

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 19 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 大 高 広 子

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 10 月 3 日から 令和 7 年 10 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 11 月 4 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 10 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 16 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 9 月 19 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	1,159,000 927,200	一括	231,800	38,672	非課税
1	328,000				
2	5,000				
3	826,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市太平八田字和岱 |
| | 地 番 | 1 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市太平八田字和岱 |
| | 地 番 | 1 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市太平八田字和岱 1 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9. 4 3 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 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 10 月 15 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登載されています。)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市太平八田字和岱 |
| | 地 番 | 1 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市太平八田字和岱 |
| | 地 番 | 1 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市太平八田字和岱 1 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9. 4 3 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル |

令和6年(ケ)第9号
令和6年8月2日受理
令和6年9月19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 | 秋田市太平八田字和岱 |
| | 地 番 | 1 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市太平八田字和岱 |
| | 地 番 | 1 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市太平八田字和岱 1 3 番地 1 |
| | 家屋番号 | 1 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9 . 4 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |

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		
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	☒ 土地所有者 (相続財産) ☐ 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 ☐ 「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	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	☒ 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 : 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 (相続財産) ☐ 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 ☐ 「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	4 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 ☐ あり { 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	☐ 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

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 2		
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	☒ 土地所有者 (相続財産) ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が公衆用道路として占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	☒ ない ☐ ある ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 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

- (1) 公図上、本土地が南西側で接している「道」は、現況、舗装道路として問題なく通行しているが市道認定はされていない(評価人調査)。

2 物件2 土地関係

- (1) 隣地の地番13番7及び13番39等と一体となり北東側に連続する未舗装の公衆用道路となっている。これらの公衆用道路は、近隣住民らが地番毎に所有する分有形態の私道であり、各私道所有者らは、通行のため互いに所有する私道を提供し、現時点で通行に問題は生じていないとのことである。

3 物件3 建物関係

- (1) 建物内には多くの家財等が残されている。
(2) 給湯器(写真番号10)は故障しており、湯が使えないとのことである。
(3) 1階のLDKは、タバコにより内壁が茶色に変色している。
(4) 1階洋室①の収納部分の内壁が施工されていない(写真番号13)。

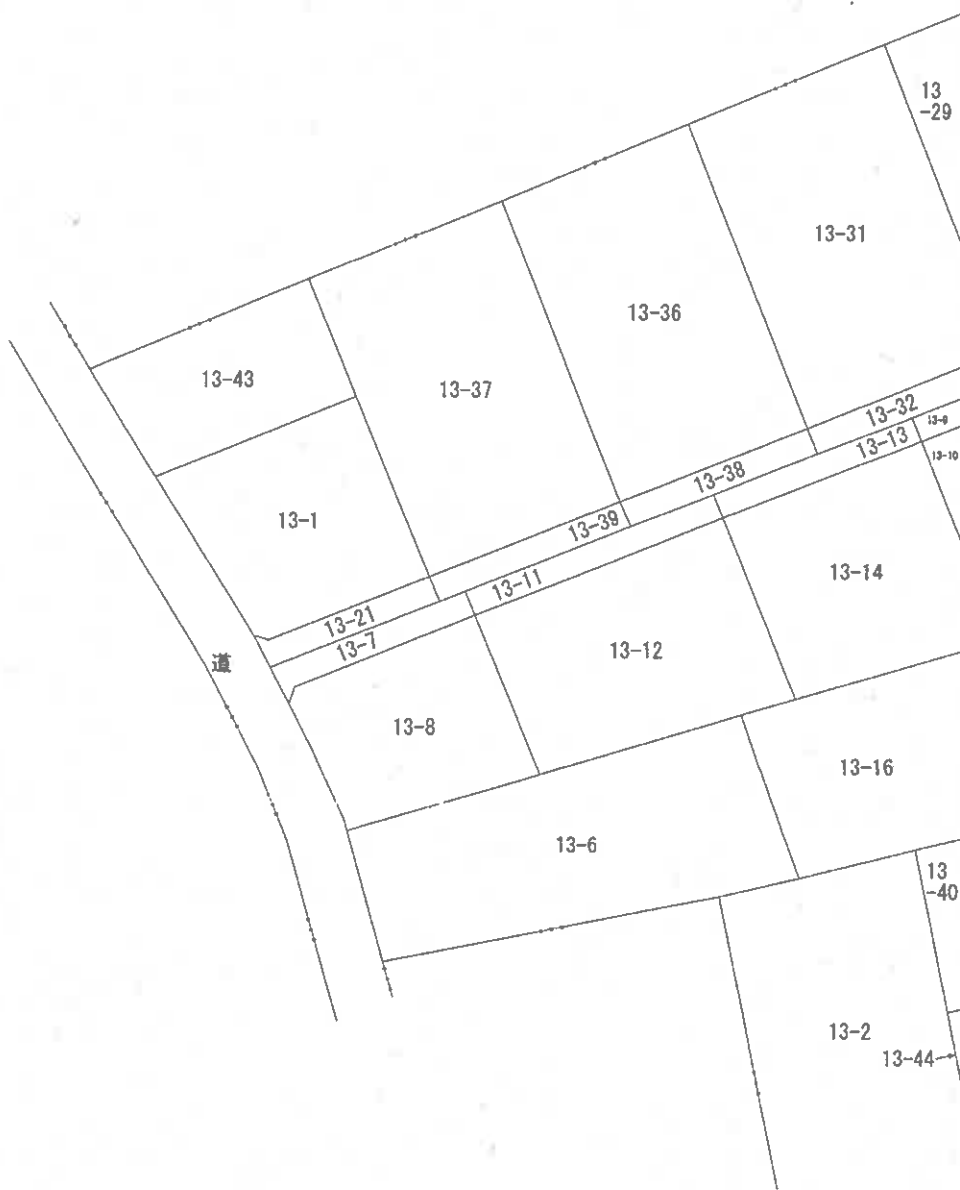
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 亡所有者の子	1 本件各土地は、いずれも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。 2 物件1土地の南西側が接している舗装道路は、市道認定されていないようですが、これまでも何の問題なく通行しており、冬期間は除雪もされています。また、物件1土地が南東側で接している物件2土地は、隣地の地番13番7及び13番39等と一体となり北東側に連続する公衆用道路となっています。これらの公衆用道路は、近隣住民の方々が地番毎に所有している分有形態の未舗装私道であり、以前からお互いに所有する私道を提供し、通行に関する契約や通行料などはなく、現在も皆さん何も問題なく通行しています。 3 本件建物は、令和元年6月初めころまで亡所有者が住んでいました。その後は誰も使用しておらず空き家になっています。建物内に残っている家財等は、全部亡所有者が所有していたもので、全部不要物です。これらの処分は買受人の方をお願いするほかないと思っています。 4 本件建物内の給湯器は故障しており、浴室やキッチンにはお湯が出ません。 5 本件建物内のLDKは、亡所有者はタバコを吸っていたので内壁が茶色に変色しています。 6 本件建物が空き家になって以降、少しでも建物の劣化を防ぐために、私が1～2カ月に1回程度ここに来て窓を開けて風を入れるなどしています。また、冬期間は除雪などもしています。

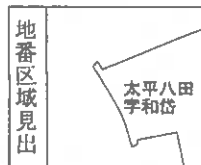
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8 月 6 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 8 月 7 日 (水) 10:30 ~ 10:40	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 6 年 8 月 13 日 (火) 17:35 ~ 17:45	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 6 年 8 月 27 日 (火) 9:20 ~ 10:25	物件所在地	全戸不在、解錠不能につき外観調査のみ
令和 6 年 9 月 10 日 (火) 9:35 ~ 10:20	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (亡所有者の子立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和 6 年 8 月 27 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	所在	秋田市太平八田字和岱				地番	13番1			
出力縮尺	1/500	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	その他
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。

(秋田地方法務局管轄)

令和6年2月1日

東京法務局

地図整理番号：M66186

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A 3 版から A 4 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。

(秋田地方法務局管轄)

令和6年2月7日

東京法務局

登記店

(8 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

地圖整理番号：M66409

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

作者

申請人

縮尺 500

12.3.27

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
鉄	J

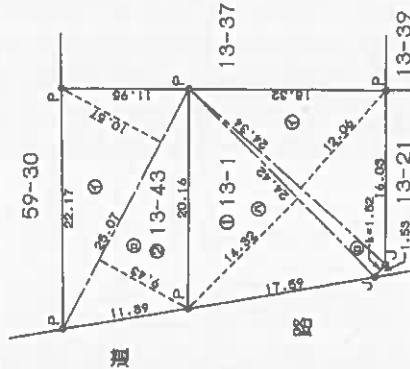
公司	計	面	積	590.8766000	2
----	---	---	---	-------------	---

例番	面積	面積
① 3-1	340.17660	m ²
② 3-4.3	250.70000	m ²

煙葉	①	3-
特選	蘇州	萬名
i	24.34	293,5404
a	24.42	37,1184
A	24.42	349,6944
		合計
		680,3592
		合計烟箱
		340.17560 m ²
		340.1

地番	②	13-43	底辺	長さ	底面積
村名	イ	25.07	25.07	10.57	264.9889
	ロ			9.43	236.4101
				合計	501.4000
			合計	面積	250.70000
				細別	250.70000 ³

東
洋
文



地積測量圖

057326

13-1, 13-48

秋田市太平八田字和岱

登記年月日：平成7年7月19日

057307

地積測量図

地番 13-38, 13-39

土地の所在 秋田市太平八田字和岱

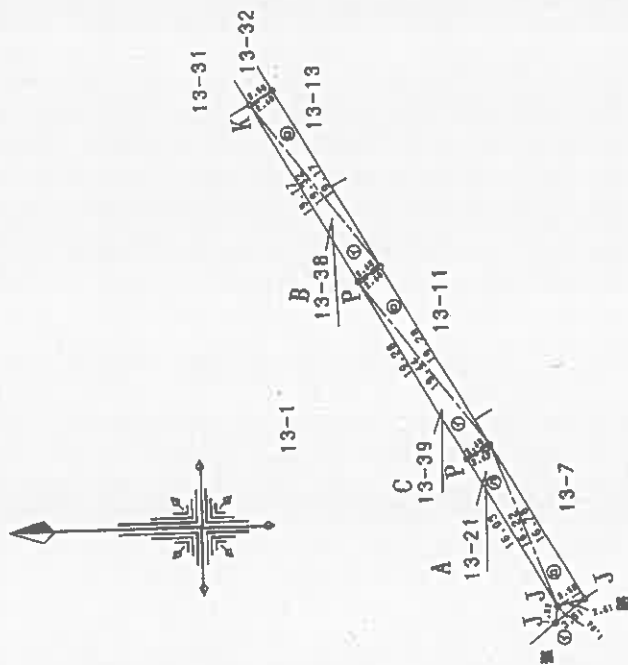
求積表

地積 A 13-21			
符号	長さ	幅	積算
イ	5.51	1.04	5.73
ロ	16.78	2.50	41.95
ハ	18.22	2.47	45.01
合計			92.69
面積			92.69 m ²

地積 B 13-38			
符号	長さ	幅	積算
イ	19.32	2.48	47.91
ロ	19.32	2.48	47.91
合計			95.82
面積			95.82 m ²

地積 C 13-39			
符号	長さ	幅	積算
イ	19.44	2.48	48.21
ロ	19.44	2.48	48.21
合計			96.42
面積			96.42 m ²

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンタクト杭	K
合成樹脂杭	P
基準	J



作製者

申請人

縮尺 1/500

H7.7.19

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：N66410

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。

(秋田地方裁判所管轄)

令和6年2月7日

東京地裁

登記官

登記年月日：平成10年11月19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。

(秋田地方支庁管理局)

令和6年2月1日

東京支庁局

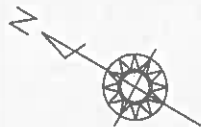
登記官

(10 枚目)

各階平面図 811359

建物図面
各階平面図

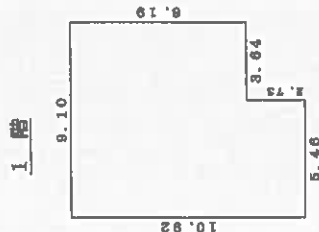
家屋番号	13-1
建物の所在	秋田市太平八田字和岱13-1



求積表

9.10 x 8.19 = 74.5290
5.46 x 2.73 = 14.9058
合計 89.4348

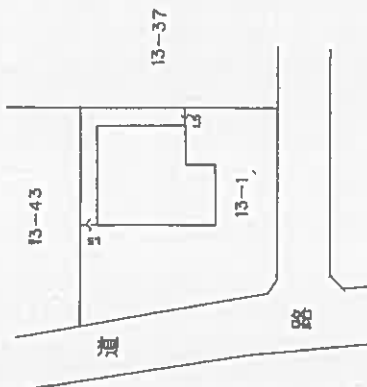
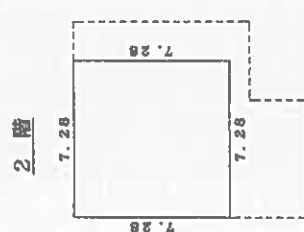
床面積 89.43m²



求積表

7.28 x 7.28 = 52.9984

床面積 52.99m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

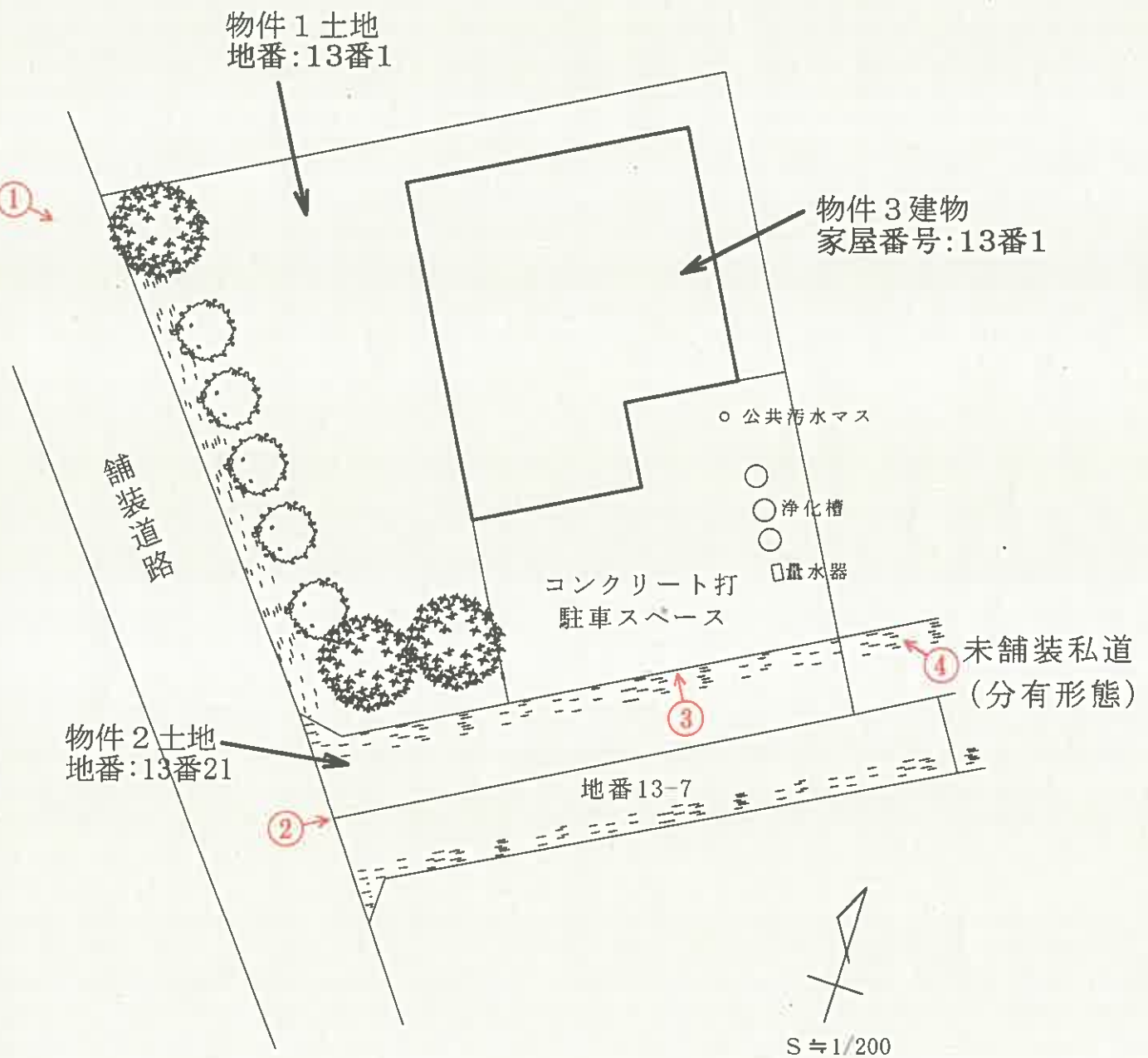
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H10.11.19

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：M66184

土地建物位置関係図

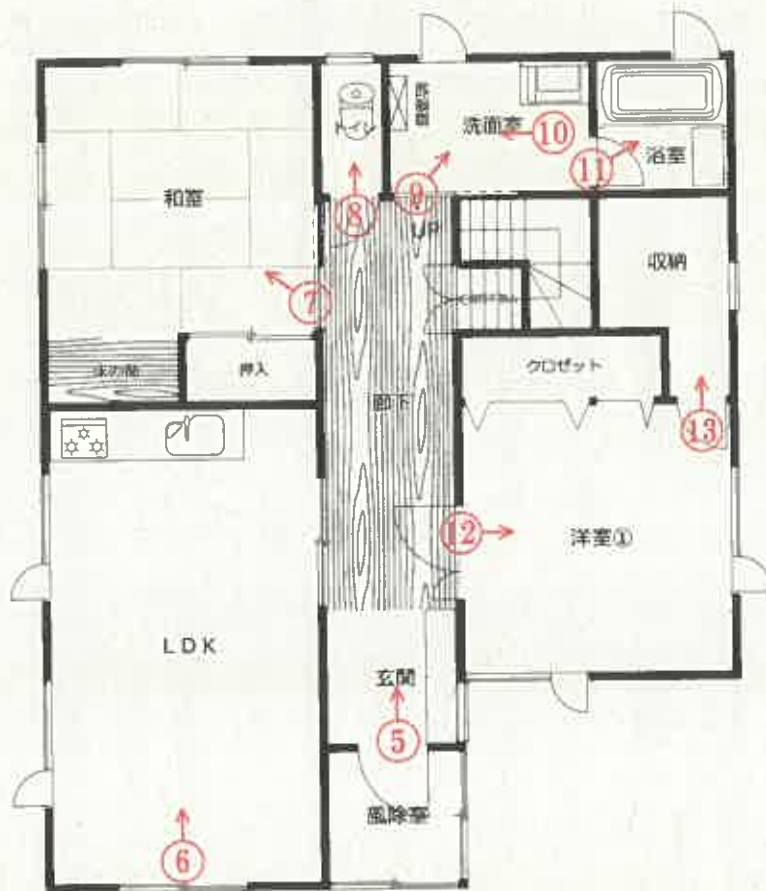


↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※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



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



写真番号 5



物件 3 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

給湯器は故障している

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同

内壁が施工されていない

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



物件 3 建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 5



前同

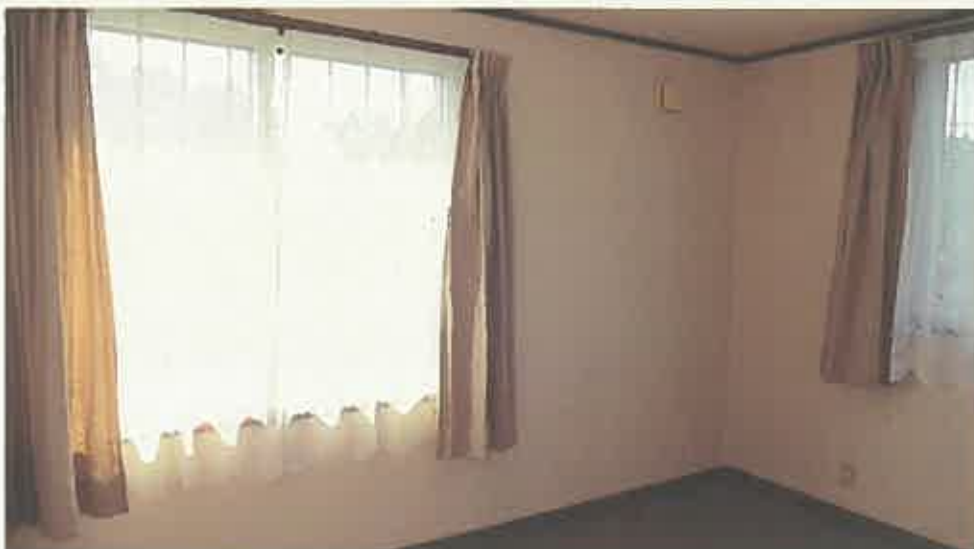
（ 17 枚目）

写真番号 16



前同

写真番号 17



前同

写真番号 18



前同

令和6年（ケ）第9号
令和6年9月10日現地調査
令和6年9月18日評価

秋田地方裁判所
民事第2部 御中



評 価 書

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一括価額	
金3,226,000円	
内訳価額	
物件1(土地)	金912,000円
物件2(土地)	金16,000円
物件3(建物)	金2,298,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第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 地目 地積	秋田市太平八田字和岱 13番1 宅地 340.17㎡	同左
2	所在地 地目 地積	秋田市太平八田字和岱 13番21 公衆用道路 42㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市太平八田字和岱13番地1 13番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 89.43㎡ 2階 52.99㎡ 延 142.42㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1～3	ない		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	・ J R 奥羽本線「秋田」駅の北東方約 9.0kmに位置する。 ・ 徒歩約 2 分のマイタウンバス停「和岱入口」より「大学病院前」まで、乗車約16分である。なお、マイタウンバスは予約制である。 ・ マイタウンバス停「和岱入口」 約150m ・ 市立太平小学校 約3.6km ・ 市立城東中学校 約8.0km ・ 太平郵便局 約3.6km ・ イオンスタイル広面店 約6.2km (ATM設置) ・ 秋田大学医学部附属病院 約6.2km ・ 市役所東部市民サービスセンター 約6.8km	
付 近 の 状 況	・ 周囲を農地と里山に囲まれた、一般住宅、併用住宅、別荘が散在する既成住宅地域である。 ・ 小中学校、金融機関、商業施設等の利用には自家用車の利用が一般的であり、生活利便性は劣る。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし なし
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	3 4 0 . 1 7 m ² ほぼ正方形 間口約16.0m・奥行約18.0m 平坦 ない

接面道路の状況等	南東側：幅員約 5 m（現況幅員約 3.5m）未舗装私道に等高に接面する。 南西側：幅員約 4.5m舗装道路（無番地）に等高に接面する。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・ 物件 1 土地は、物件 3 建物の敷地として使用されている。 ・ 物件 3 建物については、物件 1 土地全体に法定地上権が及ぶ。 ・ 建物等の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。 ・ 隣地の状況は以下のとおりである。 - 北西側：簡易工作物 - 北東側：空地 - 南東側：一般住宅 - 南西側：空地	
供給処理施設 (基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり…南東側私道に公設管あり なし あり…南西側道路に公設管あり 敷地内に汚水マスが設置されているが、建物への接続なし
特記事項	・ 現地調査の範囲内においては、土壌汚染をうかがわせる事実 は認められなかった。昭和56年の住宅地図では果樹畑、同平成 5 年は造成済みの空地である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 水害ハザードマップでは浸水想定区域外である。 ・ 県道を隔てた西方の山林に、土石流危険渓流の指定がある。	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	物件1土地と同じ	
付近の状況		
主な公法上の規制等		
画地の状況 （画地条件）	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	42㎡ 帯状 幅約2.5m・延長約17m 平坦 ない
接面道路の状況等	南西側：幅員約 4.5m舗装道路に連絡する。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・物件2土地は、他人地（地番13-7：公衆用道路）ほかと一体（分有形態）で、車両通行可能な未舗装私道の一部として利用されている。 ・配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。 ・隣地の状況は以下のとおりである。 北西側：物件1土地 北東側：未舗装私道 南東側：未舗装私道 南西側：舗装道路	
供給処理施設 （基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている）	上水道 都市ガス 下水道	あり…公設管の埋設あり なし あり…南西側道路に公設管あり
特記事項	物件1土地と同じ	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成10年11月15日新築 約26年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング 合板／石膏ボード等 ビニールクロス 合板フローリング／畳 電気・給排水衛生設備ほか なし
床面積（公簿）	1 階 8 9 . 4 3 m ² 2 階 5 2 . 9 9 m ² 延 1 4 2 . 4 2 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 5LDK（附属資料「建物間取図」参照） 1 階 和室1、洋室1、LDK、浴室、トイレ等 2 階 洋室3、トイレ
品 等	普通	
保守管理の状況	約5年間、空家状態が継続しているが、親族が手入れをしてお り、保守管理の状態は普通である。	
建物の利用状況	建物所有者（相続財産）が住居（空家）として占有している。	

特 記 事 項	・調査時の観察によると、下記の不具合が認められる。 ①LDKの内壁クロスには喫煙による汚れが見られた。 ②灯油給湯器が壊れており、台所と浴室の給湯が出来ない。 ③2階廊下の内壁クロスに汚れが見られた。 ④管理を行っている親族によれば、積雪が多い地域である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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) 7×イ×ウ×エ
1	5,460	1.04	340.17	0.90	1,738,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は、北側で幅員約4m舗装私道に接面する
地積 330㎡程度の長方形の中間画地。

地価公示標準地 秋田-54

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{標準地価格} & & & & & & & & \\ 6,360\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/102 & \times & 100/113 & = & 5,460\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：東向であり、補正を行う。 + 2% (1.02)

地 域 格 差：交通接近条件 利便施設への接近性 + 3% (1.03)
環境条件 利便性・快適性 + 10% (1.10) } (1.13)

イ 個 別 格 差：画地条件 角地 + 3% } (1.06)
南東・南西向 + 3% } (1.04)
街路条件 未舗装 - 2% (0.98)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価率を10%と判定した。

(2) 更地価格 (物件 2)

更地価格を算出し、公衆用道路としての土地の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	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	5,460	0.10	42		23,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

時 点 修 正

標準化補正

地 域 格 差

} 物件 1 と同じ

イ 個 別 格 差 : 画地条件 私道減価 = 90% (0.10)

ウ 地 積 : 登記数量による。

(3)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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	200,000	142.42	0.10	2,848,000

ア 再 調 達 原 価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積等：建物は登記数量による。

ウ 現 価 率

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を10%と査定した。

$$(R \cdot \frac{1}{N}) \times (1 \pm q) = 0.11 \times 0.90 = 0.10$$

R：残価率5%

N：経済的全耐用年数約36年（n + n'）

n：経過年数約26年

n'：経済的残存耐用年数約10年

q：観察減価率10%

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決定した。

(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	1,738,000	0.25	法定地上権	435,000

イ 土地利用権等割合：物件1の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,738,000	－ 435,000		1.00	0.70	912,000
2	23,000			1.00	0.70	16,000
3	2,848,000	＋ 435,000	1.00	1.00	0.70	2,298,000
一括価格（合計）						3,226,000

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：「第2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て修正を行った。

第6 参考価格資料

《指標とした地価公示標準地価格》

秋田-54	
所 在 ・ 地 番	秋田市太平八田字八田176番3
価 格	6,360円/m ²
位 置	J R 奥羽本線「秋田」駅 6.0km
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	269m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 道 路	東側幅員4m舗装市道
用 途 指 定 等	市街化調整区域 建蔽率70%・容積率200%
地 域 の 概 要	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

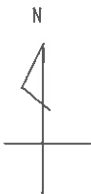
- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書（抜粋）

以 上

位置図

受命物件

地価公示標準地
秋田-54

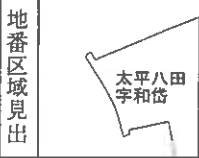


物件1土地
地番:13番1

物件2土地
地番:13番21

受命物件

(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 分	所 在	秋田市太平八田字和岱				地 番	13番1			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
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。

(秋田地方法務局管轄)

令和6年2月1日

東京法務局

地図整理番号：M66186

登記官

(1/1)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：平成9年3月27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）
（林野地方法務局管轄）
令和6年2月7日 東京法務局

登記官

057326

地積測量図

地番	13-1, 13-43
土地の所在	秋田市太平八田字和岱



求積表

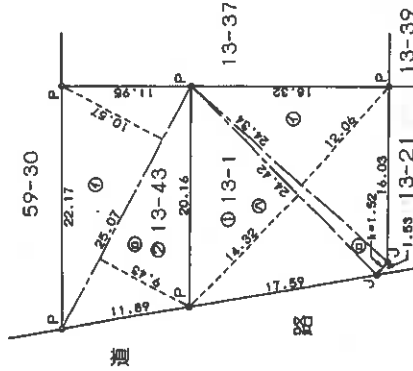
地番	① 13-1	② 13-43
地積	12.06	293.5404
高さ	24.34	37.1184
面積	24.42	349.6944
合計	366.6532	340.1760
合計面積	340.17	m ²

地番	① 13-1	② 13-43
地積	10.57	264.9899
高さ	25.07	236.4101
面積	25.07	501.4000
合計	526.9899	250.7000
合計面積	250.70	m ²

合計面積 590.876000 m²

地番	面積
① 13-1	340.17660 m ²
② 13-43	250.70000 m ²

境界線の種類	基準（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	P
板	J



作製者	秋田市 土地家屋調査士会統一用紙
申請人	縮尺 1/500

（平成9年3月17日作製）

H9.3.27

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：平成7年7月19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。
(秋田地方裁判所 官 廳)
令和6年2月7日 東京法務局

登記官

057307

地積測量図

地番 13-22, 13-39

土地の所在 秋田市太平八田字和岱

面積表

地番 A 13-21			
符号	長さ	幅	面積
イ	3.51	1.04	3.6504
ロ	16.78	2.50	41.9500
ハ	16.22	2.47	40.0634
	合計		85.6638
	面積		42.43150
	地積		42.43 m ²

地番 B 13-38			
符号	長さ	幅	面積
イ	19.32	2.48	47.9136
ロ	19.32	2.48	47.9136
	合計		95.8272
	面積		47.91360
	地積		47.91 m ²

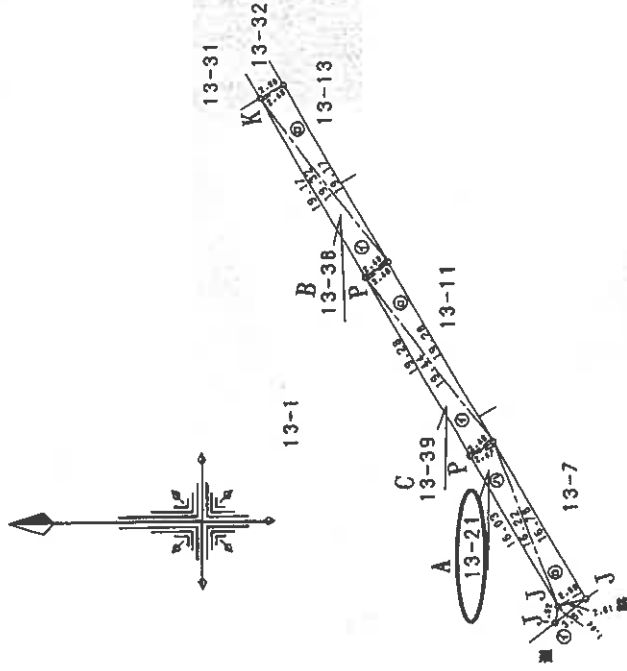
地番 C 13-39			
符号	長さ	幅	面積
イ	19.44	2.48	48.2112
ロ	19.44	2.48	48.2112
	合計		96.4224
	面積		48.21120
	地積		48.21 m ²

境界線の種類	証 界 (測点番号)
コンクリート杭	K
合成樹脂杭	P
旗	J

作製者 土地家屋調査士
(平成 7年 7月 1日制作)

申請人

縮尺 1/500



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H7.7.19 A3判をA4判

登記年月日：平成10年11月19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。
(秋田地方支務局管轄)
令和6年2月1日 東京支務局

各 階 平 面 図 811359

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家 屋 番 号	13-1
建物の所在	秋田市太平八田字和岱13-1

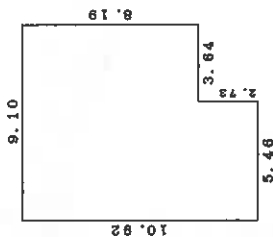


求 積 表

9.10 x 8.19 = 74.5290
5.46 x 2.73 = 14.9058
合 計 89.4348

床 面 積 89.43㎡

1 階

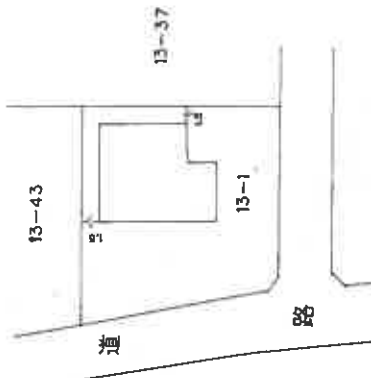
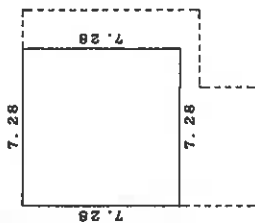


求 積 表

7.28 x 7.28 = 52.9984

床 面 積 52.99㎡

2 階



作 製 者	秋田市 土地家屋調 (平成10年11月16日作製)	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)

H/O.11.19

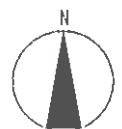
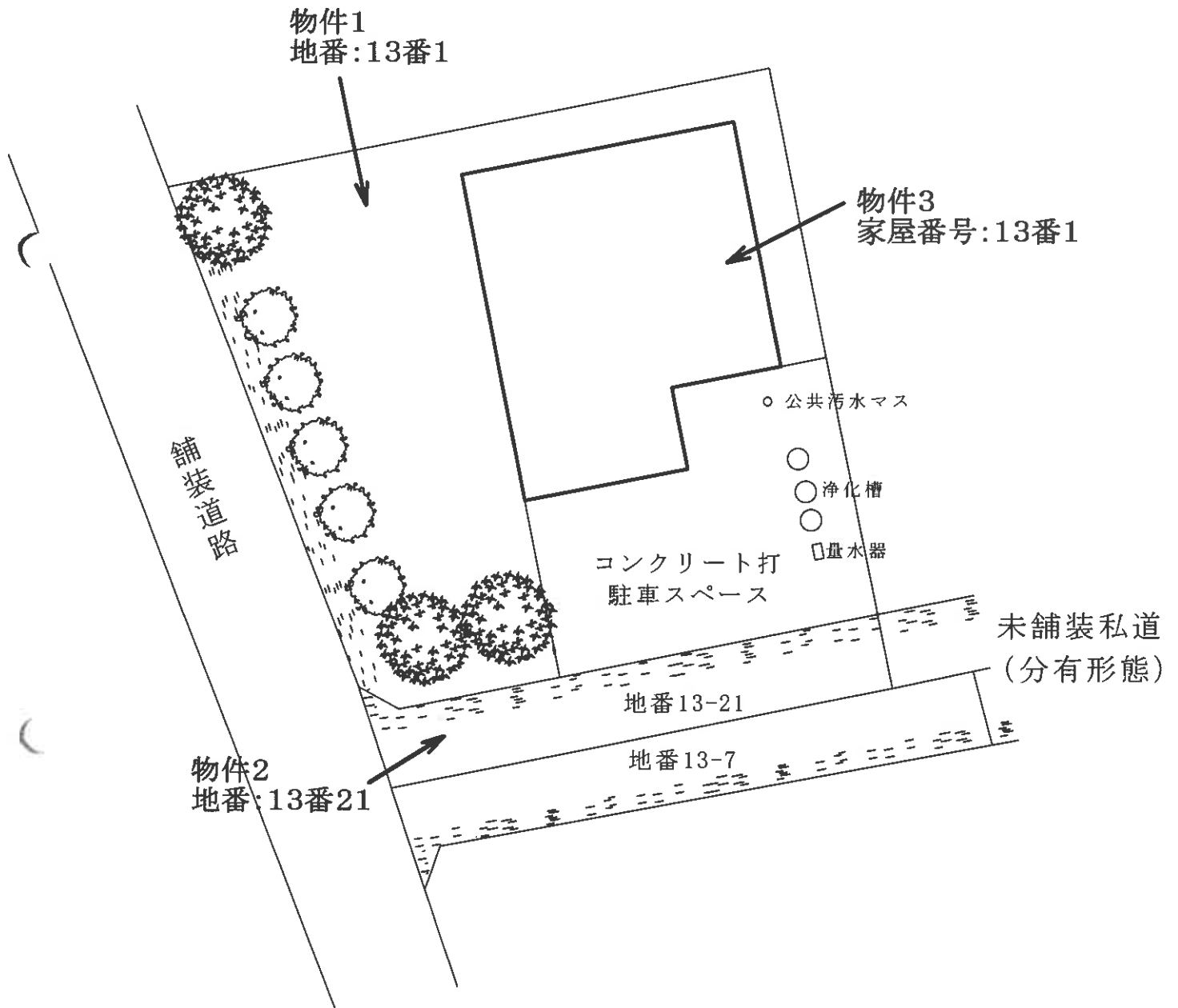
A3判をA4判
(約70%)に縮小

物件1～3土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第9号

秋田市太平八田字和岱13番1外

家屋番号:13番1



縮尺:1/200

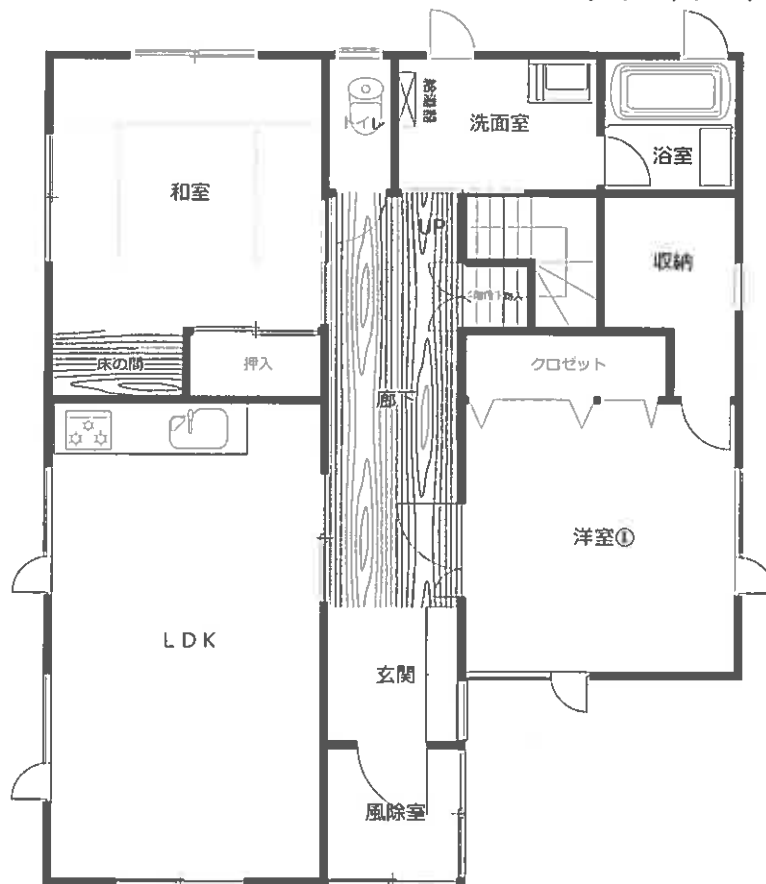
物件3建物間取図

令和6年(ケ)第9号

秋田市太平八田字和岱13番地1

家屋番号:13番1

1 階



2 階



縮尺:1/100

秋田市土砂災害ハザードマップ (太平八田字平ノ脇・和岱)

問い合わせ先

秋田市総務部防災安全対策課

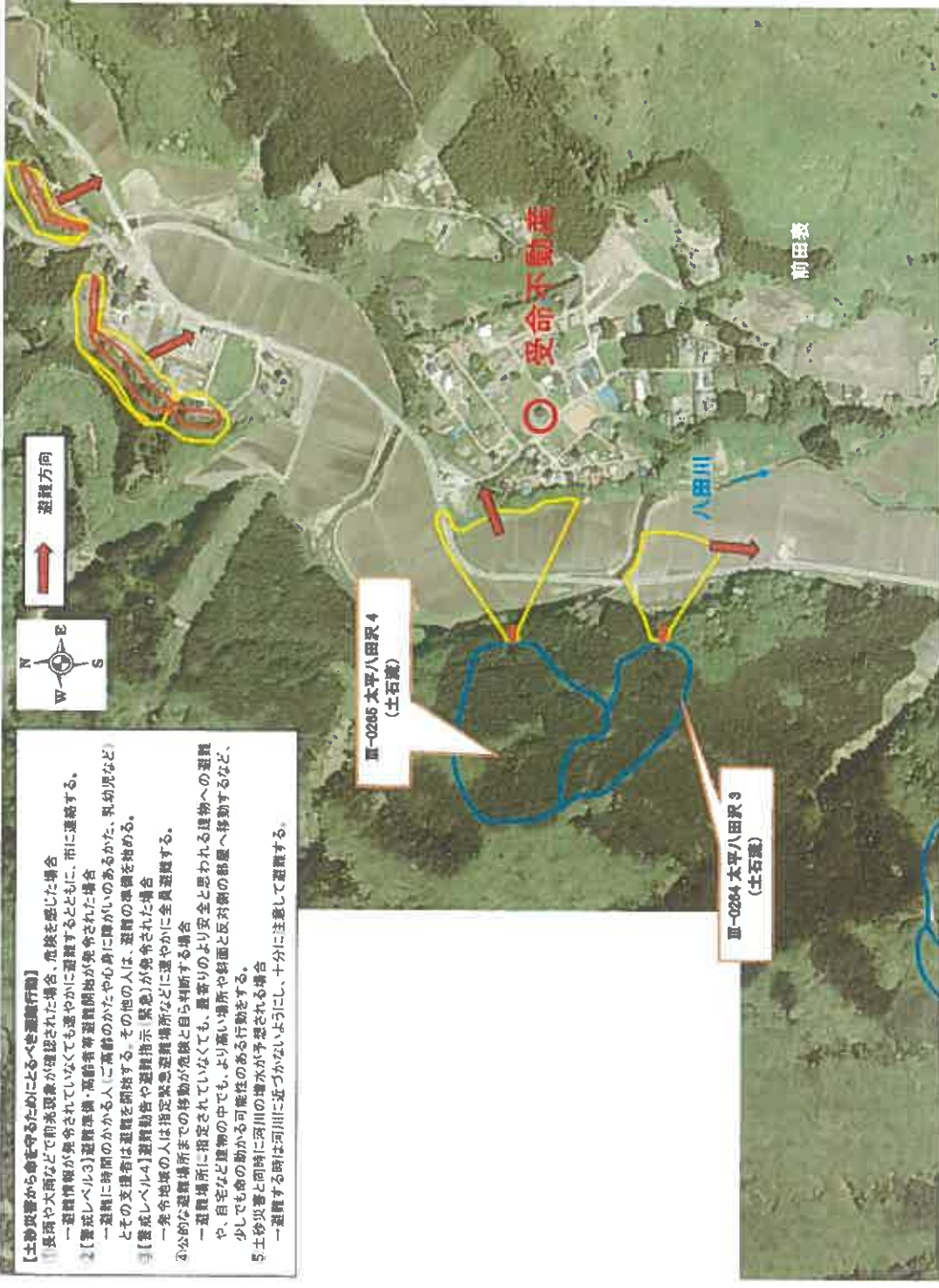
秋田県秋田地域振興局建設部保全・環境課 河川保全班

令和3年4月発行

電話 018-888-5434

電話 018-860-3482

- 【土砂災害から命を守るためにとるべき避難行動】
- 1 長雨や大雨などで前兆現象が確認された場合、危険を感じた場合
→避難情報が発令されていなくても速やかに避難するとともに、市に連絡する。
→避難情報が発令された場合、避難開始が発表された場合
→避難に時間がかかる人（高齢者や心身障害者など）がある場合は、乳幼児など
とその家族は避難を開始する。その他の人は、避難の準備を始める。
→【警戒レベル4】避難勧告や避難指示（緊急）が発令された場合
→各自治体の人は指定緊急避難場所などに速やかに全員避難する。
→公的な避難場所までの移動が危険と自ら判断する場合
→避難場所指定されていなくても、最寄りのより安全と思われる建物への避難
や、自宅など建物の中でも、より高い場所や斜面と反対側の部屋へ移動するなど、
少しでも命の助かる可能性のある行動をする。
5 土砂災害と同時に河川の増水が予想される場合
→避難する時は河川に近づかないようにし、十分に注意して避難する。



自然災害に対しては、各人が自らの判断で避難行動をとることが原則です。
日頃から、家族や町内会等で、避難場所や、避難時の行動について、確認しておきましょう。

凡例

項目	記号
土砂災害警戒区域	
土砂災害特別警戒区域	
土石流危険渓流	
指定緊急避難場所	



- 黄色で囲まれた範囲「土砂災害警戒区域」は、「急傾斜地の崩壊等が発生した場合、住民の生命又は身体に危害が生ずるおそれのある区域」です。
- 赤色で囲まれた範囲「土砂災害特別警戒区域」は、「急傾斜地の崩壊等が発生した場合、建築物に損壊が生じ、住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある区域」です。
- ・土砂災害警戒区域等にお住まいの方は、大雨の時には警戒避難が必要となる可能性がありますので、注意してください。
- ・また、土砂災害警戒区域以外の箇所でも土砂災害の発生可能性がありますので、自分の住んでいる家の周辺の斜面や渓流、危険箇所などをよく確認しましょう。