨漏りが発生している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 6月26日 (水)	当庁 (郵送)	秋田市あてに固定資産名寄帳を公用で申請 (7月3日回答)
6年 6月28日 (金) 16:30 - 16:40	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
6年 7月 4日 (木) 10:15 - 10:17	秋田市農業委員会	照会書を交付、調査への立会を依頼 (7月26日照会に対する回答書を受領)
6年 7月12日 (金) 10:40 - 10:55	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年 7月19日 (金) 13:15 - 14:35	物件所在地	立入調査、占有者E氏から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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
(7 枚目)

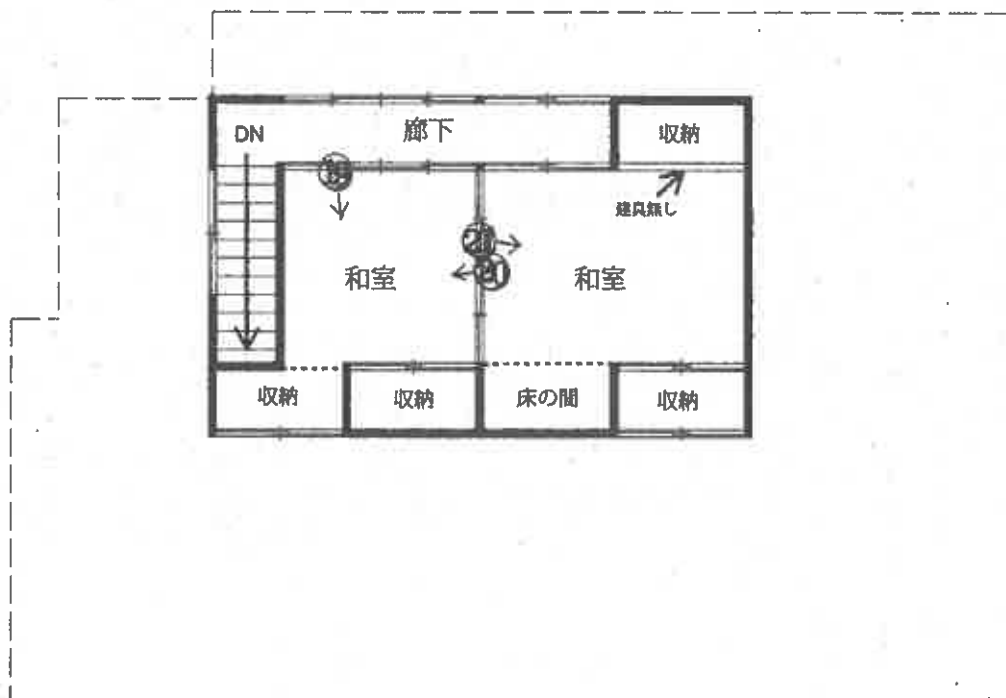
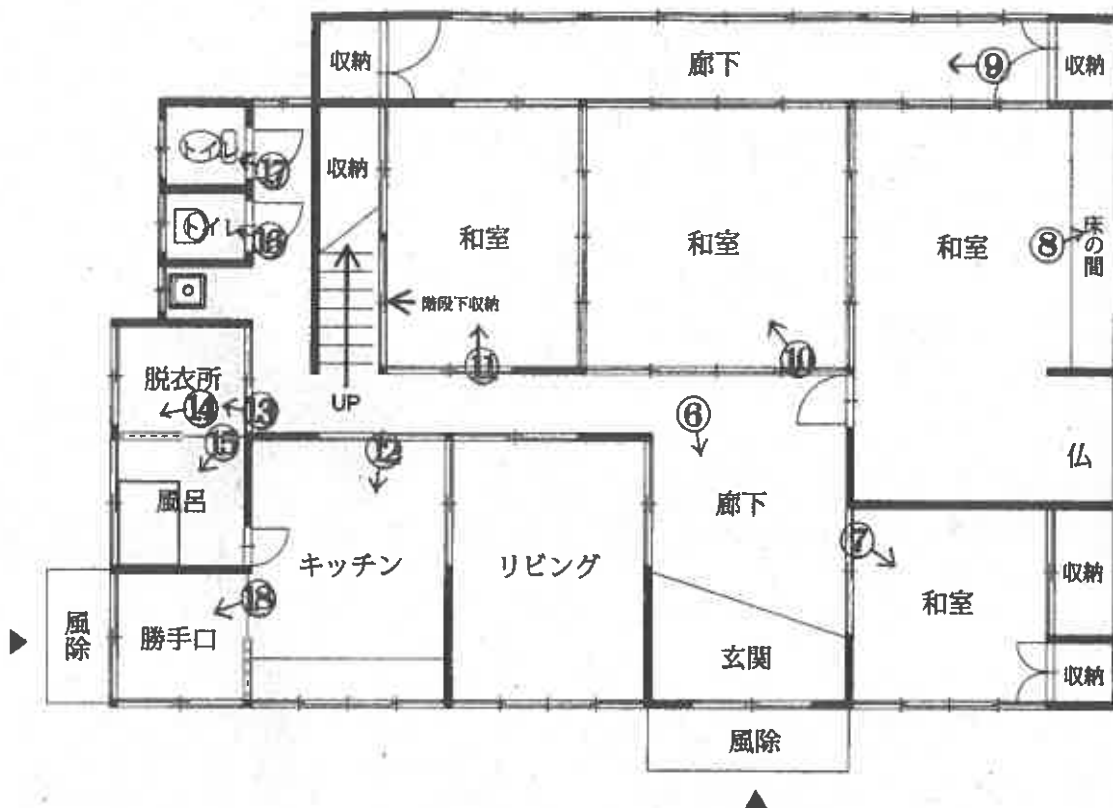


○→写真撮影位置・方向

建物配置図

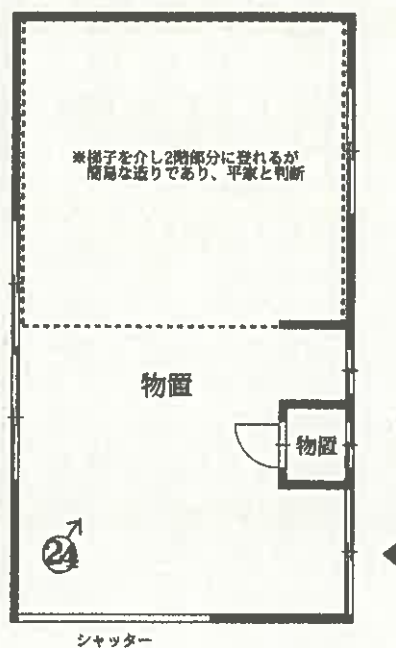
※地図に準ずる図面等に基づき概ねの配置関係を描写

S≒1/300



○→写真撮影位置・方向

未登記附属建物1



未登記附属建物2



○→写真撮影位置・方向

建物間取図
目的物件4
未登記附属建物

①



物件2

物件4

未登記附属建物2

②



物件4

未登記附属建物1

③



物件1

④



物件2

⑤



⑥



⑦



⑧

雨漏りの発生



⑨



⑩



床が大きく沈み込んでいる

⑪



⑫



⑬



天井の腐食(雨漏りの発生)

⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



19



天井が膨らんでいる

20



21



22



未登記附属建物1

物件1

23



物件1

24



②5



②6



②7



28



令和6年(ケ)第24号
令和6年7月19日 調 査
令和6年8月13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	2,546,000	円	
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	798,000	円
物件2（土地）	金	619,000	円
物件3（土地）	金	89,000	円
物件4（建物）	金	1,040,000	円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	秋田市下北手松崎字上崎 128番3 宅地 349.38 m ²	(同左)
2	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市下北手松崎字上崎 128番4 畑 271 m ²	宅地、公衆用道路
3	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市下北手松崎字上崎 128番5 畑 39 m ²	宅地
4	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市下北手松崎字上崎 128番地4、128番地3 128番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 延 156.27 m ² 1階 123.15 m ² 2階 33.12 m ²	(同左)
4 未登記 1	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	- 未登記 - - - m ²	秋田市下北手松崎字上崎 128番地3 未登記 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 37.26 m ² (概測)
4 未登記 2	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	- 未登記 - - - m ²	秋田市下北手松崎字上崎 128番地4 未登記 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 8.28 m ² (概測)

番号	特記事項
	・目的物件はいずれも個人A～Dの共有である。共有者A～Cの持ち分は1 2分の2、共有者Dの持分は1 2分の6である。 ・農業委員会の調査では、目的物件2、3は非農地との回答だった。 ・目的物件1上に未登記附属建物1が、目的物件2上に未登記附属建物2が存し、概測による床面積を採用した。 ・床面積に算入しない風除室が勝手口(概測1.66㎡)と玄関(概測2.48㎡)に存する。 ・物件1を所在とする建物の登記がなされているが現存しない。 家屋番号：128番3 構造：木造草葺平家建居宅 床面積：50.97㎡ 所有者：亡F

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)

物件1～3は物件4と一体として利用されており、位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件1～3	
位置・交通	JR奥羽本線「秋田」駅の北東方・道路距離約4.2km(徒歩約53分) 最寄りバス停「松崎」の北東方・道路距離約600m(徒歩約8分)	
付近の状況	目的物件は下北手松崎に存し、松崎団地からやや外れた場所に位置する。周辺は旧来からの住宅の他、農地が見られ、需要者は地縁的選好性を有する者に限られると予測される。当面は現況のまま推移すると考えられる。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。 下北手小学校：約1.5km 下北手中学校：約950m 秋田大学医学部附属病院：約950m イオンスタイル広面：約1.3km 広面郵便局：約1.5km 秋田下北手コミュニティセンター：約2.1km (いずれも道路距離) 道路は幅員約3.0mの舗装市道が標準である。	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途指定無し
	建蔽率	70%
	容積率	200%
	防火規制	無し
	その他の規制	都市計画法第34条第11号に基づく条例区域
画地条件	物件1～3は一体となって利用されており、西側約27mが幅員約3.0mの市道と接面するが目的物件はやや高い位置にある。規模が3筆合計で659.38㎡、不整形の中間画地である。高低差が大きく目的物件3に向かって高くなっており地勢の状態は劣る。	
接面道路の状況	西側：幅員約3.0mの舗装市道	
土地の利用状況	目的物件1～3は一体利用されており、目的物件4の居宅の敷地として利用されている。物件4につき、法定地上権が成立する。	
供給処理施設（宅地内引込）	上水道	あり（建物への接続：あり）
	ガス配管	なし（建物への接続：なし）
	下水道	なし（建物への接続：なし）

特記事項	・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上崎遺跡に該当する。再建築等の際には調査が必要のため事前協議が推奨される。 ・現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ハザードマップに依れば該当するものは特段ない。 ・目的物件の存する場所は地図に準ずる図面であり、現地においても物件相互の境界、周辺土地との境界も判然としない。 ・市街化調整区域に存し、都市計画法第34条第11号に基づく条例区域に該当する。 ・立会人への聴取に依れば、西側市道は昭和55年頃に目的物件2上を舗装したとのことである。公衆用道路として分筆はされていない。秋田市道路総務課への聴取では、当時の経緯は不明であるが個人所有ではあってもあくまで市道として認定されているとの回答だった。 ・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。 ・前面道路の幅員は約3.0mであり、建築に当たってはセットバックが必要と解される。 ・道路状況については上記の通りであるが、再建築等に当たっては関係部署での別途の協議が推奨される。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況等(物件4)

区分	物件4	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和50年8月12日
	経過年数	約49年
	経済的残存耐用年数	ほぼ到来している
仕様	構造：木造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディングほか 内壁：クロスシートほか 天井：クロスシート、合板ほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、水道等 その他：特に無し	
床面積(現況)	延床	156.27 m ² (登記と同じ)
	1階	123.15 m ²
	2階	33.12 m ²
現況用途等	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	やや劣る	
保守管理の状態	築年相応の老朽化が見られ、雨漏り、床のたわみ、外壁・内壁に損傷が見られる。	
建物の利用状況	Eが居宅として平成22年11月19日から占有している。	
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。 ・共有者Eは相続放棄をしており、無権限の占有者である。 ・1階中央部の和室にピアノが残置し、ピアノの重みで床が埋没している箇所がある。 ・建具がない箇所が複数存する。 ・1階の和室の床の間の天井、1階脱衣所の天井から雨漏りが発生している。	

区分	物件4未登記1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和53年頃
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	ほぼ到来している
仕様	構造：木造平家建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：スレートほか 内壁：アラワシ 天井：アラワシ 床：土間コンクリート 設備：特に無し その他：特に無し	
床面積(現況)	延床	37.26 m ² (概測)
	1階	37.26 m ²
現況用途等	現況用途：物置 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	築年数相応の老朽化が見られ、保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	Eが物置として平成22年11月19日から占有している。	
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。 ・Eは相続放棄をしており、無権限の占有者である。 ・2階部分が存し、梯子を利用して登るが、簡易な造りであり、課税台帳上も平家であることから平家で評価。 ・課税明細に記載の築年は昭和53年頃であり、立会人からの聴取内容とも一致するため、当該年で評価を行った。	

区分	物件4未登記2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和50年8月12日
	経過年数	約49年
	経済的残存耐用年数	ほぼ到来している
仕様	構造：木造平家建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：スレートほか 内壁：アラワシ 天井：アラワシ 床：土間コンクリート 設備：特に無し その他：特に無し	
床面積(現況)	延床	8.28 m ² (概測)
	1階	8.28 m ²
現況用途等	現況用途：物置 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	築年数相応の老朽化が見られ、保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	Eが物置として平成22年11月19日から占有している。	
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。 ・Eは相続放棄をしており、無権限の占有者である。 ・以前は鳥小屋として利用していた。現況用途は物置。 ・立会人への聴取に依れば、築年は自宅と同じ頃の建築との回答であり、当該年月日を新築年月日として評価を行った。	

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、3)

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	8,630	0.63	349.38	－	1,900,000
2	8,630	0.63	271.00	－	1,473,000
3	8,630	0.63	39.00	－	212,000

※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3.0mに接面する地積350㎡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
8,050 円/㎡×	98.7 / 100 ×	100 / 100 ×	100 / 92	≒ 8,630 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 $\pm 0\%$ 、
角地 $\pm 0\%$ (100 / 100)

◇地域格差：居住環境-10%、幅員+2% (100 / 92) ※相乗積

イ 個別格差：方位+1%、高低差-5%、道路部分含む-15%
セットバック-5%、規模-10% (63 / 100) ※相乗積
土地の利用状態-10%

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4)

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
4	175,100	156.27	0.03	821,000
4	103,000	37.26	0.03	115,000
4	103,000	8.28	0.03	26,000
小計				962,000

※千円未満四捨五入

ウ 建物番号4

建物はいずれも経済的残存耐用年数を満了しているが、現況の利用状況を踏まえ、現価率を上記の通り査定した。

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	1,900,000	1.00	-	25%	法定地上権	475,000
2	1,473,000	1.00	-	25%	法定地上権	368,000
3	212,000	1.00	-	25%	法定地上権	53,000
小計						896,000

※千円未満四捨五入

イ 土地利用権の及ぶ範囲：目的物件1、2、3は一体として利用されており、いずれにも法定地上権が及ぶと判断した。

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。

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	1,900,000	-475,000	1.00	0.80	0.70	798,000
2	1,473,000	-368,000	1.00	0.80	0.70	619,000
3	212,000	-53,000	1.00	0.80	0.70	89,000
4	962,000	+896,000	1.00	0.80	0.70	1,040,000
計						2,546,000

※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：市道で分断され飛び地となっている点や周辺の市場性を考慮した。

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 地 点 : 秋田(県)-36

所 在 : 秋田市添川字湯沢 4 6 番 1

価 格 : 8,050円/㎡

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 360㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西 4.8m 市道 南西 側道

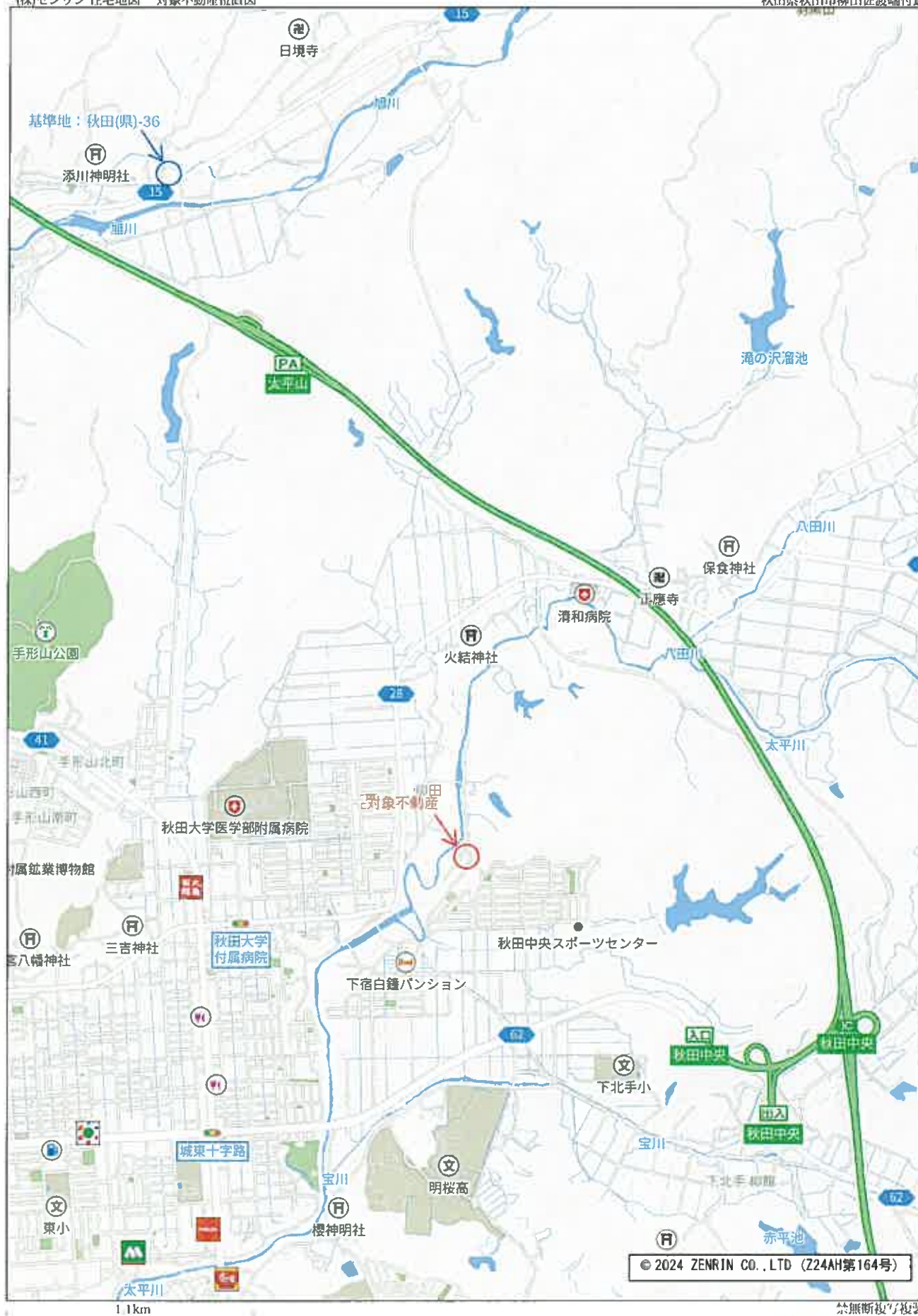
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 建蔽率 : 70% 容積率 : 200%

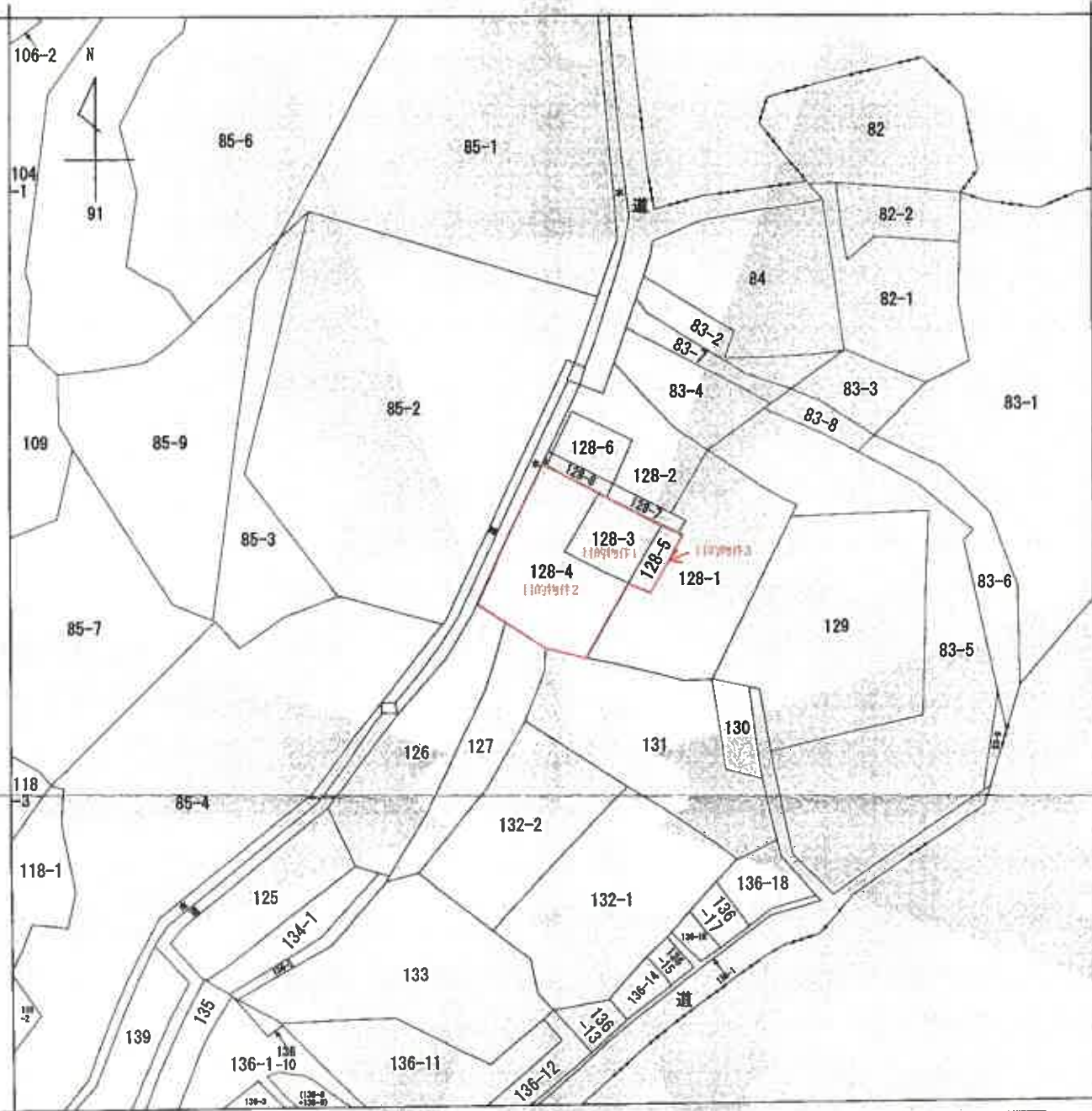
地 域 の 概 要 : 農家住宅及び一般住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域

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 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)



128-9



(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概略を記載した図面です。



請求部	所在	秋田市下北手松崎字上崎				地番	128番4			
出力尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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	昭和49年11月1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。

地図に準ずる図面(写)

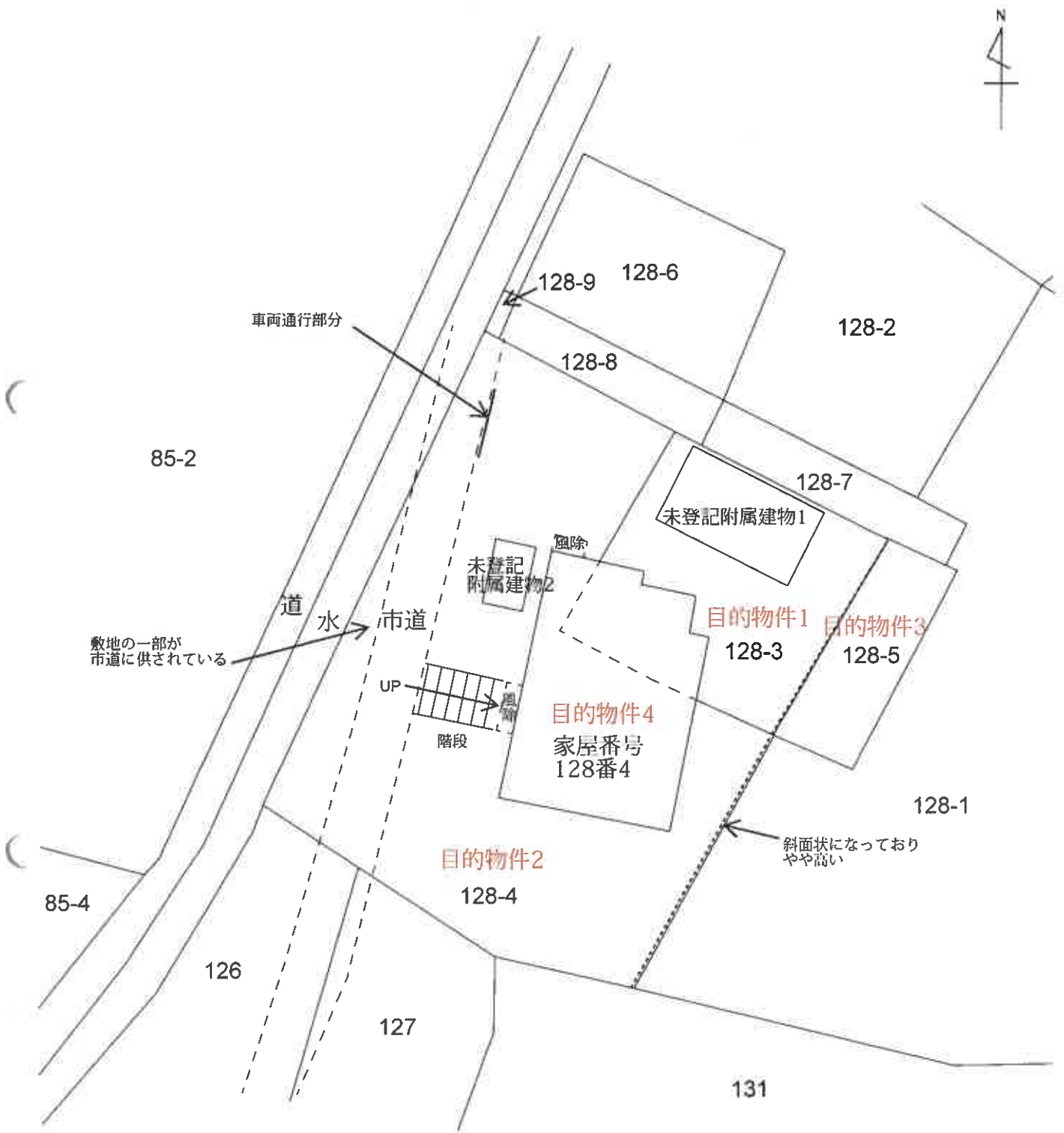
令和6年3月19日
秋田地方事務局

請求番号：27-1
(1/1)

登記官

目的物件1～3

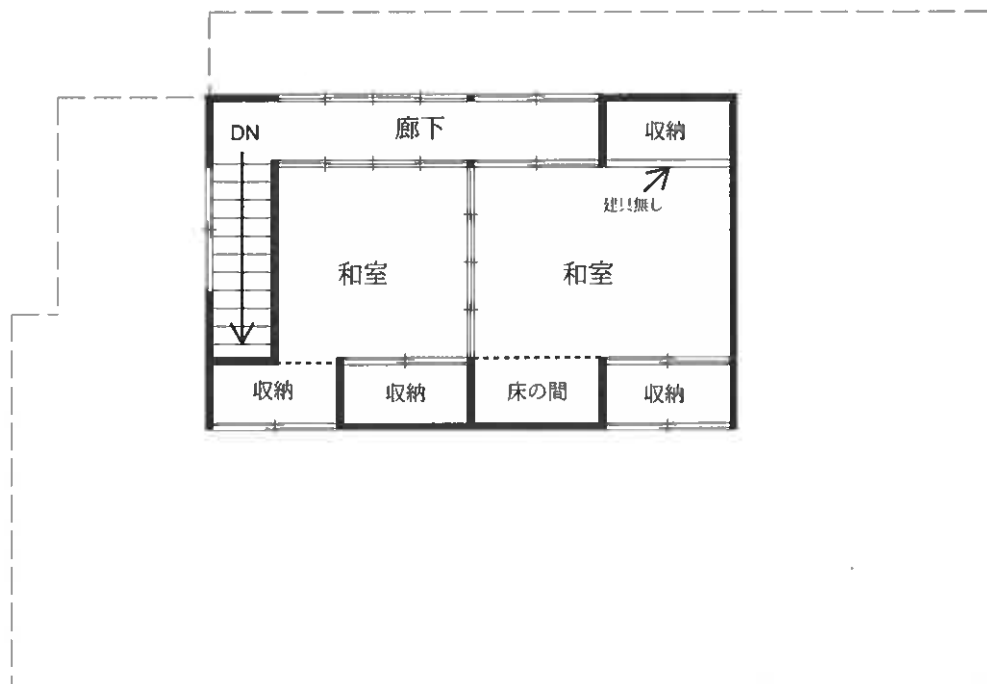
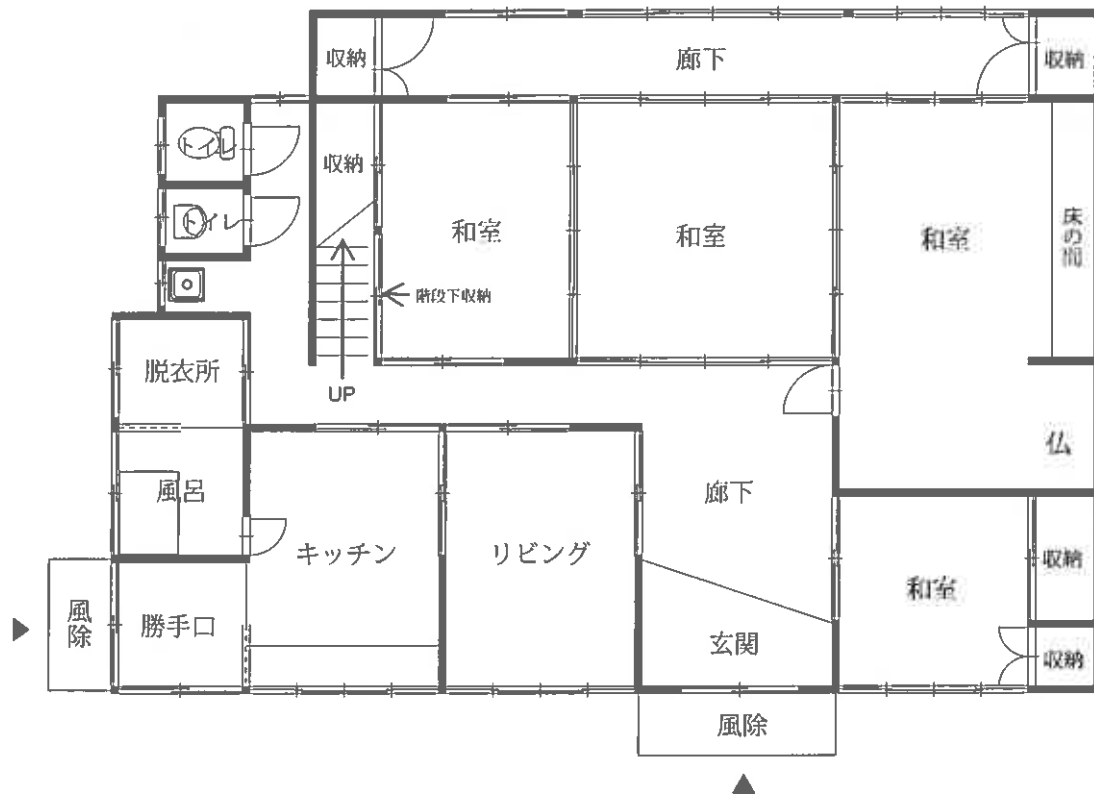
※A3をA4に縮小



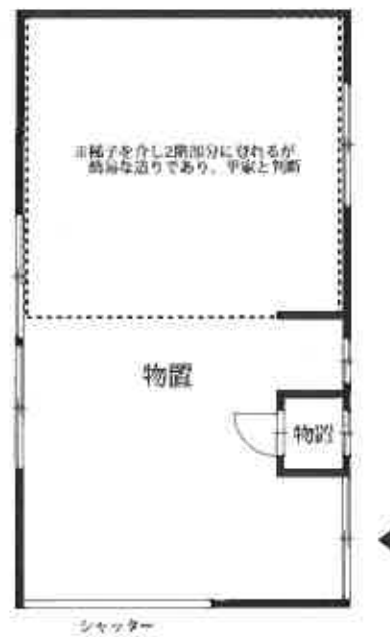
建物配置図

※地図に準ずる図面等に基づき
概ねの配置関係を描写

S≒ 1/300



未登記附属建物1



未登記附属建物2



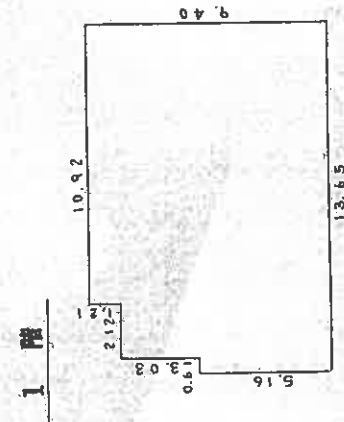
登記年月日：昭和51年12月8日

931042

家屋番号	128-4
建物の所在	秋田県下北半田町字上崎 128-4 126-3

各階平面図

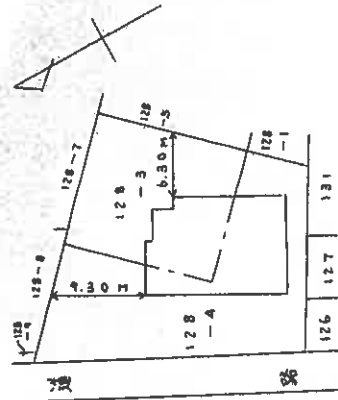
各階平面図
S=1/200



床面積計算表

1 階		
①	0.61	5.16 = 3.1476
②	2.12	8.19 = 17.9628
③	10.92	9.40 = 102.6480
		計 123.1584
2 階		123.15 m ²
		7.28
		4.55 = 93.1240
		33.12 m ²

建物図面
S=1/500



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/

Sf/12.8

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3月19日 秋田地方裁務局

登記官

建物図面・各階平面図(写)

1109(特)11 全A3(表A)に用紙小

請求番号：27-2