令和　６年（ケ）第　　５５号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　７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　８月　８日から<br>令和　７年　８月１５日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　７年　８月２０日　午前１０時００分<br>秋田地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　７年　９月　９日　午後　１時００分<br>秋田地方裁判所民事第２部 |
| 特別売却実施期間 | 令和　７年　８月２１日　午前　８時３０分から<br>令和　７年　８月２１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。<br>（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。<br>（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７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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 2, 480, 000<br>1, 984, 000 | 一括 | 496, 000 | 29, 355 | 非課税 |
| 1 | 1, 529, 000 | | | | |
| 2 | 951, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 民事執行規則３０条の３による価額変更 | | | | |

令和　６年（ケ）第　　５５号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市旭川南町

　　地　　番　　１５３番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．４３平方メートル

２　所　　在　　秋田市旭川南町　１５３番地１２

　　家屋　番号　　１５３番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６３．３７平方メートル
　　２階　３１．４６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　６３．３７平方メートル
　　２階　約２８．９８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

令和　６年（ケ）第　　５５号

# 物　件　明　細　書

令和　６年１２月１７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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　６年（ケ）第　　５５号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市旭川南町

　　地　　番　　１５３番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．４３平方メートル

２　所　　在　　秋田市旭川南町　１５３番地１２

　　家屋　番号　　１５３番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６３．３７平方メートル
　　２階　３１．４６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　６３．３７平方メートル
　　２階　約２８．９８平方メートル

令和６年（ケ）第５５号
令和６年１０月１８日受理
令和６年１１月２０日提出

秋田地方裁判所
民事部
-6.11.20
受付
第
号

# 現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官　佐　藤　智　博

令和６年（ケ）第５５号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市旭川南町

　　地　　番　　１５３番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．４３平方メートル

２　所　　在　　秋田市旭川南町１５３番地１２

　　家屋番号　　１５３番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階６３．３７平方メートル
　　２階３１．４６平方メートル

（土地・建物用）

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 秋田市旭川南町１８番３４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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | ３枚目「その他の事項」記載のとおり。 |
| 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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（■主である建物 □附属建物）<br>□種 類：<br>□構 造：<br>■床面積：２階約２８．９８㎡ |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある ┬ 種 類：<br>├ 構 造：<br>└ 床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり） |
| その他の事項 | ３枚目「その他の事項」記載のとおり |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある ┬ 地方裁判所 支部 年（ ）第 号<br>└ 保管開始日 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 ■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土地関係<br>(1) 本件土地は南東側が市道に接している。<br>(2) 本件土地上の樹木の枝が空中で市道にはみ出している（写真番号２、３）。<br>(3) 本件土地上に電柱がある。<br>(4) 本件土地上にスチール製物置がある。<br>2　物件２建物関係<br>(1) 本件建物２階のベランダは腐食により撤去されている。その腐食により生じたとされる雨漏り跡が１階の廊下の天井に確認された（写真番号１１）。<br>(2) 本件建物は、老朽化により床の沈み込みが多数カ所で確認されたほか、１階の収納の床板が崩落している（写真番号１２）。<br>(3) 本件建物は老朽化により建具に隙間が生じている（一部につき写真番号１０）。 |

（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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
| ■所有者 | 1　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。<br>2　本件建物は老朽化しており、床の多数カ所で沈み込みがあるほか、1階の収納の床板が落ちています。また、建具に隙間が生じている箇所もあります。<br>3　本件建物の２階にあったベランダは腐って２０年くらい前に撤去しました。１階廊下の天井の雨漏りあとは、ベランダが腐っていたときに生じたものです。<br>4　本件物件は、私と私の家族だけが使用しており、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

（調査経過用）

| 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24日（木）<br>9：50　～　10：00 | 秋田地方法務局 | 登記事項証明書等公用取得 |
| 令和 6年10月24日（木）<br>：　～　： | 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）<br>12：05　～　12：20 | 物件所在地 | 現地所在確認、写真撮影、簡易計測、所有者と面談 |
| 令和 6年11月13日（水）<br>13：40　～　14：40 | 物件所在地 | 立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影<br>（所有者立会、評価人同行） |
| 令和　年　月　日（　）<br>：　～　： | | |
| 令和　年　月　日（　）<br>：　～　： | | |
| 令和　年　月　日（　）<br>：　～　： | | |

（特記事項）

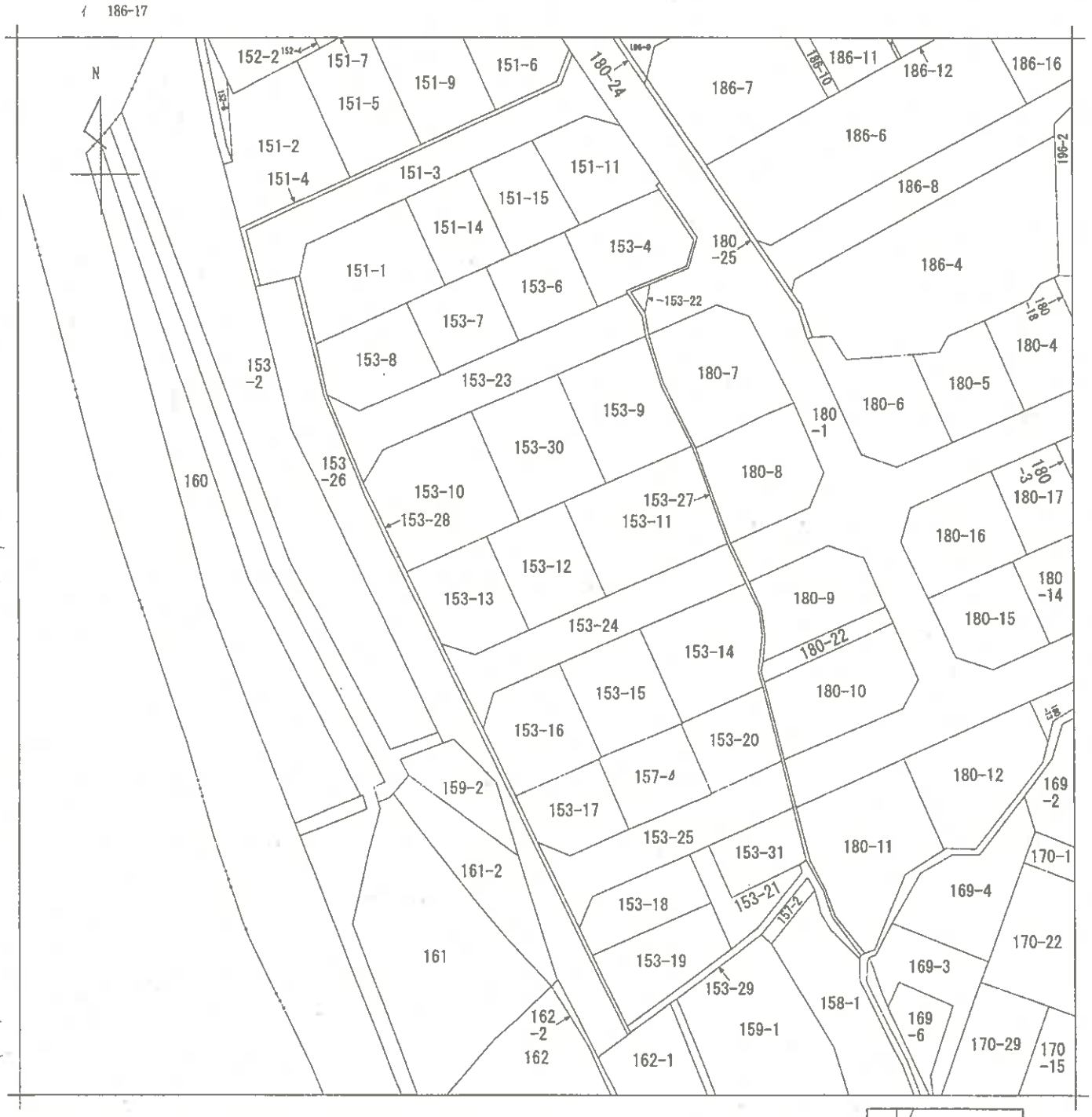
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

| 地番区域見出 | 旭川南町 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 秋田市旭川南町 | | | | 地番 | 153番12 | | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 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44年12月20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。

A３版からA４版に縮小

令和6年9月30日
秋田地方法務局
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

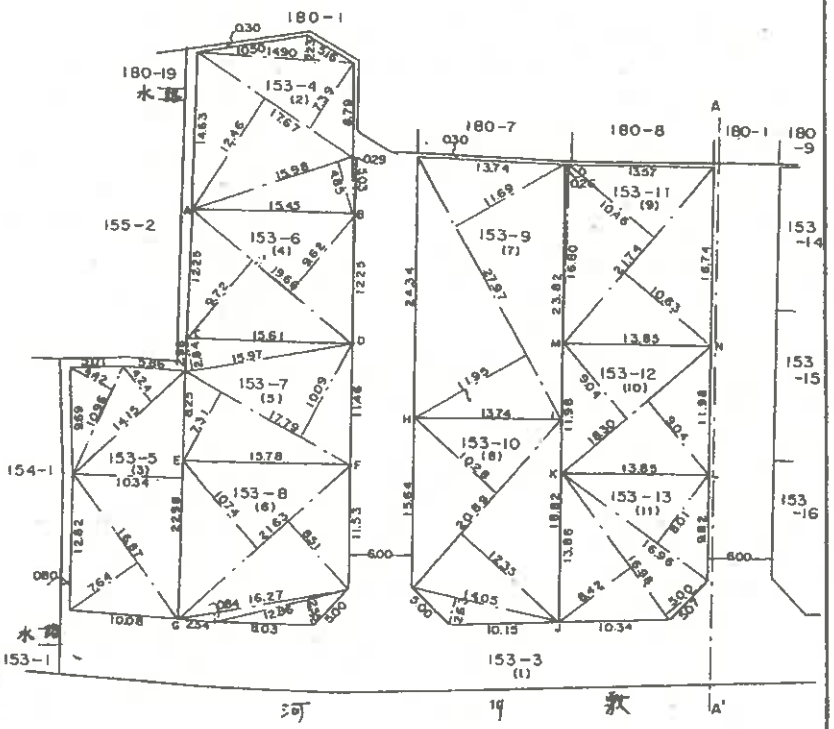
登記年月日：昭和56年6月30日

001472
~~001469~~

# 地積測量図 2/4

172

| 地番 | 153-4, 153-13 |
|---|---|
| 土地の所在 | 秋田市旭川南町 |




| 境界標の種類 | 筆界（測点番号） |
|---|---|
| コンクリート杭 | |
| 合成樹脂杭 | A ——— O |
| | |

| 作製者 | | 申請人 | | 縮尺 | 1/500m |
|---|---|---|---|---|---|

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

S56. 6. 30

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9月30日　秋田地方法務局　登記官

（7枚目）

A3版からA4版に縮小

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9月30日　秋田地方法務局　登記官

登記年月日：昭和56年6月30日

001474

地積計算
~~地積測量図~~　4/4

| 地番 | 153-4から153-20まで |
|---|---|
| 土地の所在 | 秋田市旭川南町 |

(2) 14.90 x 2.23 = 33.2270
17.67 x 7.39 = 130.5813
17.67 x 12.46 = 220.1682
15.98 x 4.85 = 77.5030
5.03 x 0.29 = 1.4587
462.9382
1/2 231.4691

地積 231.46 m²

(3) 10.96 x 4.42 = 48.4432
14.15 x 4.24 = 59.9960
22.98 x 10.34 = 237.6132
16.87 x 7.64 = 128.8868
474.9392
1/2 237.4696

地積 237.46 m²

(4) 19.66 x 9.72 = 191.0952
19.66 x 9.62 = 189.1292
380.2244
1/2 190.1122

地積 190.11 m²

(5) 15.97 x 2.84 = 45.3548
17.79 x 10.09 = 179.5011
17.79 x 7.31 = 130.0449
354.9008
1/2 177.4504

地積 177.45 m²

| 境界標の種類 | 境界（測点番号） |
|---|---|
| コンクリート杭 | |
| 合成樹脂杭 | |

(6) 21.63 x 10.74 = 232.3062
21.63 x 8.51 = 184.0713
16.27 x 0.84 = 13.6668
12.86 x 2.55 = 32.7930
462.8373
1/2 231.41865

地積 231.41 m²

(7) 27.97 x 11.69 = 326.9693
27.97 x 11.95 = 334.2415
661.2108
1/2 330.6054

地積 330.60 m²

(8) 20.89 x 10.28 = 214.7492
20.89 x 12.35 = 257.9915
14.05 x 2.63 = 36.9515
509.6922
1/2 254.8461

地積 254.84 m²

(9) 16.80 x 0.26 = 4.3680
21.74 x 10.46 = 227.4004
21.74 x 10.63 = 231.0962
462.8646
1/2 231.4323

地積 231.43 m²

(10) 18.30 x 9.04 = 165.4320
18.30 x 9.04 = 165.4320
330.8640
1/2 165.4320

地積 165.43 m²

(11) 16.96 x 8.01 = 135.8496
16.98 x 5.00 = 84.9000
16.98 x 8.42 = 142.9716
363.7212
1/2 181.8606

地積 181.86 m²

(12) 15.91 x 6.96 = 110.7336
19.88 x 4.61 = 91.6468
19.88 x 9.78 = 194.4264
396.8068
1/2 198.4034

地積 198.40 m²

(13) 19.86 x 9.93 = 197.2098
19.86 x 10.05 = 199.5930
396.8028
1/2 198.4014

地積 198.40 m²

(14) 18.09 x 8.69 = 157.2021
18.09 x 4.87 = 88.0983
18.07 x 8.38 = 151.4266
396.7270
1/2 198.3635

(15) 17.35 x 7.76 = 134.6360
17.35 x 5.00 = 86.7500
17.18 x 8.76 = 150.4968
371.8828
1/2 185.9414

地積 185.94 m²

(16) 20.14 x 9.79 = 197.1706
21.19 x 4.74 = 100.4406
21.19 x 7.80 = 165.2820
462.8932
1/2 231.4466

地積 231.44 m²

(17) 24.86 x 12.91 = 320.9426
24.86 x 13.69 = 340.3334
661.2760
1/2 330.6380

地積 330.63 m²

(18) 15.37 x 6.55 = 100.6735
18.08 x 2.50 = 45.2000
19.82 x 1.66 = 32.9012
19.82 x 9.89 = 196.0198
374.7945
1/2 187.39725

地積 187.39 m²

153-3　153-4から153-20まで
5904.15875 − 3762.6879 = 2141.47085 m²

| 作製者 | | 申請人 | | 縮尺 | 1/ |
|---|---|---|---|---|---|

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S56. 6. 30

（8枚目）
A3版からA4版に縮小

登記年月日：昭和56年11月30日

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9月30日　秋田地方法務局

登記官

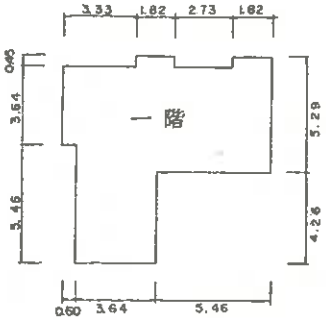
（9枚目）

A3版からA4版に縮小

710883 各階平面図

建物図面
各階平面図

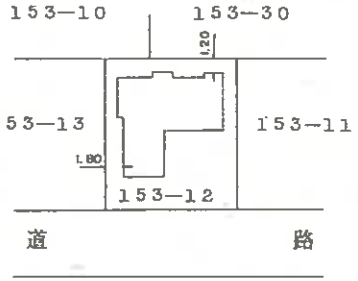
| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 153—12 |
| 建物の所在 | 秋田市旭川南町153番地12 |

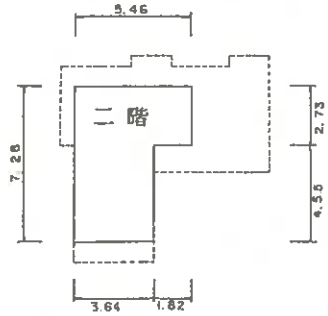



面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 0.45 | x | 1.82 | = | 0.8190 |
| 0.45 | x | 1.82 | = | 0.8190 |
| 3.64 | x | 9.70 | = | 35.3080 |
| 1.20 | x | 9.10 | = | 10.9200 |
| 4.26 | x | 3.64 | = | 15.5064 |
| | | 計 | | 63.3724 |

床面積　63.37 m²




面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.73 | x | 5.46 | = | 14.9058 |
| 4.55 | x | 3.64 | = | 16.5620 |
| | | 計 | | 31.4678 |

床面積　31.46 m²

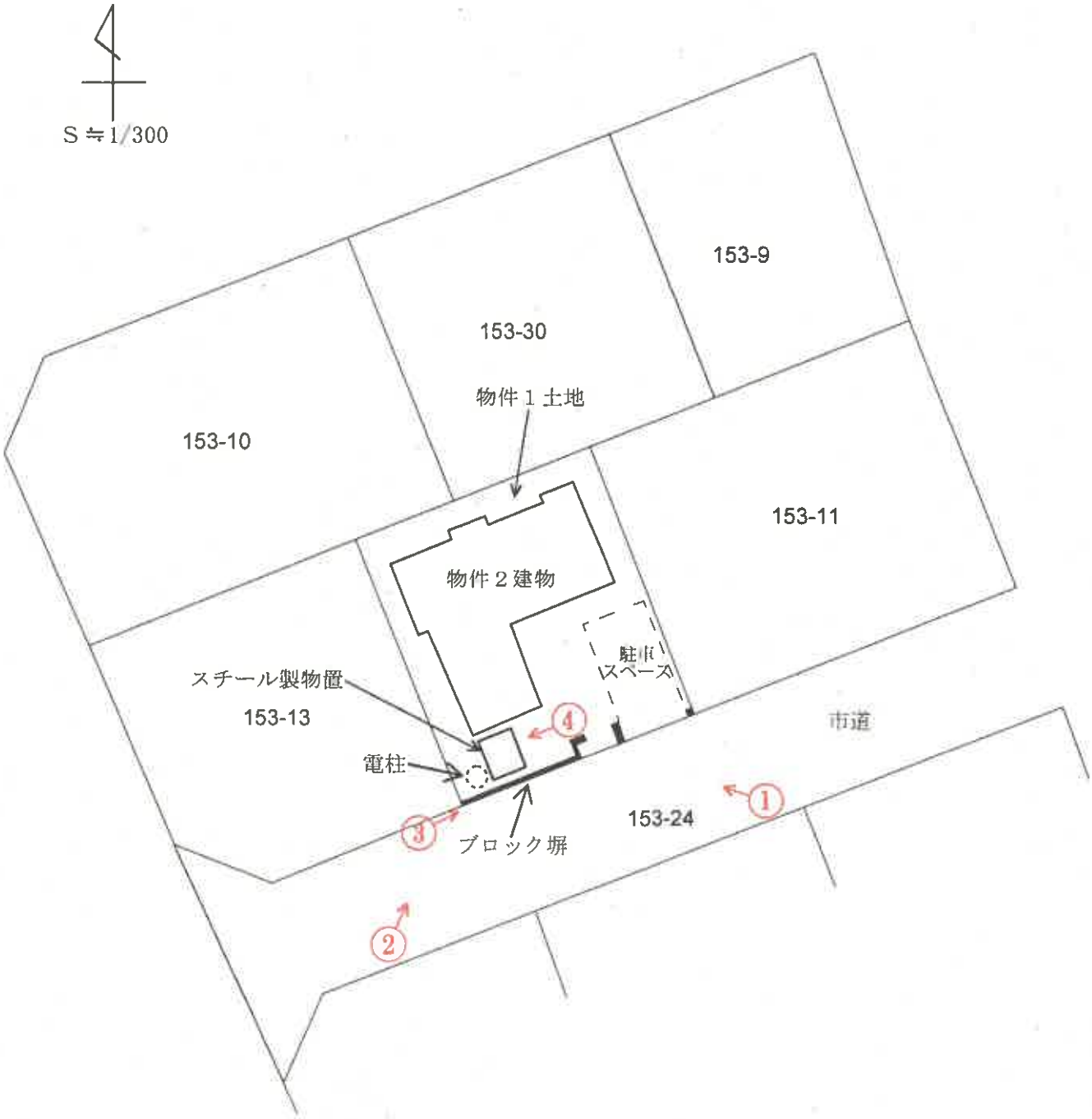
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | | 縮尺 | 1/500 |

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

S 56.11.30

請求番号：23-3

# 土地建物位置関係図

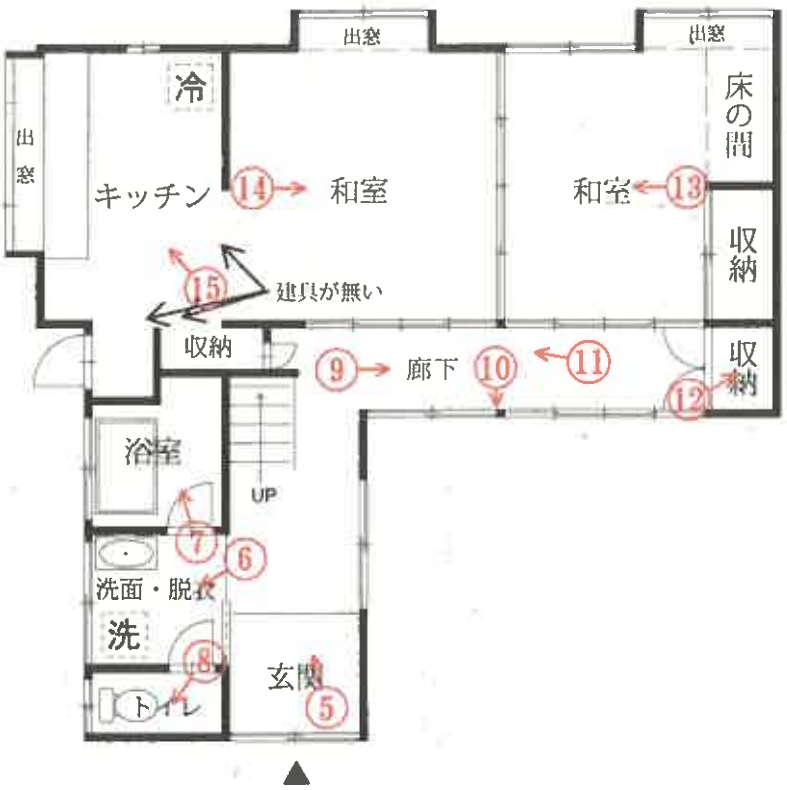



は写真撮影場所であり、印の中の数字は写真番号である。

※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。

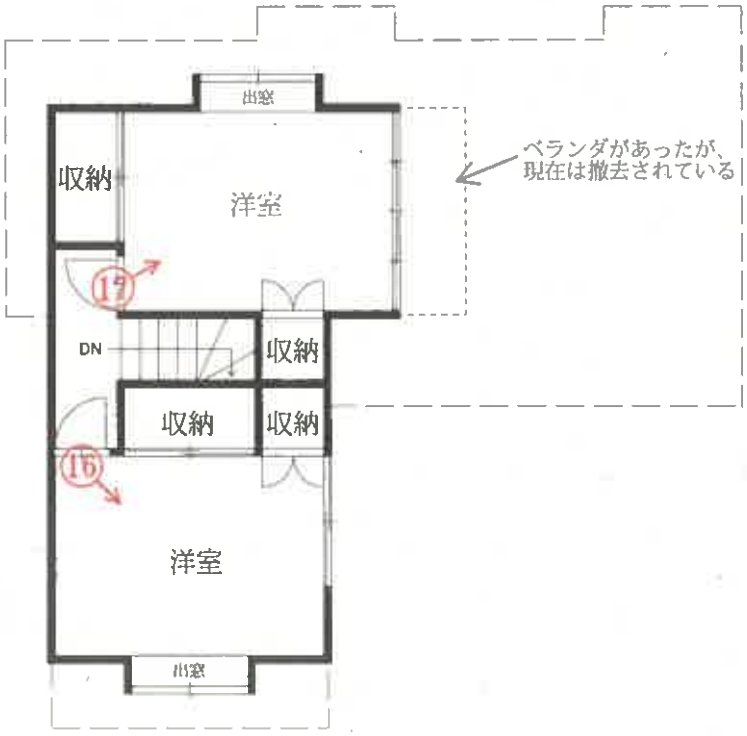
# 建物間取図

1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。

2階



写真番号１

写真番号２

物件１土地上の樹木の枝が空中で市道にはみ出している

写真番号３

スチール製物置

写真番号４

写真番号５

物件２建物内部の状況（１階）

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１０

前同（建具の隙間）

２階ベランダの腐食により生じたとされる雨漏り跡

写真番号１１

前同

写真番号１２

前同

写真番号１３

前同

写真番号１４

前同

写真番号１５

前同

写真番号１６

物件２建物内部の状況（２階）

写真番号１７

前同

令和6年（ケ）第55号
令和6年11月13日 調　　査
令和6年12月4日 評　　価

秋田地方裁判所　民事第2部　　御中

秋田地方裁判所
民事部
－6.12.－4
受付
第　号

# 評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
石塚 仲彦　印

第1　評価額

| 一　括　価　格 | | | |
|---|---|---|---|
| 金 | 4,135,000 | 円 | |
| 内　訳　価　格 | | | |
| 物件1（土地） | 金 | 2,549,000 | 円 |
| 物件2（建物） | 金 | 1,586,000 | 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

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|---|---|---|---|
| 1 | 所　在<br>地　番<br>地　目<br>地　積 | 秋田市旭川南町<br>153番12<br>宅地<br>165.43　㎡ | (同左) |
| 2 | 所　在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 秋田市旭川南町　153番地12<br>153番12<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>延　94.83　㎡<br>1階　63.37　㎡<br>2階　31.46　㎡ | 延　92.35㎡<br>1階　63.37㎡<br>2階　28.98㎡ |

| 番号 | 特記事項 |
|---|---|
| | ・床面積に算入しないスチール製物置(概測3.4㎡)が存する。<br>・樹木の枝が空中で市道にはみ出している。<br>・敷地内に電柱が存する。<br>・敷地の市道側はブロック塀が存する。 |

## 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(物件1)

物件1は居宅の敷地として利用されており、位置・環境等は以下の通り。

<table>
<tr><th>物　件</th><th colspan="2">物件1</th></tr>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">JR奥羽本線「泉外旭川」駅の東方・道路距離約1,900m(徒歩約24分)<br>最寄りバス停「旭川小学校前」の南西方・道路距離約350m(徒歩約5分)</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">目的物件の存する秋田市旭川南町は中規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。秋田市の住宅地域は地価も上昇傾向にあり、中心部の価格上昇から外延部でも需要は堅調である。地域要因に影響を与える特段の価格形成要因もないことから当面は現状を維持すると予測される。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。<br><br>旭川小学校：約450m<br>秋田東中学校：約1.4km<br>秋田大学医学部附属病院：約2.7km<br>ＪＡ秋田なまはげ ファーマーズマーケット彩菜館：約1.0km<br>秋田新藤田郵便局：約500m<br>秋田市旭川地区コミュニティセンター：約650m<br>(いずれも道路距離)<br><br>道路は幅員6.0mの舗装市道が標準である。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第1種低層住居専用地域</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>無し</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td>景観法</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">物件1は居宅の敷地として利用されており、南東側約12ｍが幅員約6.0ｍの市道に概ね等高に接面する。規模が1筆で165.43㎡、長方形の中間画地である。地勢は概ね平坦。</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="2">南東側：幅員約6.0ｍの舗装市道</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況</td><td colspan="2">物件1は物件2の敷地として利用されており、物件2につき、法定地上権が成立する。</td></tr>
<tr><td>供給処理施設(宅地内引込)</td><td colspan="2">上水道　　あり　(建物への接続：あり)<br>ガス配管　なし　(建物への接続：なし)<br>下水道　　あり　(建物への接続：あり)</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">・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。<br>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。<br>・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。<br>・ハザードマップに依れば洪水浸水想定区域に該当する。<br>・都市ガスは前面道路には埋設されているが目的物件に引込みはない。</td></tr>
</table>

2　建物の概況及び利用状況等(物件2)

<table>
<tr><th>区分</th><th colspan="2">物件2</th></tr>
<tr><td rowspan="3">建築時期及び経済的残存耐用年数</td><td>建築年月日<br>(登記記載)</td><td>昭和56年11月20日</td></tr>
<tr><td>経過年数</td><td>約43年</td></tr>
<tr><td>経済的残存耐用年数</td><td>ほぼ到来している</td></tr>
<tr><td>仕様</td><td colspan="2">構　造：木造２階建<br>屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外　壁：モルタル等<br>内　壁：クロスシート等<br>天　井：クロスシート、合板等<br>　床　：フローリング、畳等<br>設　備：電気、水道、下水道等<br>その他：特に無し</td></tr>
<tr><td rowspan="3">床面積(現況)</td><td>延床</td><td>92.35 ㎡(概測)</td></tr>
<tr><td>1階</td><td>63.37 ㎡</td></tr>
<tr><td>2階</td><td>28.98 ㎡</td></tr>
<tr><td>現況用途等</td><td colspan="2">現況用途：居宅<br>間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり</td></tr>
<tr><td>品等</td><td colspan="2">やや劣る</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="2">外壁は汚れており、内部も建具の立て付けが悪く、床もたわんでいる。特段修繕も実施されていないことから、保守管理の状態はやや劣るものと判断した。</td></tr>
<tr><td>建物の利用状況</td><td colspan="2">建物所有者及びその家族が居宅として利用している。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">・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。<br>・2階北東部の部屋にはベランダがあり、床面積にも算入されていたが、腐食のため既に取り壊されている。評価においては2階ベランダ部分の床面積(概測2.48㎡)を控除した。<br>・ベランダ腐食に伴った雨漏りの跡が散見される。<br>・1階収納の床下が崩落している。</td></tr>
</table>

## 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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 33,200 | 1.02 | 165.43 | － | 5,602,000 |

※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6.0mに接面する地積165㎡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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26,500 円/㎡× | | 102.1 | / | 100 × | 100 / | 102 × | 100 / | 80 | ≒ 33,200 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+2%　（ 100 / 102 ）

◇地域格差：幅員±0%、最寄駅接近性-1%、居住環境-20%、用途地域等+1%　（ 100 / 80 ）※相乗積

イ　個別格差：方位+2%　（ 102 / 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 164,800 | 92.35 | 0.02 | 304,000 |
| | | | 小計 | 304,000 |

※千円未満四捨五入

ウ　建物番号2

・経済的残存耐用年数は満了しているが、現状の利用状況を踏まえ、現価率を上記の通り判定した。

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権の及ぶ範囲<br>イ | | 土地利用権割合<br>ウ | | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,602,000 | 1.00 | － | 35% | 法定地上権 | 1,961,000 |

※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。

②内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,602,000 | −1,961,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 2,549,000 |
| 2 | 304,000 | +1,961,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 1,586,000 |
| | | | | | 計 | 4,135,000 |

※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：必要なし

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-41 |
| 所在 | 秋田市新藤田字中山台５４番３０ |
| 価格 | 26,500円/㎡ |
| 価格時点 | 令和6年1月1日 |
| 地積 | 330㎡ |
| 供給処理施設 | ガス・水道・下水 |
| 接面街路 | 南西　6.0m　市道 |
| 用途指定等 | 第1種低層住居専用地域 |
| 建蔽率・容積率 | 建蔽率：40%　容積率：60% |
| 地域の概要 | 一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域 |

## 第7　附属資料

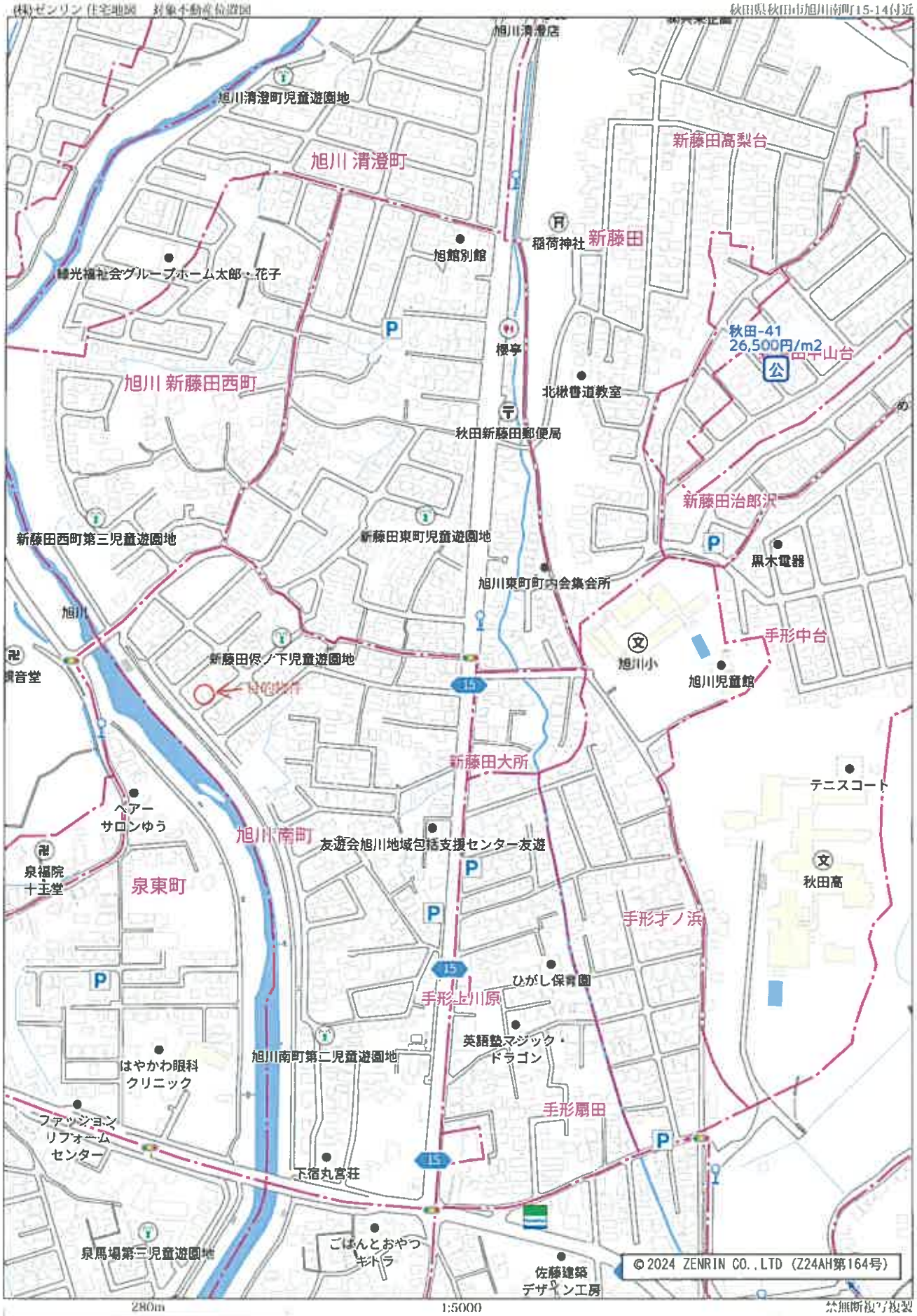
1　受命物件の位置図
2　地図に準ずる図面（写）
3　地積測量図(写)
4　建物配置図
5　建物間取図
6　建物図面・各階平面図（写）

（株）ゼンリン 住宅地図
所在位置図

令和6年(ケ)第55号

(株)ゼンリン 住宅地図　対象不動産位置図

秋田県秋田市旭川南町15-14付近




280m　1:5000

禁無断複写複製
株式会社ＳｈｉｎｗａＡＣ
P240034623-20241028165200

Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

(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。

| 地番区域見出 | 旭川南町 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所　在 | 秋田市旭川南町 | | | | 地　番 | 153番12 | | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 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44年12月20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。

令和6年9月30日
秋田地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：23-1
(1/1)

地図に準ずる図面(写)

※A3をA4に縮小

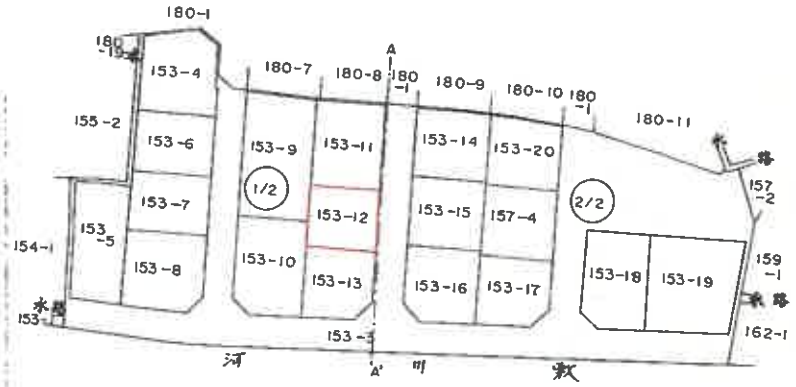
登記年月日：昭和56年6月30日

001471
~~001468~~

土地所在図
~~地積測量図~~

1/4

| 地番 | 153-4,から153-20,まで |
|---|---|
| 土地の所在 | 秋田市旭川南町 |




| 境界標の種類 | 境界（測点番号） |
|---|---|
| コンクリート杭 | |
| 合成樹脂杭 | |
| | |

| 作製者 | [redacted] | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/1000 m |
|---|---|---|---|---|---|

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

15.5.6. 6.30

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9月30日　秋田地方法務局

土地所在図(写)
目的物件1
※A3をA4に縮小

登記官

[redacted]

[redacted]

令和6年(ケ)第55号

請求番号：23-2　(1/4)

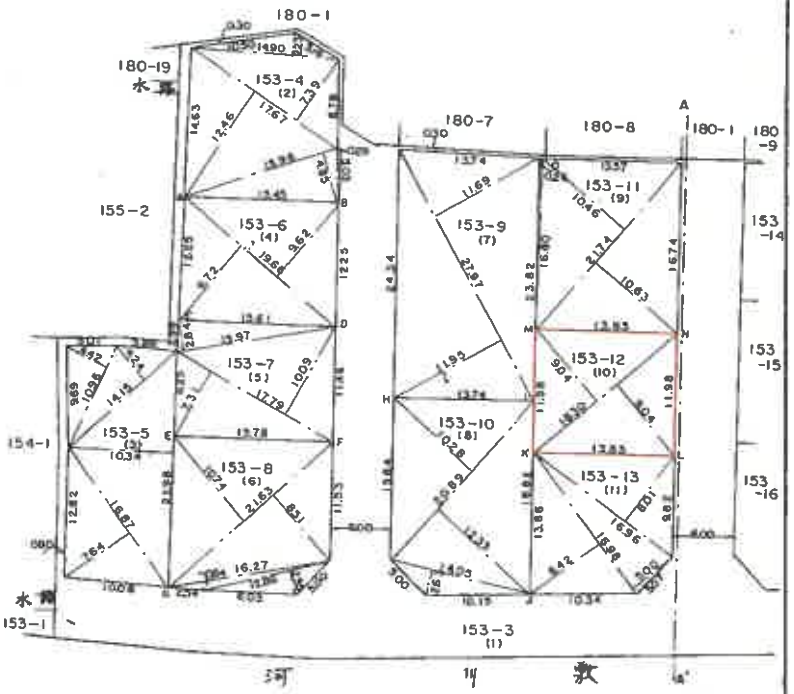
登記年月日：昭和56年6月30日

001472
~~001469~~

| 地　　番 | 153-4, 153-13 |
|---|---|
| 土地の所在 | 秋田市旭川南町 |

# 地積測量図 2/4

172




| 境界標の種類 | 境界（測点番号） |
|---|---|
| コンクリート杭 | |
| 合成樹脂杭 | A ———— O |
| | |

| 作製者 | [redacted] | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500m |
|---|---|---|---|---|---|

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

S56. 6. 30

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9月30日　秋田地方法務局

地積測量図(写)
目的物件1
※A3をA4に縮小

[redacted]

登記官

[redacted]

令和6年(ケ)第55号

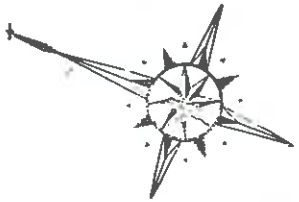
請求番号：23-2　(2/4)

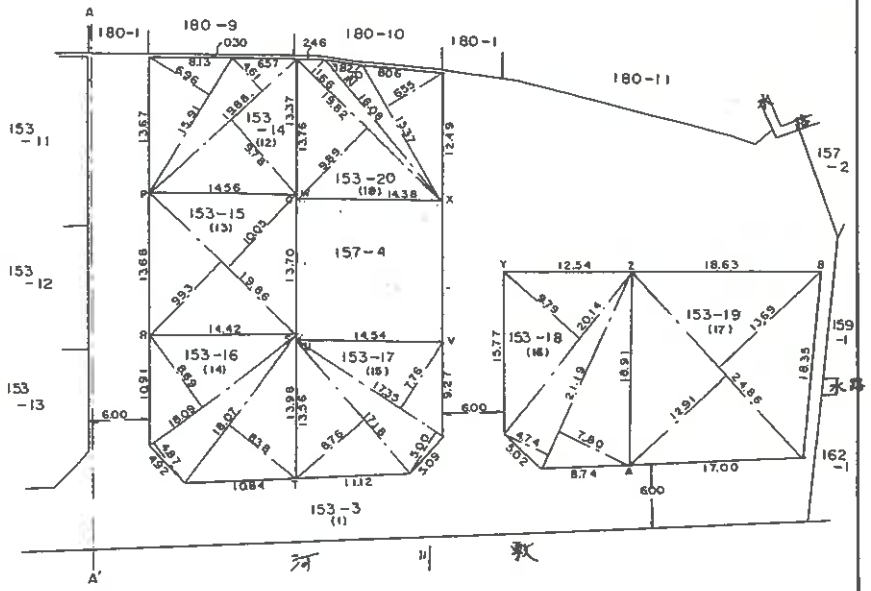
登記年月日： 昭和56年6月30日

001473
~~001470~~

| 地　　番 | 153-14, 4'5 153-20, 37' |
|---|---|
| 土地の所在 | 秋田市旭川南町 |

# 地積測量図 3/4






| 境界標の種類 | 境界 (測点番号) |
|---|---|
| コンクリート杭 | |
| 合成樹脂杭 | P. ——— Z. A B. |
| | |

| 作製者 | [redacted] | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 m |
|---|---|---|---|---|---|

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S50. 6. 30

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9月30日　秋田地方法務局

地積測量図(写)
目的物件1
※A3をA4に縮小

[redacted]

[redacted]

令和6年(ケ)第55号

登記年月日：昭和56年6月30日

001474

| 地番 | 153-4,から153-20,まで |
|---|---|
| 土地の所在 | 秋田市旭川南町 |

# 地積計算 ~~地積測量図~~

4/4

(2) 14.90 x 223 = 33.2270
17.67 x 7.39 = 130.5813
17.67 x 12.46 = 220.1682
15.98 x 4.85 = 77.5030
5.03 x 0.29 = 1.4587
462.9382
1/2 231.4691

地積 231.46 m²

(3) 10.96 x 4.42 = 48.4432
14.15 x 4.24 = 59.9960
22.98 x 10.34 = 237.6132
16.87 x 7.64 = 128.8868
474.9392
1/2 237.4696

地積 237.46 m²

(4) 19.66 x 9.72 = 191.0952
19.66 x 9.62 = 189.1292
380.2244
1/2 190.1122

地積 190.11 m²

(5) 15.97 x 2.84 = 45.3548
17.79 x 10.09 = 179.5011
17.79 x 7.31 = 130.0449
354.9008
1/2 177.4504

地積 177.45 m²

(6) 21.63 x 10.74 = 232.3062
21.63 x 8.51 = 184.0713
16.27 x 0.84 = 13.6668
12.86 x 2.55 = 32.7930
462.8373
1/2 231.4186.5

地積 231.41 m²

(7) 27.97 x 11.69 = 326.9693
27.97 x 11.95 = 334.2415
661.2108
1/2 330.6054

地積 330.60 m²

(8) 20.89 x 10.28 = 214.7492
20.89 x 12.35 = 257.9915
14.05 x 2.63 = 36.9515
509.6922
1/2 254.8461

地積 254.84 m²

(9) 16.80 x 0.26 = 4.3680
21.74 x 10.46 = 227.4004
21.74 x 10.63 = 231.0962
462.8646
1/2 231.4323

地積 231.43 m²

(10) 18.30 x 9.04 = 165.4320
18.30 x 9.04 = 165.4320
330.8640
1/2 165.4320

地積 165.43 m²

(11) 16.96 x 8.01 = 135.8496
16.98 x 5.00 = 84.9000
16.98 x 8.42 = 142.9716
363.7212
1/2 181.8606

地積 181.86 m²

(12) 15.91 x 6.96 = 110.7336
19.88 x 4.61 = 91.6468
19.88 x 9.78 = 194.4264
396.8068
1/2 198.4034

地積 198.40 m²

(13) 19.86 x 9.93 = 197.2098
19.86 x 10.05 = 199.5930
396.8028
1/2 198.4014

地積 198.40 m²

(14) 18.09 x 8.69 = 157.2021
18.09 x 4.87 = 88.0983
18.07 x 8.38 = 151.4266
396.7270
1/2 198.3635

地積 198.36 m²

(15) 19.85 x 9.94 = 197.3090
19.85 x [redacted] = 199.4925
396.8015
198.40075

地積 198.40 m²

(15) 17.35 x 7.76 = 134.6360
17.35 x 5.00 = 86.7500
17.18 x 8.76 = 150.4968
371.8828
1/2 185.9414

地積 185.94 m²

(16) 20.14 x 9.79 = 197.1706
21.19 x 4.74 = 100.4406
21.19 x 7.80 = 165.2820
462.8932
1/2 231.4466

地積 231.44 m²

(17) 24.86 x 12.91 = 320.9426
24.86 x 13.69 = 340.3334
661.2760
1/2 330.6380

地積 330.63 m²

(18) 15.37 x 6.55 = 100.6735
18.08 x 2.50 = 45.2000
19.82 x 1.66 = 32.9012
19.82 x 9.89 = 196.0198
374.7945
1/2 187.39725

地積 187.39 m²

153-3 153-4,から153-20まで
5904.15875 − 3762.6879 = 2141.47085 m²

| 境界標の種類 | 境界（測点番号） |
|---|---|
| コンクリート杭 | |
| 合成樹脂杭 | |
| | |

| 作製者 | [redacted] | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/ |
|---|---|---|---|---|---|

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

S56. 6. 30

令和6年(ケ)第55号

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9月30日 秋田地方法務局

地積計算(写)
目的物件1

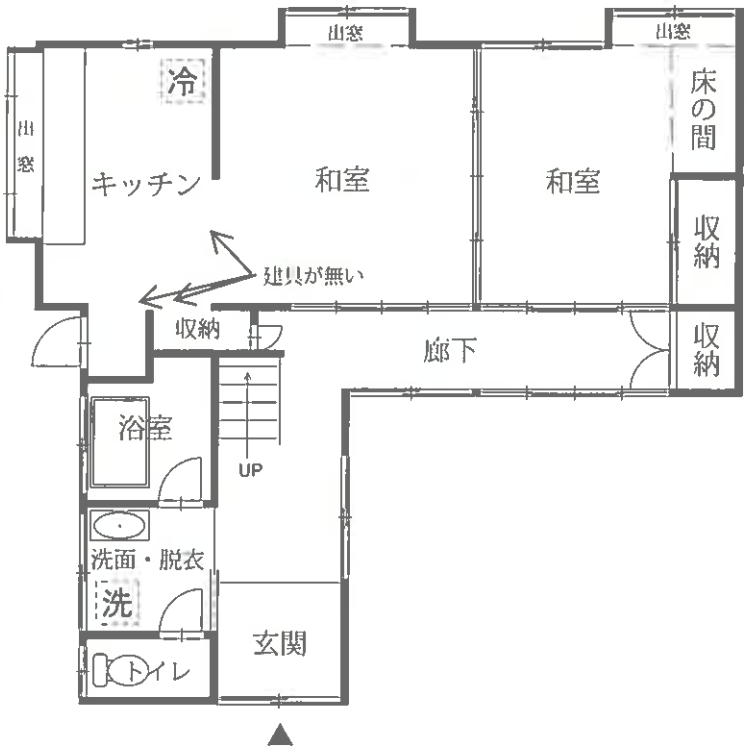
※A3をA4に縮小

登記官 [redacted]

請求番号：23-2

令和6年(ケ)第55号

建物配置図
S≒1/300


出窓
出窓
出窓
冷
キッチン
和室
和室
床の間
収納
収納
建具が無い
収納
廊下
浴室
UP
洗面・脱衣
洗
玄関
トイレ

出窓
収納
洋室
ベランダがあったが、
現在は撤去されている
DN
収納
収納
収納
洋室
出窓

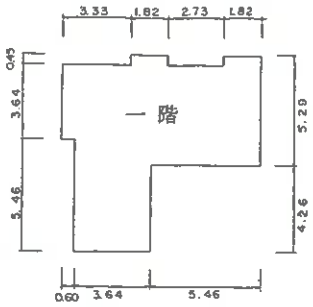
間取図
目的物件2

登記年月日：昭和56年11月30日

710883 各階平面図

建物図面
各階平面図

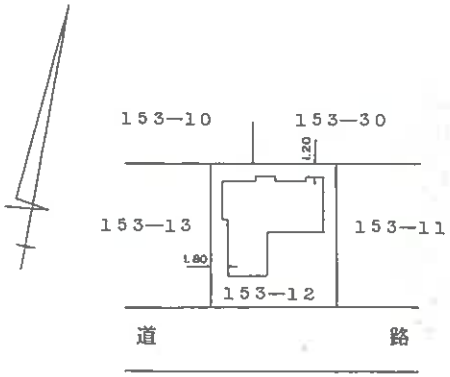
| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 153—12 |
| 建物の所在 | 秋田市旭川南町153番地12 |

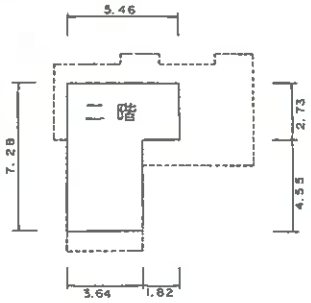



面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 0.45 | x | 1.82 | = | 0.8190 |
| 0.45 | x | 1.82 | = | 0.8190 |
| 3.64 | x | 9.70 | = | 35.3080 |
| 1.20 | x | 9.10 | = | 10.9200 |
| 4.26 | x | 3.64 | = | 15.5064 |
| | | 計 | | 63.3724 |

床面積 63.37 m²




面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.73 | x | 5.46 | = | 14.9058 |
| 4.55 | x | 3.64 | = | 16.5620 |
| | | 計 | | 31.4678 |

床面積 31.46 m²

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S 56.11.30

令和6年(ケ)第55号

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9月30日 秋田地方法務局
登記官 [redacted]

建物図面・各階平面図(写)
目的物件2

※A3をA4に縮小

請求番号：23-3