

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,320,000 3,456,000	一括	864,000	30,058	非課税
1	2,030,000				
2	2,290,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市新屋渋谷町
 地 番 47番24
 地 目 宅地
 地 積 197.04平方メートル

- 2 所 在 秋田市新屋渋谷町 47番地24
 家屋 番号 47番24
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 51.34平方メートル
 2階 41.40平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺2階建

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27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】

本件共有者らが占有している。

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 秋田市新屋渋谷町

地 番 4 7 番 2 4

地 目 宅地

地 積 1 9 7 . 0 4 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 秋田市新屋渋谷町 4 7 番地 2 4

家屋 番号 4 7 番 2 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 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺 2 階建

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和6年(ケ)第62号
令和6年11月6日受理
令和6年12月11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 | 秋田市新屋渋谷町 |
| | 地 番 | 47番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.04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 | 秋田市新屋渋谷町47番地24 |
| | 家屋番号 | 47番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階51.34平方メートル
2階41.40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 |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市新屋渋谷町5番4号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	本土地は北東側が市道に接している。 本土地上にスチール製簡易物置がある。		
建物	物件2		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート葺2階建 ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として全部共同で使用している ☐ 「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	キッチンに水浸しにしたことがあるとのことで、床が一部沈み込むほか床の一部補修（写真番号8）及びその影響と思われる玄関クロスの汚れが見られた（写真番号5）。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 年 月 日 年（ ）第 号		
土地建物の位置関係	☐ 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		

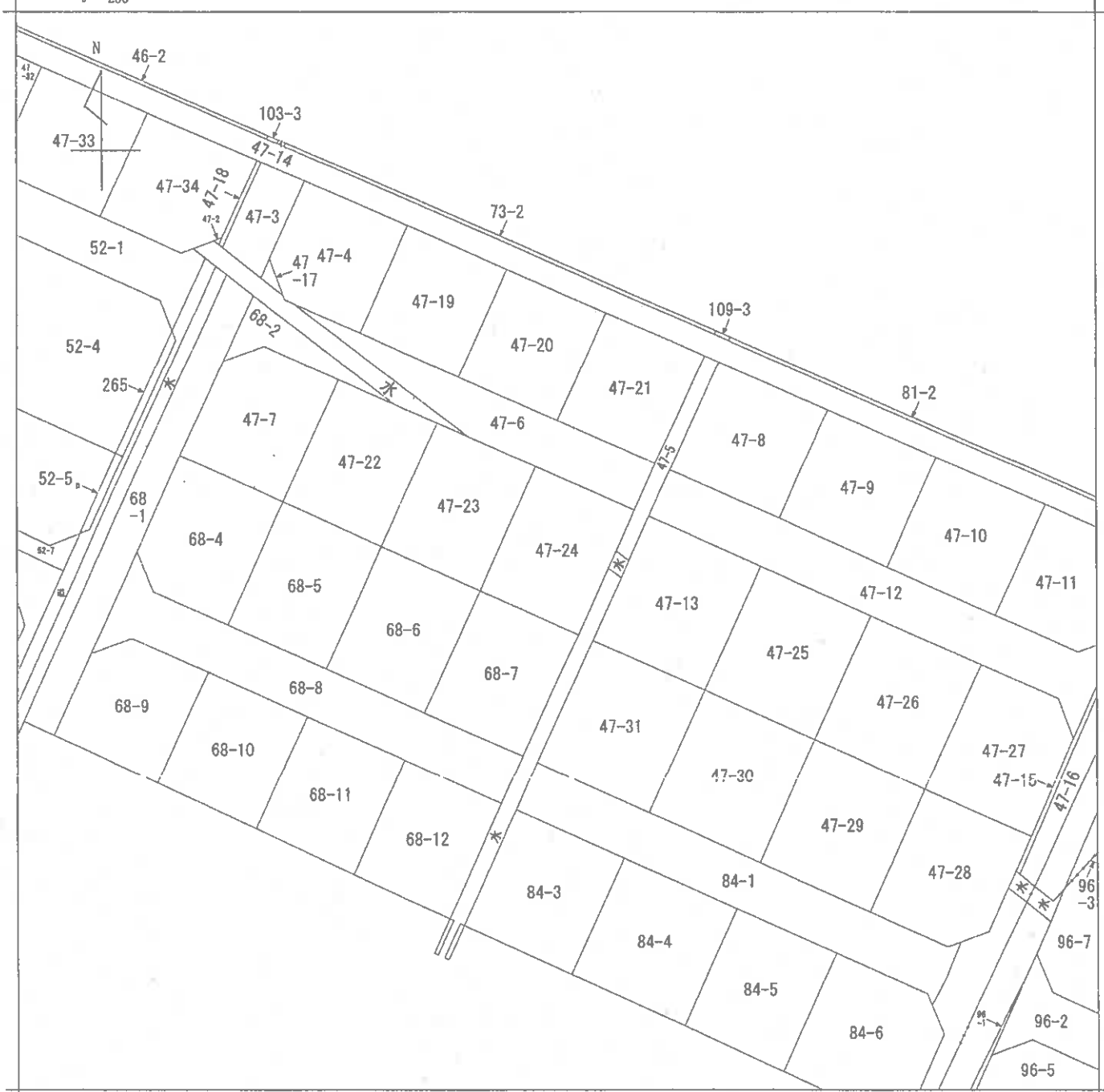
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	1 本件共有者らは夫婦です。 2 本件土地は地積測量図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 3 以前に本件建物のキッチンの床を水浸しにしたことがあり、今はその部分の床が沈み込むほか、冷蔵庫の裏の壁や床板が損傷して応急処置をしています。その影響と思いますが、冷蔵庫裏のさらに裏の玄関のクロスによごれが出てきています。 4 本件物件は、全部共有者らが使用しており、他人が使用している部分はありません。

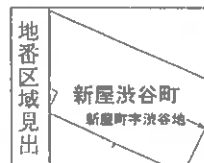
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月13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11月13日 (水) 9:15 ~ 9:25	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19日 (火) 11:55 ~ 12:05	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 6年11月19日 (火) : ~ :	執行官室	共有者らに対し「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12月 3日 (火) 9:35 ~ 10:25	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (B立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	秋田市新屋渋谷町				地 番	47番24			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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

(秋田地方務局管轄)

令和6年10月1日

仙台北務局

地図整理番号：M94479

登記官

(1/1)

(5 枚目)

003215

地積測量図

地番	47-2-47-24
土地の所在	秋田市新屋沢谷町

求積表

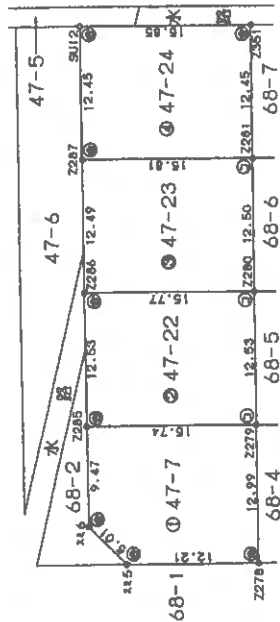
順番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
215	134.619	62.241	9.740	1311.189060	
216	136.328	66.947	13.335	1817.933880	
2285	132.417	75.576	2.007	276.354279	
2279	118.094	69.034	-18.369	-2169.268686	
2278	123.495	57.307	-6.793	-838.901535	
合計				397.306998	
合計面積				198.654990	
				198.65	

順序	NO.	47-22	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	2285	132.417	75.576	17.956	2377.679652
	2286	127.243	86.990	4.858	618.140494
	2280	112.888	80.434	-17.956	-2027.016928
	2279	118.094	69.034	-4.858	-573.700652
					395.108566
合計					197.5542830
					197.55

順番	NO.	47-23	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	2286	127.243	86.990	17.929	2281.339747
	2287	122.088	98.363	4.802	586.266576
	2281	107.700	91.792	-17.929	-1930.953300
	2280	112.888	80.434	-4.802	-542.088176
			合計		394.564847
			合計面積		197.2824235
					197.28

NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
2287	122.088	98.363	17.908	2186.351904
9112	116.950	109.700	4.744	554.810800
2351	102.532	103.107	-17.908	-1836.143056
2281	107.700	91.792	-4.744	-510.928800
				394.090848
				197.0454240
				197.04

境界線の種類	筆界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	



境界点
 ① 金 属 杭
 ② コンクリート杭

申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

作製者	
-----	--

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H8.11.22

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。

(秋田地方裁判所管轄)

令和6年10月1日 仙台法務局

登記官

登記年月日：平成9年3月31日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(秋田地方方法務局管轄)

令和6年10月1日

仙台北務局

登記簿

(7枚目)

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：M94481

建物図面
各階平面図

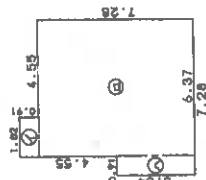
家屋番号 47番24

建物の所在 秋田市新屋浜谷町47番地24

各階平面図

704511

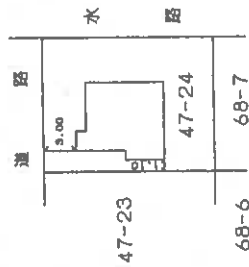
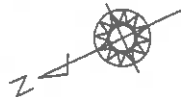
一 階



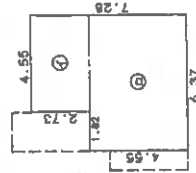
求積率

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 1.82 \times 0.91 = 1.6562 \\ \textcircled{2} & 6.37 \times 7.28 = 46.3736 \\ \textcircled{3} & 0.91 \times 3.64 = 3.3124 \\ \hline & 51.3422 \end{aligned}$$

床面積 51.34 m^2



二 階



求積率

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 4.55 \times 2.73 = 12.4215 \\ \textcircled{2} & 6.37 \times 4.55 = 28.9835 \\ \hline & 41.4050 \end{aligned}$$

床面積 41.40 m^2

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

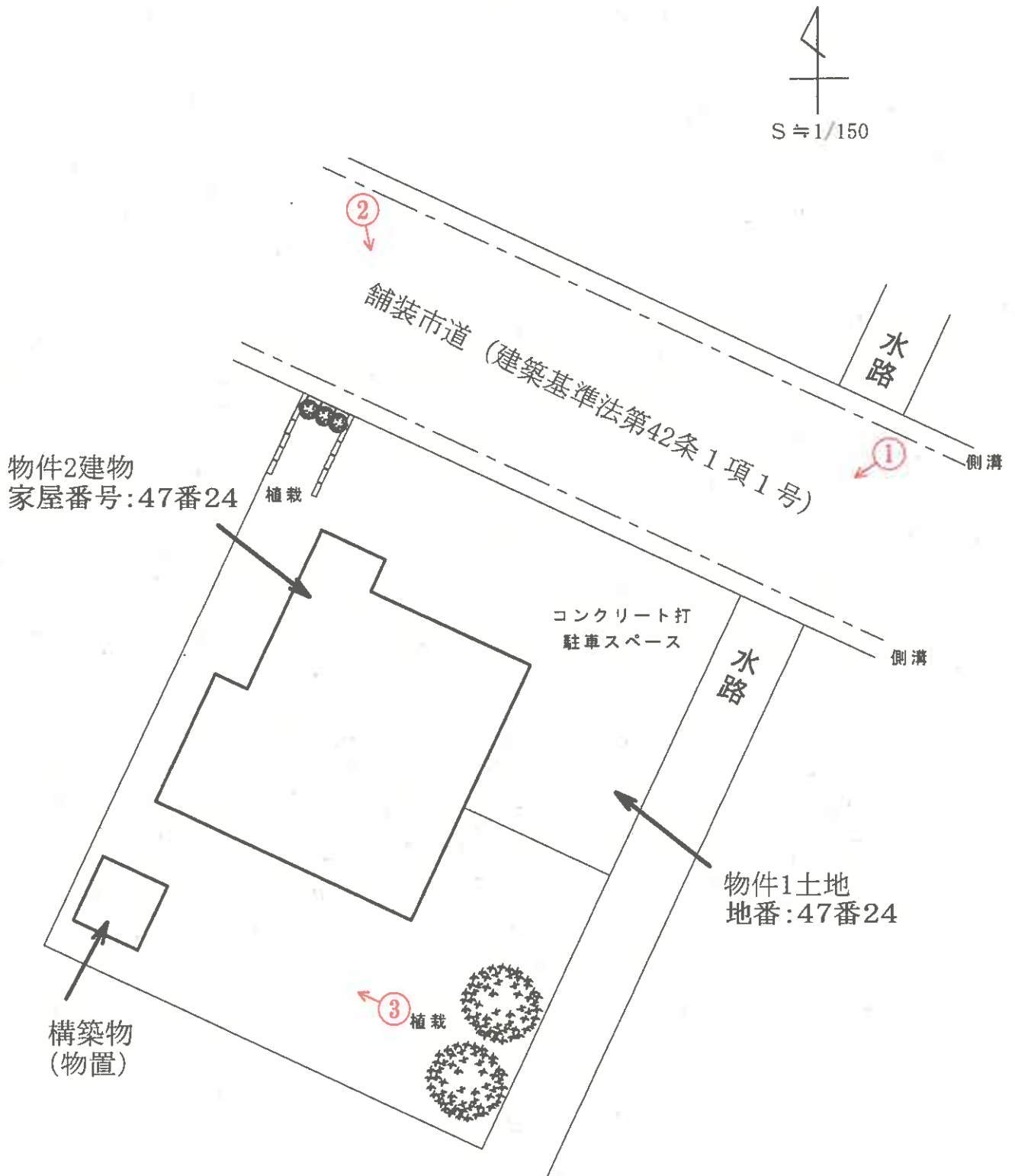
申請人

作製者

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H9.3.3/

土地建物位置関係図

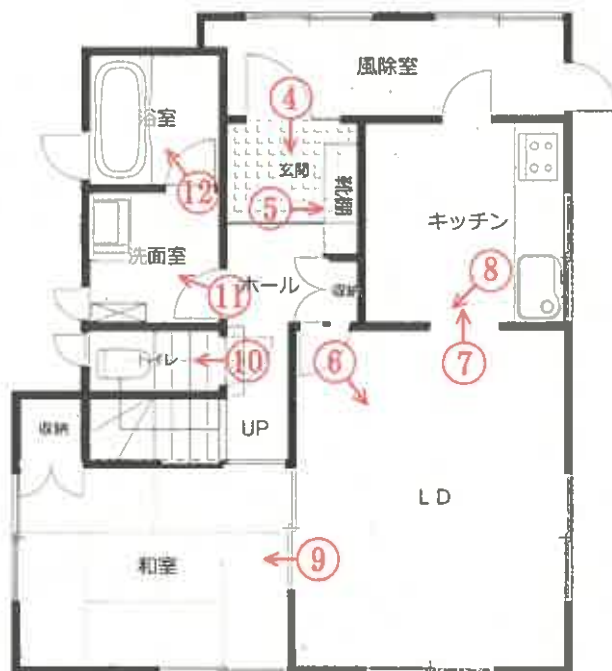


①は写真撮影場所であり、②印の中の数字は写真番号である。

※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。

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



スチール製簡易物置

写真番号 3



写真番号 4



物件 2 建物内部の状況（1 階）

写真番号 5



前同（内壁の汚れ）

写真番号 6



前同

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同（以前に水浸しになったとされるキッチンの床）

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同

写真番号 1 3



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

令和 6年 (ケ) 第 62 号
令和 6年 12月 3日 現地調査
令和 6年 12月 19日 評 価



秋田地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小陰 遼平

第1 評価額

一括価格	
金 4,320,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,030,000 円
物件2（建物）	金 2,290,000 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の土地の内訳価格は物件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き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	秋田市新屋渋谷町 47番24 宅地 197.04 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市新屋渋谷町47番地24 47番24 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：51.34m ² 、2階：41.40m ²	木造スレート葺2階建
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件1南西端にプレハブ物置が存する。		

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

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R羽越本線「新屋」駅南東方・道路距離約1,300m バス停「新屋高校入口」北東方・約230m (徒歩約3分)					
付 近 の 状 況	当該地域は、秋田市中心部より南西方約5,500mに位置し、中規模一般住宅の建ち並ぶ普通住宅地域を形成している。 地域内の主たる需要者は、市内就労者を中心とした住宅取得者である。秋田市郊外のベッタタウンとして中小規模の宅地開発が存し、他地域との競合から売れ残りや価格競合が行われていたが、中心市街地の宅地需給のギャップや低金利により需要は安定的で、地価は上昇傾向を示している。 最寄公共施設： 市立日新小学校より約2,800m 最寄商業施設： ナイス新屋店より約1,300m					
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	工業地域・第一種住居地域				
	建 ぺ い 率	60%				
	容 積 率	200%				
	防 火 規 制	指定無				
画 地 条 件	立地適正化計画	有 (都市機能誘導区域外・居住誘導区域内)				
	その他の規制	特になし				
接 面 道 路 の 状 況	間口約12.4m、奥行約15.8mの整形。 規模は197.04㎡ (登記地積)。 地勢はほぼ平坦である。					
	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		
	北東	約 6.0 m	42条1項	市道	舗装	中間画地
土地の利用状況等	道路位置指定：－					
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	物件2の建物の敷地として利用されている。 当該建物のために物件1に法定地上権が成立する。					
	上 水 道	あり	(	—	)	
	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	)	

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	☐ 無 ☒ 有	(0.5m以上3.0m未満)
雨水出水 (内水)	☐ 無 ☒ 有	(区域外)
高潮	☒ 無 ☐ 有	()
その他		
土砂災害警戒区域等 指定の有無	☒ 無 ☐ 土砂災害警戒区域内 ☐ 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	☒ 無 ☐ 有 ()	
特記事項	特になし	

* 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9年3月21日 経 過 年 数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年
仕 様	構 造 : 木造 基 礎 : コンクリート基礎 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : クロス他 天 井 : クロス他 床 : フローリング、畳他 設 備 : 電気設備、石油ストーブ等 その他 : 特になし
床面積(現況)	登記同様 延: 92.74 m ²
現況用途等	階 層 : 2階建 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 やや良と判断した。
保守管理の状態	キッチンの水浸しにより、床の一部にやや沈み込みが認められる。 また玄関前クロスも汚れが認められる。
建物の利用状況	所有者により居宅として利用され、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。
特 記 事 項	○ 外壁、屋根及び風呂、洗面台、トイレをリフォームしている。

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	22,400	1.01	197.04	1.00	4,460,000
計					4,460,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地 からの規準)

標準画地は幅員約6m舗装市道に接面する地積約200㎡の整形地

地価調査基準地 : 秋田(県)-25

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,700\text{円/㎡} & \times & 101.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 98 & \approx & 22,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 1.010 (基準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 0.98 (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) 0.98 : 用途地域▲2%
(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 1.01 (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) 1.01 : 方位+1%
(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
2	252,000	92.74	0.073	1,710,000
計				1,710,000

ウ 現価率

(物件2)

- ・ 経過年数約28年、経済的残存耐用年数約7年、残価率5%とした定率法（現価率0.091）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。

$$\text{現価率} = 0.091 \times (1 - 0.2) \div 0.073$$

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	4,460,000	0.35	法定地上権	1,560,000
計				1,560,000

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の構造等、地上権としての特性等を勘案して判定。

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	4,460,000	-1,560,000	-	1.00	0.70	0	2,030,000
2	1,710,000	+1,560,000	1.00	1.00	0.70	0	2,290,000
一括売却 (合計)							4,320,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし

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

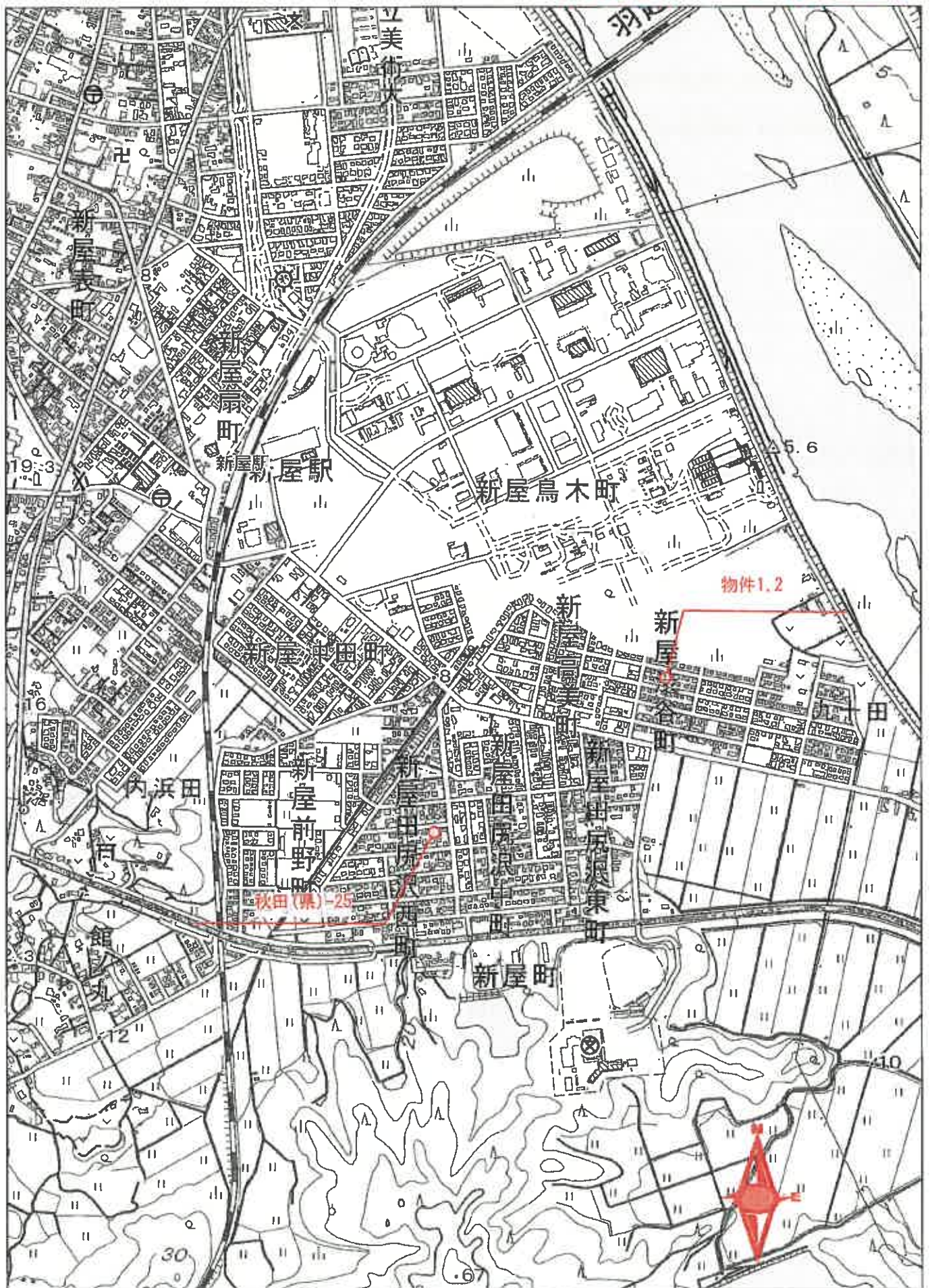
○ 地価調査基準地 秋田（県）-25

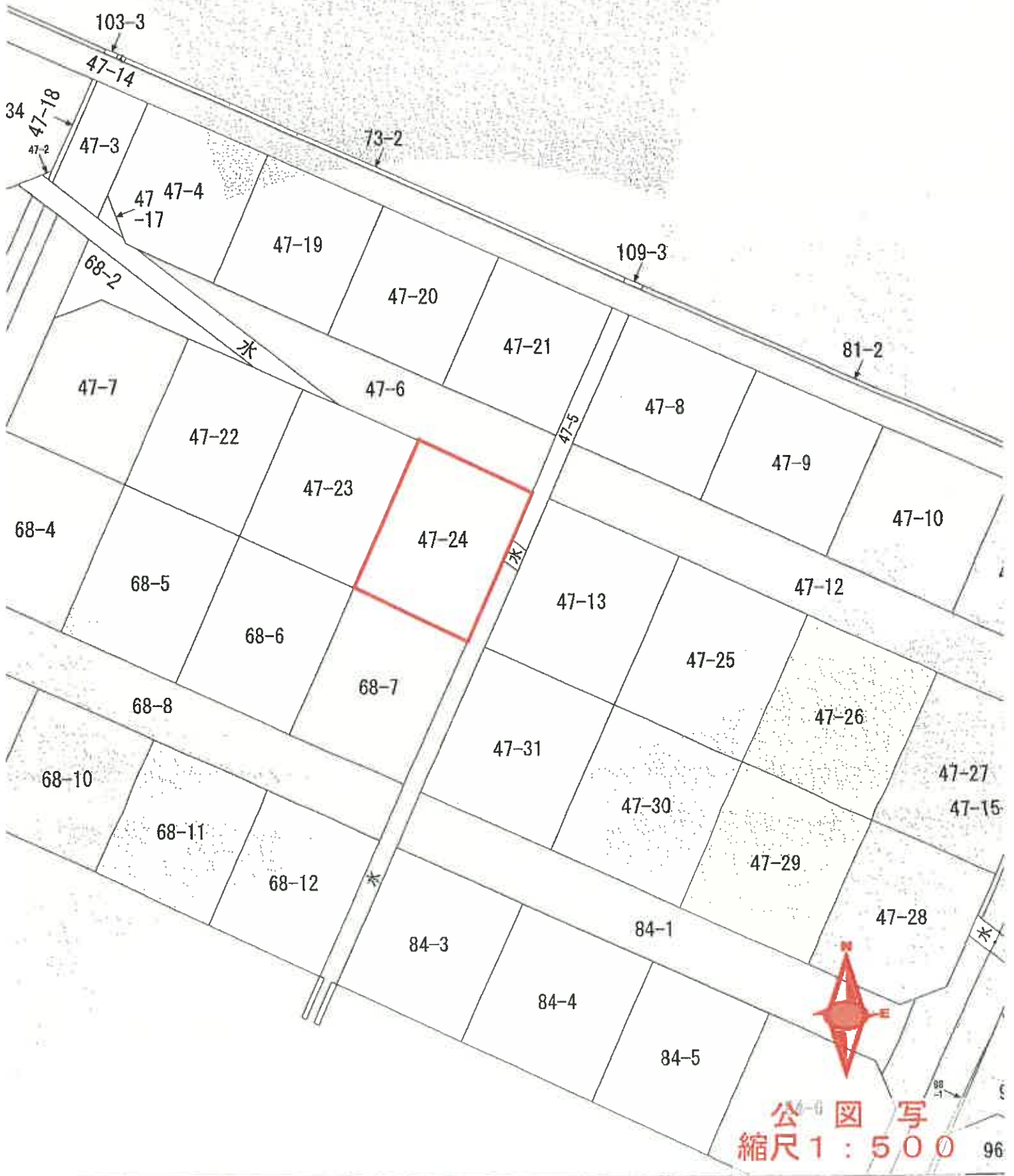
所 在 : 秋田市新屋田尻沢西町323番「新屋田尻沢西町6-7」
価 格 : 21,700円/㎡
位 置 : J R羽越本線「新屋」駅道路距離で約1,000mに位置
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 268 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス 整備済
接 面 道 路 : 北側幅員6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
(指定建ぺい率 40% 指定容積率 60%)
防 火 規 制 : 指定無
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域

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 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図
- 5 建 物 図 面
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

以 上





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

(秋田地方法務局管轄)

令和6年10月1日

仙台法務局

海珍品

003215

地積測量區

由 理

47-7.22~47-24

秋田市新屋渡谷町

100

變異源	自由度	χ^2	Y_n	Y_{n-1}	Y_{n-2}	Y_{n-3}	Y_{n-4}	Y_{n-5}
NO.	1	3.619	62.241	9.740	1311.189050			
15	1	35.328	65.947	15.356	1017.939850			
315	1	32.417	75.576	3.087	276.354279			
2205	1	118.094	49.034	-18.369	-21.69.264365			
2275	1	123.495	57.207	-6.793	-930.501535			
2278	1			合計	371.503798			
				總變異	196.5534950			
				誤差	196.55			

[illegible]

周 差	Σd	Σm	Y_m	$Y_{m+1} - Y_m$	$\Sigma Y_{m+1} - Y_m$
7256	127.243	86.940	17.999	2281.39747	
7287	132.088	98.363	4.002	586.266576	
7281	127.700	91.792	-1.999	-1930.955960	
7280	112.888	80.134	-4.502	-542.088176	
				994.564047	
				197.2824235	
			合 計	合 計	合 計
					97.28

編號	47-24	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+2} - \bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+3} - \bar{Y}_n$
ND	7287	122.086	96.363	17.908	2186.351264
	8012	116.950	109.700	4.744	854.810803
	2351	102.632	103.107	-17.908	-1839.430568
	2281	107.700	91.792	-4.744	-510.920880
					394.950848
					197.0454240
					197.04

境界標の種類	境界（商標等）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

御 題

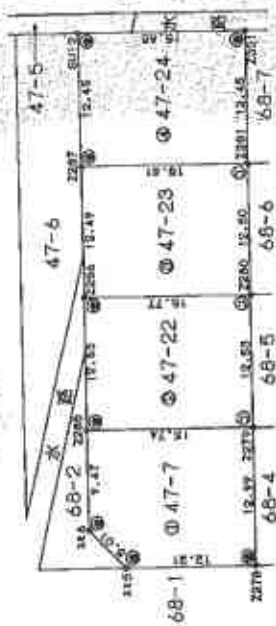
(平成 6 年 4 月 5 日作製)

（城戸）雄介、土佐國屋、島土、島田、秋

人中

500

H8.11.22



④ 台 座 ⑤ 台 座 ⑥ 台 座

登記年月日：平成9年3月31日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(秋田地方司法書局管轄)

令和6年10月1日

仙台司法書局

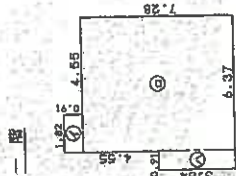
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	47番24
建物の所在	秋田市新屋浜谷町47番地24

各階平面図

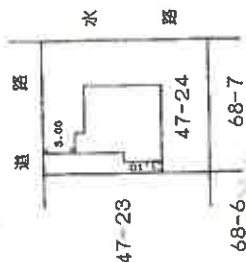
704511



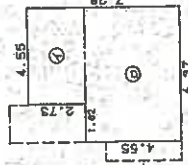
求積表

①	1.82	×	0.91	=	1.6562
②	6.37	×	7.28	=	46.3736
③	0.91	×	3.64	=	3.3124
計					51.3422

床面積 51.34㎡



二階



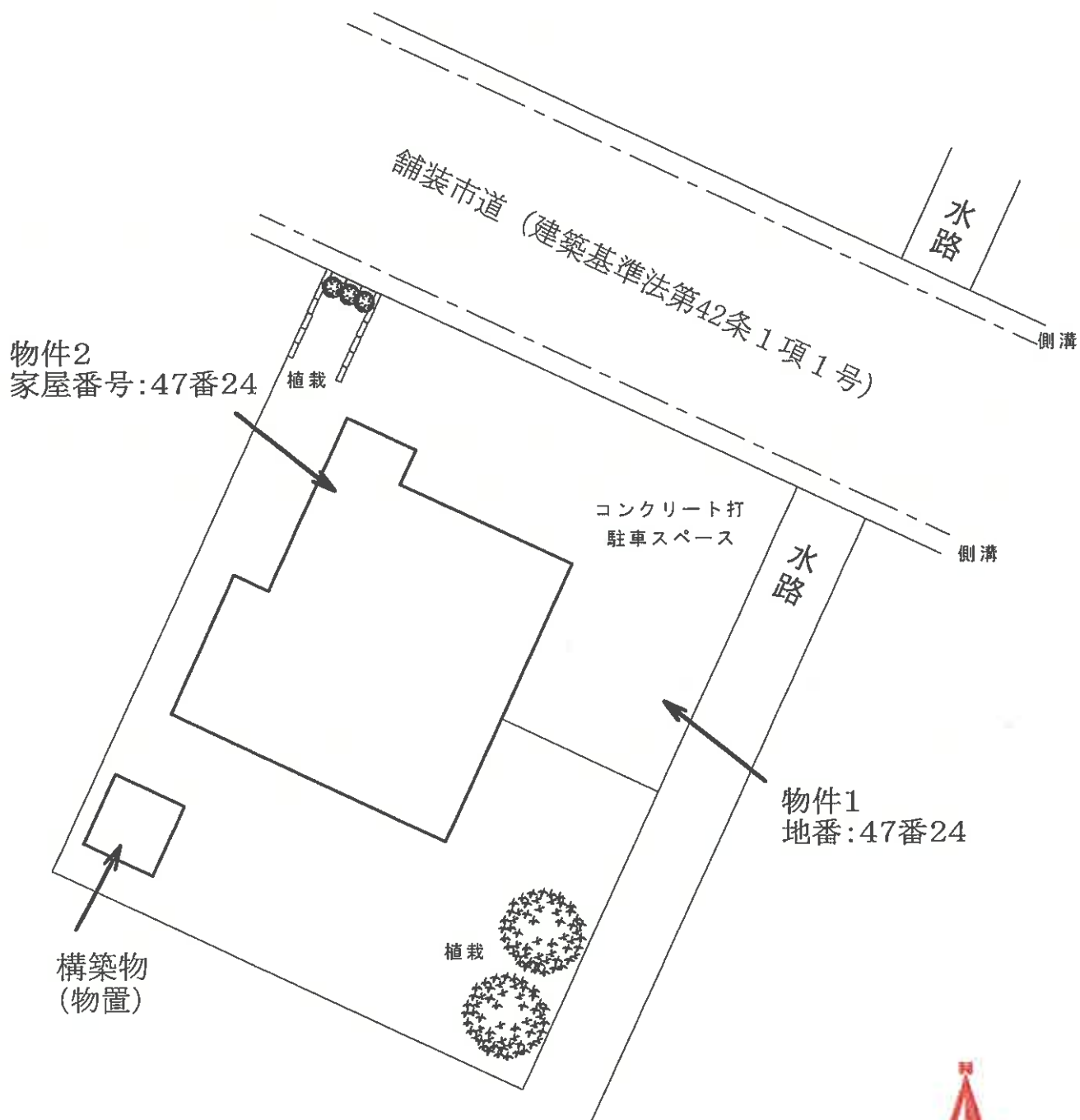
求積表

①	4.55	×	2.73	=	12.4215
②	6.37	×	4.55	=	28.9835
計					41.4050

床面積 41.40㎡

作製者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
(平成9年3月26日作製) (秋田県土地家屋調査士会統一)	1/250	1/500		1/500

H9.3.31



1 階



2 階

