

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 24 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 11 月 7 日から 令和 7 年 11 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 19 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 12 月 9 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 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 20 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 10 月 24 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	9, 295, 000 7, 436, 000	一括	1, 859, 000	48, 254	非課税
1	5, 331, 000				
2	3, 964, 000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 秋田市八橋本町三丁目
地 番 29番2
地 目 宅地
地 積 172.66平方メートル

2 所 在 秋田市八橋本町三丁目 29番地2
家屋 番号 29番2
種 類 店舗・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 84.89平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

種 類 居宅
床 面 積 1階 約104.89平方メートル
2階 約 65.74平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 プレハブ造平家建
床 面 積 約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 7年 9月 1日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 大 高 広 子

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、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 秋田市八橋本町三丁目
地 番 29番2
地 目 宅地
地 積 172.66平方メートル

2 所 在 秋田市八橋本町三丁目 29番地2
家屋 番号 29番2
種 類 店舗・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 84.89平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

種 類 居宅
床 面 積 1階 約104.89平方メートル
2階 約 65.74平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 プレハブ造平家建
床 面 積 約9平方メートル

令和7年(ケ)第11号
令和7年4月24日受理
令和7年6月5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 | 秋田市八橋本町三丁目 |
| | 地 番 | 29番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市八橋本町三丁目29番地2 |
| | 家屋番号 | 29番2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階84.89平方メートル
2階39.74平方メートル |

不動産の表示		「物件目録」のとおり			
住居表示		秋田市八橋本町三丁目16番19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	☒ 土地所有者 ☐ 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	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 ☒ 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：居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約104.89㎡、2階約65.74㎡				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：物置 構造：プレハブ造平家建 床面積：約9㎡				
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居宅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	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 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

そ の 他 の 事 項

1 物件1 土地関係

(1) 本件土地は、北側から東側にかけて市道に接している。

2 物件2 建物関係

(1) 主である建物のキッチン横の床板が腐食している(写真番号11)。

(2) 主である建物内で、ペットとしてセキセイインコ等の小鳥25羽、小型の室内犬1匹、カメ1匹、トカゲのレオパ1匹、金魚数匹が飼育されており、これらによる内壁や建具等の損傷が複数箇所見られた(一部につき写真番号18)。

(3) 登記上、主である建物の種類として店舗・居宅とされているが、現況、店舗として使用されている部分はない。

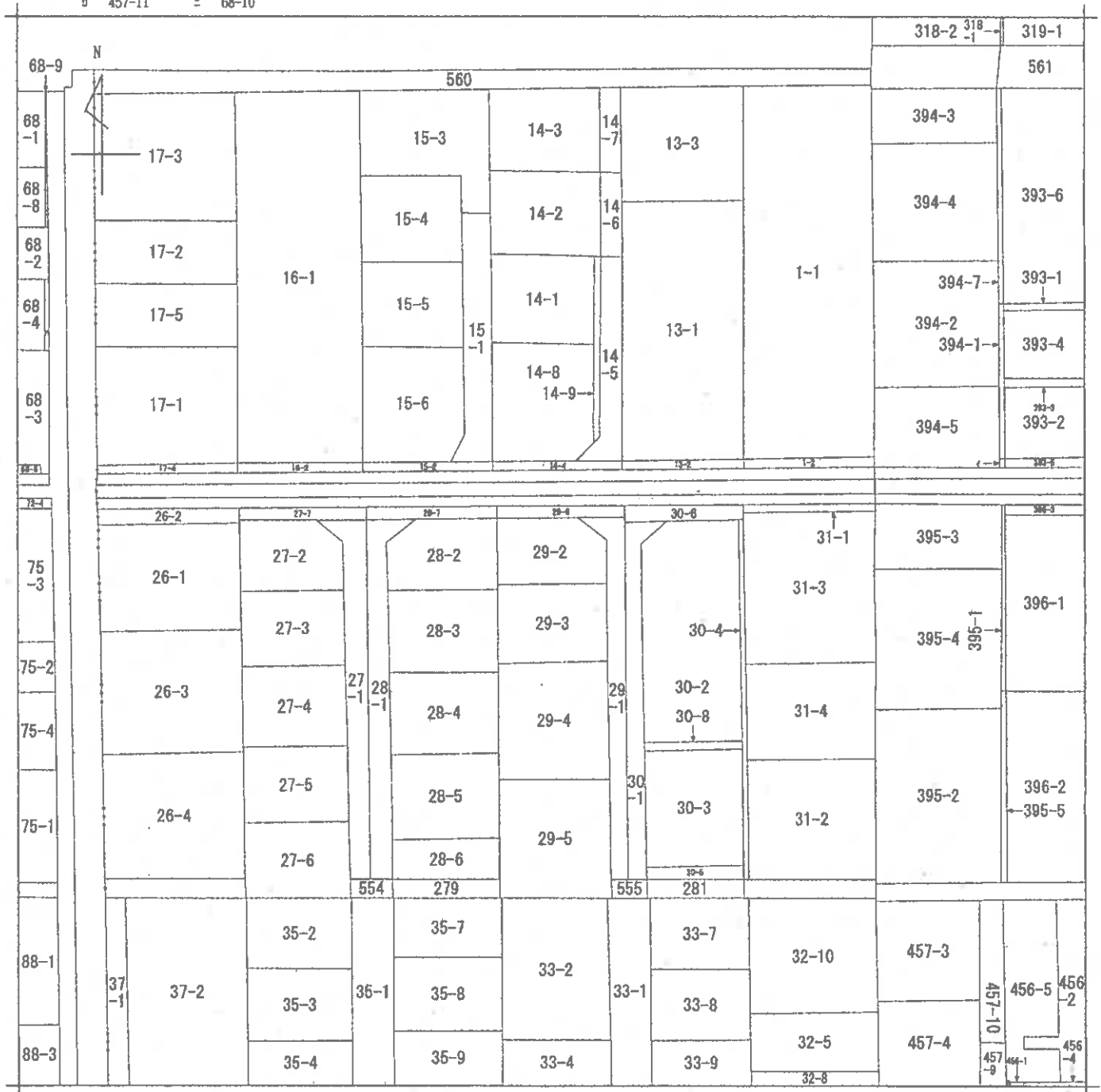
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■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。 2 本件建物内で、セキセイインコ等の小鳥25羽、小型の室内犬1匹、カメ1匹、トカゲのレオパ1匹、金魚数匹を飼育しています。 3 本件建物のシャッターがある部屋に隣接するプレハブ建物（物件2未登記附属建物）は、以前は亡父が使用していました。現在は居宅のための物置として使用しています。この建物を建てたのは昭和60年ころのように思います。 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 4月30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 7年 4月30日 (水) 11:10 ~ 11:20	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 5月13日 (火) 9:55 ~ 10:05	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 5月13日 (火) : ~ :	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)
令和 7年 5月28日 (水) 13:20 ~ 14:30	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者立会、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、立会人を立ち合わせ、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。

地番区域見出し
八橋本町
3丁目
—八橋本町 4丁目

請求部	所在	秋田市八橋本町三丁目				地番	29番2			
出縮力尺	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					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7年4月7日
秋田地方務局

地図整理番号：M19683 登記官

325985 27-1 28-1 29-1 30-1

[illegible]

土地の所在 秋田市八橋字一里塚 八橋本町三丁目

本館電話 230-2, 30-7 全

13452. 1. 24. 27-61 = 278 正合数

" 29-51 = 280 土合

平成5.9.7. 30-31=30-7を合算.

區量剩積地

15

142

57

18

[illegible]

93

(城) 用！提金十有假匪發到十果用紋

И

1/500

二、縮

$$\frac{(1/2)}{}$$

地区整理番号: M19685

A 3 版から A 4 版に縮小

(7 枚目)

重慶市

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7年4月7日 秋田地方法警局

325986 27-1 28-1 29-1 30-1

地番	2702~2706, 2702~2705, 2806, 2902~2905, 3002~3003
土地の所在	秋田市八幡区一里塚 入部本町三丁目

地積測量図

地積計算書

27~2	(1) $(12.19+15.72) \times 5.53 = 49.26$
	(2) $15.72 \times 7.85 = 123.40$
	計 172.66M^2
27~3	$15.72 \times 11.00 = 172.92\text{M}^2$
27~4	$15.72 \times 11.00 = 172.92\text{M}^2$
27~5	$15.72 \times 11.00 = 172.92\text{M}^2$
27~6	$(8.20+8.24) \times 15.72 = 129.21\text{M}^2$
27~1	$1,021 \times (172.66+172.92+172.92+172.92) = 203.37\text{M}^2$
28~2	(1) $(12.19+15.72) \times 5.53 = 49.26$
	(2) $15.72 \times 8.45 = 132.99$
	計 182.25M^2
28~3	$15.72 \times 11.70 = 183.92\text{M}^2$
28~4	$15.72 \times 11.70 = 183.92\text{M}^2$
28~5	$15.72 \times 11.70 = 183.92\text{M}^2$
28~6	$(6.55+5.59) \times 15.72 = 87.50\text{M}^2$
28~1	$1,021 \times (182.25+183.92+183.92+183.92+87.50) = 195.43\text{M}^2$

29~2	(1) $(12.19+15.72) \times 5.53 = 49.26$
	(2) $15.72 \times 7.85 = 123.40$
	計 172.66M^2
29~3	$15.72 \times 11.00 = 172.92\text{M}^2$
29~4	$15.72 \times 16.50 = 259.52\text{M}^2$
29~5	$(15.50+15.84) \times 15.72 = 217.83\text{M}^2$
29~1	$1,021 \times (172.66+172.92+259.52+217.83) = 198.78\text{M}^2$
30~2	(1) $(11.33+14.86) \times 5.53 = 46.82$
	(2) $14.86 \times 55.55 = 825.30$
	計 871.52M^2
30~3	$(13.86+15.80) \times 14.88 = 206.83\text{M}^2$
30~1	$1,021 \times (871.52+206.83) = 243.23\text{M}^2$

昭和五十年五月五日
作製者

申請人

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

51.11.18

縮尺 1/

登記年月日：昭和52年4月13日

848860

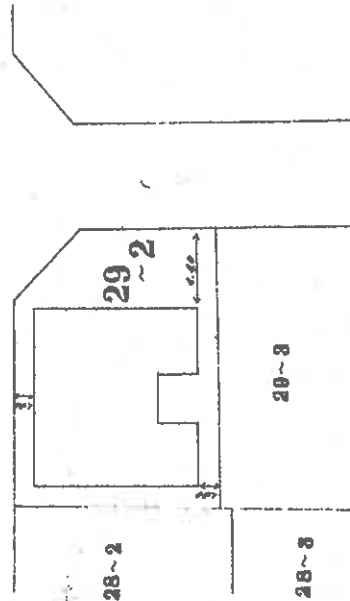
建物図面 各階平面図

家屋番号	29~2
建物の所在	秋田市大森町三丁目番地2

建物図面

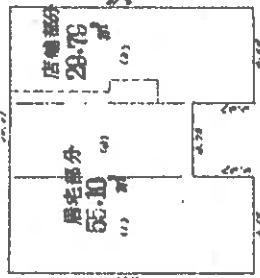


道路



各階平面図

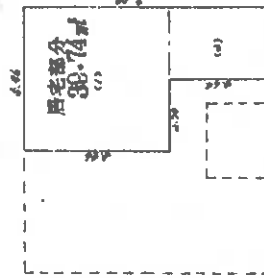
1階



1階床面積

(1)	8.10	×	3.84	=	31.1240
(2)	6.88	×	2.73	=	18.6458
(3)	8.10	×	3.64	=	33.1240
計					84.8938 m ²

2階



2階床面積

(1)	5.48	×	5.48	=	29.8118
(2)	3.64	×	2.73	=	9.9372
計					39.7488 m ²

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

5.52、4.13

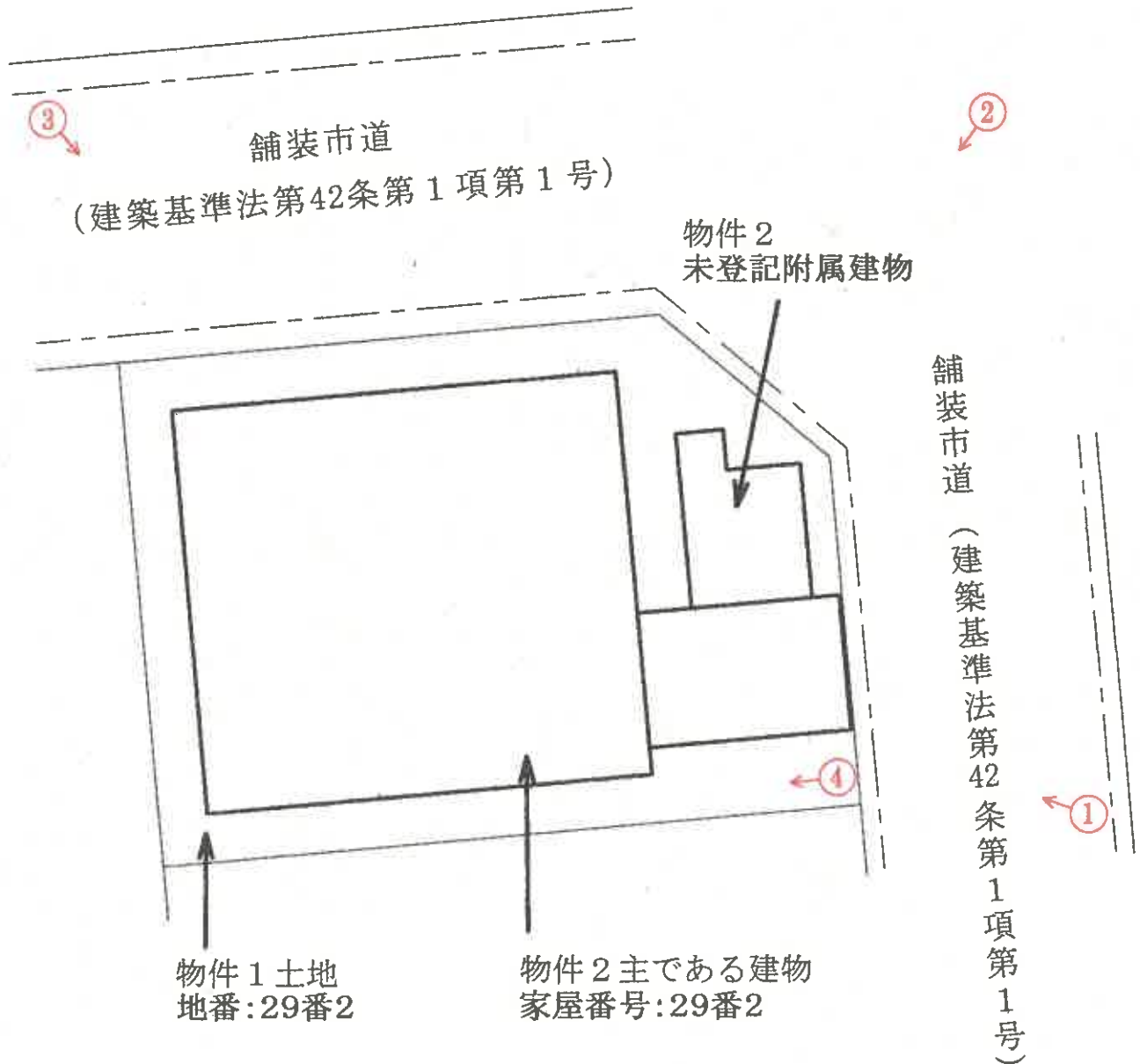
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月7日 秋田地方裁務局

登記官

土地建物位置関係図



縮尺:1/150



○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。

1 階



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2主である建物内部の状況（1階）

写真番号 6



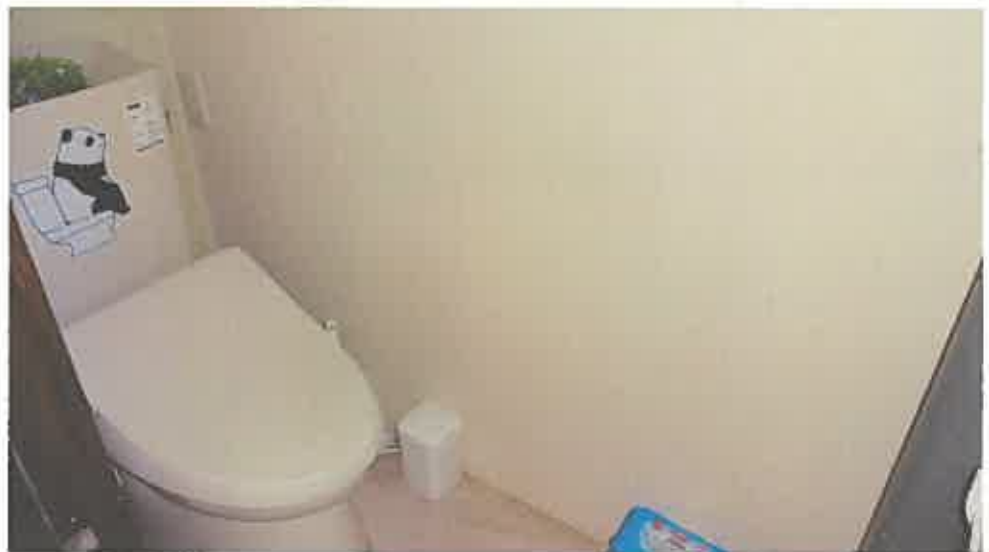
前同

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 1 0



前同

床板の腐食

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



物件 2 主である建物内部の状況（2 階）

写真番号 16



前同

写真番号 17



前同

写真番号 18



前同（飼育しているペットによる内壁等の損傷）

写真番号 19



前同

写真番号 20



物件 2 未登記附属建物内部の状況

物件 2 主である建物

物件 2 未登記附属建物

写真番号 21



令和7年 (ケ) 第11号
令和7年5月28日現地調査
令和7年6月 9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

一括価格	
金9,295,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,331,000円
物件2(建物)	金3,964,000円

- 1 一括価格は、物件1並びに2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 番 地 目 地 積	秋田市八橋本町三丁目 29番2 宅地 172.66㎡	同左
2	【主である建物】		
	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市八橋本町三丁目29番地2 29番2 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 84.89㎡ 2階 39.74㎡ 延 124.63㎡	種 類：居宅 床面積：1階 約104.89㎡ 2階 約 65.74㎡ 延 約170.63㎡
	【附 属 建 物】		
		未登記	種 類：物置 構 造：プレハブ造平家建 床面積：約9㎡
番号	特 記 事 項		
2	・主である建物は居宅として利用されており、店舗としては営業していない。 ・昭和59年に中古建物として購入後に増築して、現在の床面積になった。 ・主である建物の北東側に、未登記附属建物1棟が存する。同建物は市販品（組立式）であるが、コンクリートベタ基礎工事により定着性を有するため、簡易工作物ではなく建物とした。		

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）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	J R奥羽本線「秋田」駅の北西方約 3.2kmに位置する。 徒歩約5分のバス停「球技場前」より「秋田駅西口」まで乗車約15分である。 ・バス停「球技場前」 約400m ・市立八橋小学校 約750m ・市立泉中学校 約1.3km ・秋田銀行八橋支店 約100m ・ナイス八橋店 約250m ・市立秋田総合病院 約1.6km ・秋田市役所 約900m	
付 近 の 状 況	・秋田市中心部に位置する、中規模一般住宅やアパートが建ち並ぶ既成住宅地域である。 ・徒歩圏内に小中学校、金融機関、商業施設等が立地しており、生活利便性は良好である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 なし
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	172.66㎡ ほぼ長方形 約7.8m・約15.7m 平坦 ない

接面道路の状況等	東 側：幅員約 6 m舗装市道（建築基準法第42条 1 項 1 号） 北 側：幅員約 7 m舗装市道（建築基準法第42条 1 項 1 号） と等高に接面する。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・ 物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として使用されている。 ・ 物件 2 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 側：市道を介して店舗 東 側：市道を介してアパート 南 側：一般住宅 西 側：併用住宅	
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…北側市道に公設管あり あり…北側市道に埋設管あり あり…東側市道に公設管あり
特 記 事 項	・ 物件 1 土地の過半は第一種住居地域に指定されているが、東側を走行する広幅員道路端から 50 m 以遠は第二種中高層住居専用地域（建蔽率 60%・容積率 200%）に指定されている。 ・ 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認められなかった。なお、土地の全部事項証明書によると昭和 51 年 12 月に宅地へ地目変更される以前は田であった。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・ 水害ハザードマップは 0 m 以上～ 0.5 m 未満である。 ・ 内水浸水想定区域外（地図未作成）である。 ・ 秋田市立地適正化計画（居住誘導区域）	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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	昭和52年4月10日新築 約48年 約5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 モルタル吹付 石膏ボード／合板 ビニールクロス フローリング・畳 電気・給排水衛生設備ほか ない
床面積（現況）	1階 約104.89㎡ 2階 約 65.74㎡ 延 約170.63㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 7K(附属資料「建物間取図」参照) 1階 洋室4、K、洗面室、浴室、トイレ等 2階 和室2、洋室1、トイレ、広縁
品 等	普通	
保守管理の状況	保守管理の状況はやや劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として、占有している。	
特 記 事 項	・昭和59年に中古住宅として購入し、その後、昭和60年頃に主である建物の1・2階部分並びにプレハブ物置を増築した。 ・現況では駐車スペースはない。 ・2階和室②内で小型犬、多数の小鳥等を飼育している。 ・室内に生活用品が多く、十分に観察出来ない箇所があった。	

(物件2)

区 分	附属建物	
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	未登記・昭和60年頃新築 約40年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	市販品(組立式)・平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 石膏ボード 石膏ボード 石膏ボード コンクリート 電気 なし
床面積(現況)	約9㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	物置
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	主である建物の北東側に、独立して築造されている。	
特 記 事 項	ない	

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) ア×イ×ウ×エ
1	71,800	1.05	172.66	0.90	11,715,000

※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6m舗装市道に接面する地積200㎡程度の長方形の中間画地。

地価公示標準地 秋田-30

地価公示標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

71,100円/㎡ × 102/100 × 100/101 × 100/100 = 71,800円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：西向 +1% (1.01)

地 域 格 差：街路条件 系統・連続性 ±0% (1.00)
 交通接近条件 駅への接近性 ±0% (1.00)
 環境条件 居住環境等 ±0% (1.00) } (1.00)

イ 個 別 格 差：画地条件 北・東向 +2%
 角地 +3% } (1.05)

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)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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	主である建物	150,000	約170.63	0.06	1,536,000
	附属建物	60,000	約 9.00	0.05	27,000
合 計					1,563,000

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：主である建物、未登記附属建物ともに概測床面積による。

ウ 現 価 率

（物件2：主である建物）

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6％と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.07 \times 0.80 = 0.06$$

R : 残価率5％

N : 経済的全耐用年数約53年（n + n'）

n : 経過年数約48年

n' : 経済的残存耐用年数約5年

q : 観察減価率20％

(物件 2 : 附属建物)

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 5 % と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.07 \times 0.70 = 0.05$$

R : 残価率 5 %

N : 経済的全耐用年数約45年 (n + n')

n : 経過年数約40年

n' : 経済的残存耐用年数約 5 年

q : 観察減価率30%

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	11,715,000	0.35	法定地上権	4,100,000

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35%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	11,715,000	-4,100,000		1.00	0.70	5,331,000
2	1,563,000	+4,100,000	1.00	1.00	0.70	3,964,000
一括価格（合計）						9,295,000

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

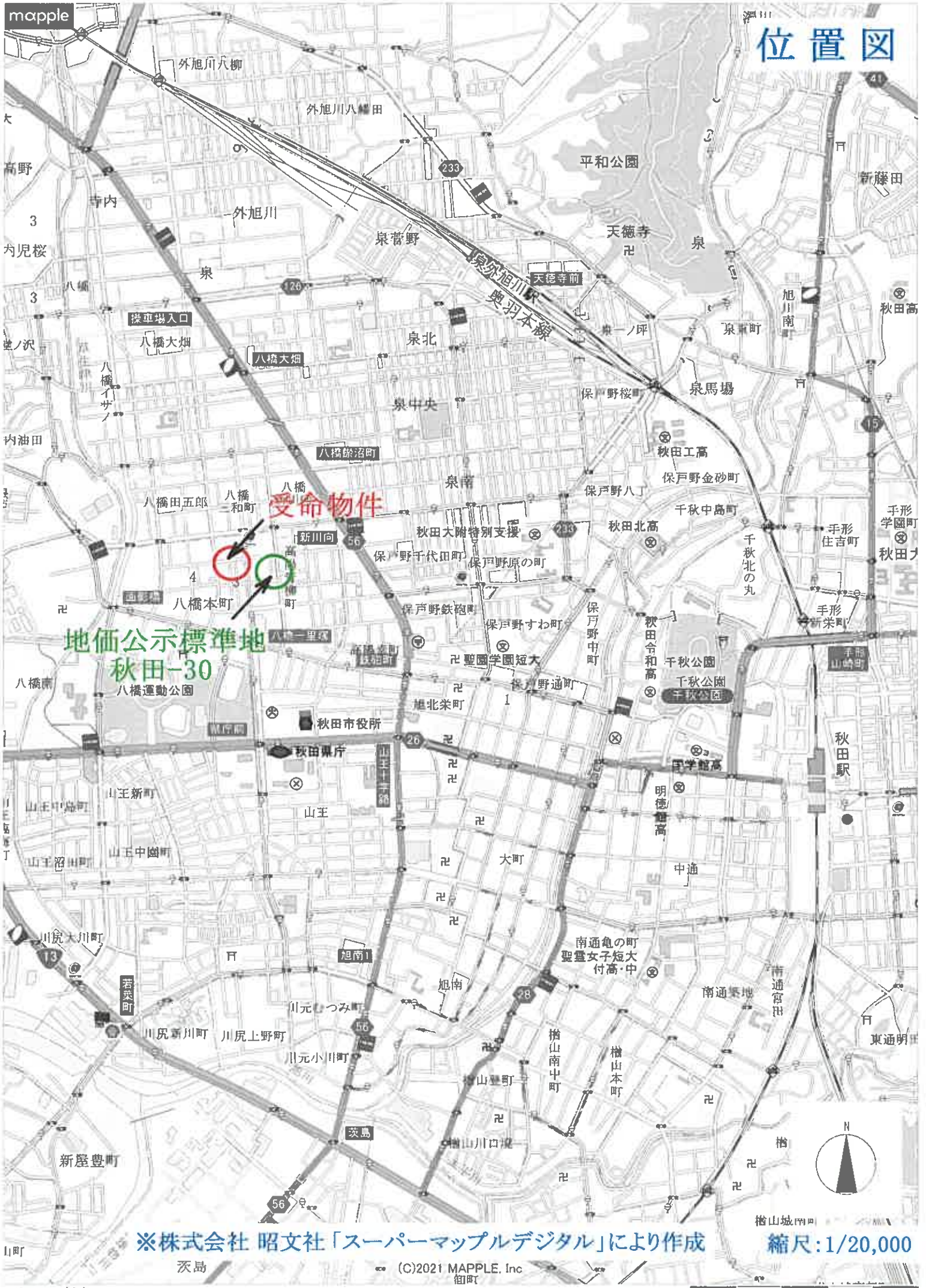
《指標とした地価公示標準地価格》

秋田-30	
所 在 ・ 地 番 「住居表示」	秋田市八橋本町3丁目451番2 「八橋本町3-11-6」
価 格	71,100円/㎡
位 置	J R 奥羽本線「秋田」駅 3.1km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	262㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 道 路	西側幅員6m舗装市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第2種中高層住居専用地域（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 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上



位置図

受命物件

地価公示標準地
秋田-30

※株式会社 昭文社「スーパーマッフルデジタル」により作成

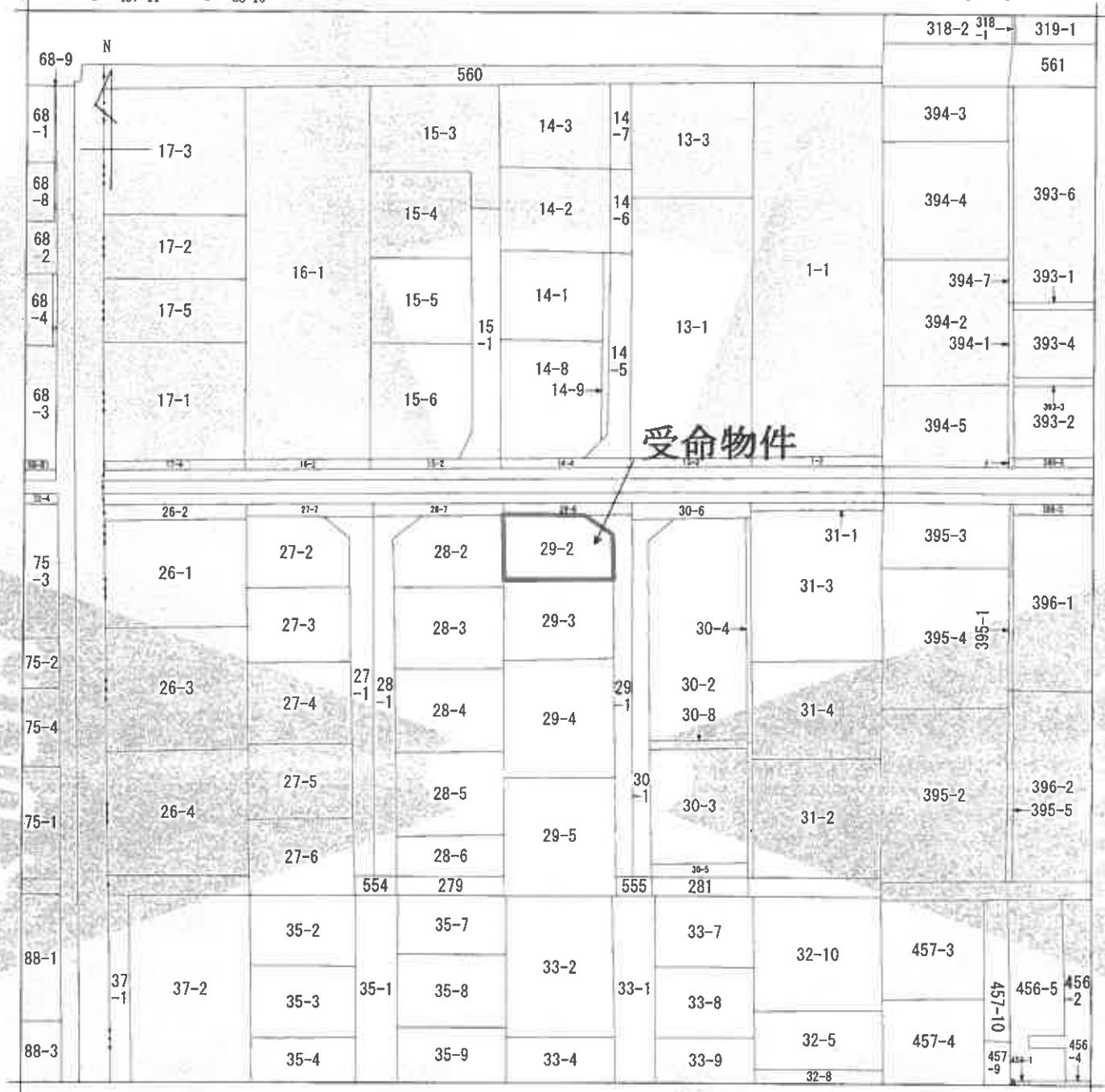
縮尺: 1/20,000



公図写

イ 394-6
ロ 457-11

ハ 68-7
ニ 68-10



(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
区域見出し

八橋本町
3丁目
八橋本町4丁目

請求部	所在	秋田市八橋本町三丁目				地番	29番2			
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					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7年4月7日

秋田地方法務局

地図整理番号：M19683

登記官

(1/1)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：昭和51年11月18日

325985

27-1 28-1 29-1 30-1

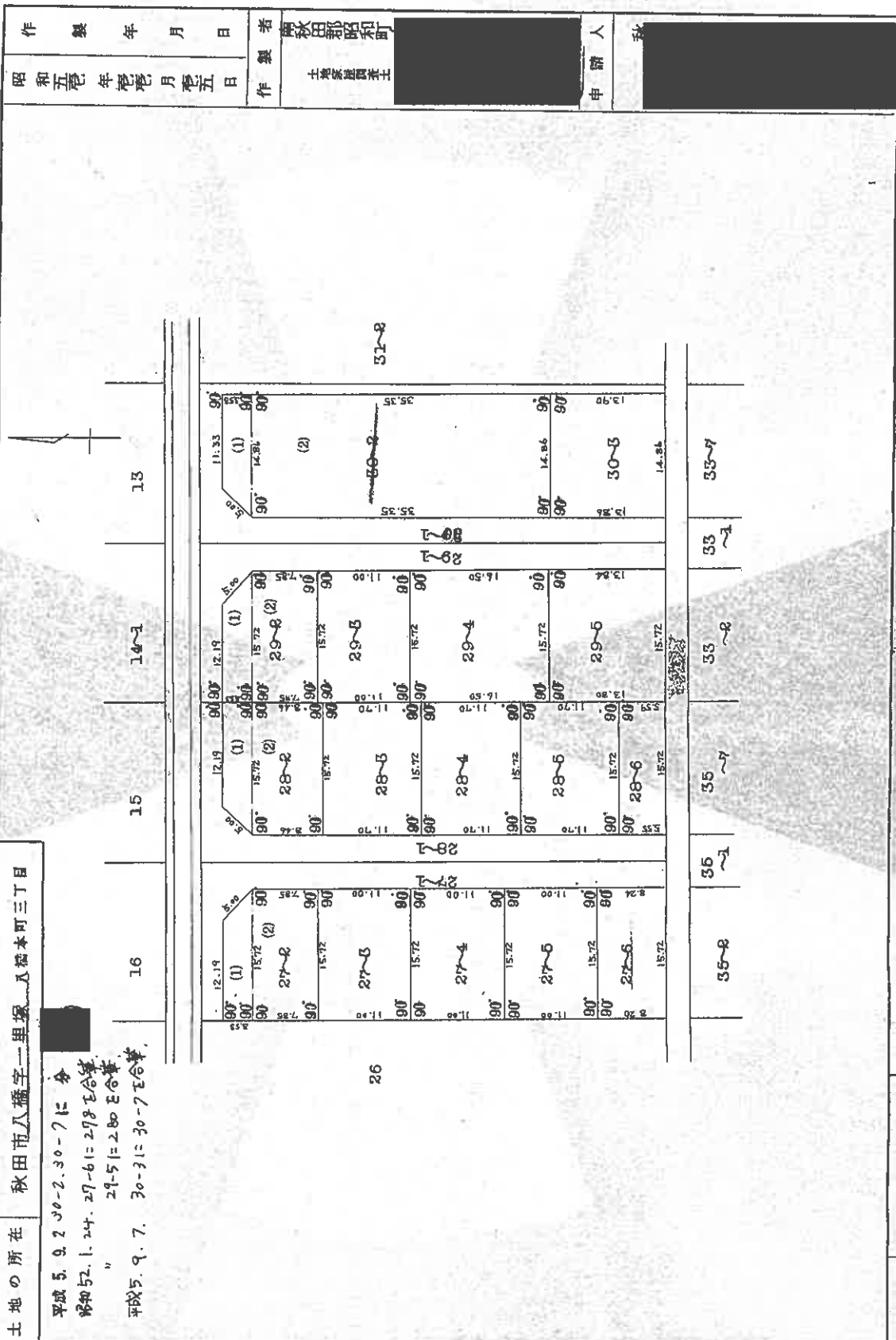
地番 33829の2883～30の3

土地の所在 秋田市八幡字一里塚 入船本町三丁目

平成5.9.2 30-2, 30-7に 分
昭和52.1.24. 27-6に 278 ㎡合筆
平成5.9.7. 30-3に 30-7 ㎡合筆

地積測量図

1/2



作製年月日	昭和五十年九月五日
作製者	秋田郡昭和町 土家屋調査士
申請人	秋田郡昭和町 土家屋調査士

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

M

1/500

縮尺

登記年月日：昭和51年11月18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7年4月7日 秋田地方法務局

登記官

325986

27-1, 28-1, 29-1, 30-1
2702~2706, 2802~
2806, 2902~2905,
3002~3003

地番

土地の所在 秋田市八橋字一里塚 八橋本町三丁目

地積測量図

地積計算書

27~2	(1) $(12.19+15.72) \times 5.53 = 49.26$	
	(2) $15.72 \times 7.85 = 123.40$	
	計 $172.66M^2$	
27~3	$15.72 \times 11.00 = 172.92M^2$	
27~4	$15.72 \times 11.00 = 172.92M^2$	
27~5	$15.72 \times 11.00 = 172.92M^2$	
27~6	$(8.20+8.24) \times 15.72 = 129.21M^2$	
27~1	$1,021M^2 (172.66+172.92+172.92+172.92+129.21) = 200.57M^2$	
28~2	(1) $(12.19+15.72) \times 5.53 = 49.26$	
	(2) $15.72 \times 8.46 = 132.99$	
	計 $182.25M^2$	
28~3	$15.72 \times 11.70 = 183.92M^2$	
28~4	$15.72 \times 11.70 = 183.92M^2$	
28~5	$15.72 \times 11.70 = 183.92M^2$	
28~6	$(5.55+5.59) \times 15.72 = 97.56M^2$	
28~1	$1,021 - (182.25+183.92+183.92+183.92+97.56) = 199.43M^2$	

29~2	(1) $(12.19+15.72) \times 5.53 = 49.26$	
	(2) $15.72 \times 7.85 = 123.40$	
	計 $172.66M^2$	
29~3	$15.72 \times 11.00 = 172.92M^2$	
29~4	$15.72 \times 16.50 = 259.38M^2$	
29~5	$(13.80+13.84) \times 15.72 = 217.25M^2$	
29~1	$1,021 - (172.66+172.92+259.38+217.25) = 198.79M^2$	
30~2	(1) $(11.33+14.86) \times 5.53 = 46.32$	
	(2) $14.86 \times 35.35 = 525.30$	
	計 $571.52M^2$	
30~3	$(13.86+13.90) \times 14.86 = 206.25M^2$	
30~1	$1,021 - (571.52+206.25) = 243.23M^2$	

昭和五十年五月五日

作製者

秋田県測量士会
土地家屋調査士
秋田郡昭和町
土地区画整理委員会

申請人

縮尺 1/

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

25/11/18

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：昭和52年4月13日

848860

家屋番号	29~2
建物の所在	秋田市八幡町三丁目番地2

各階平面図

各階平面図

建物図面



1階床面積

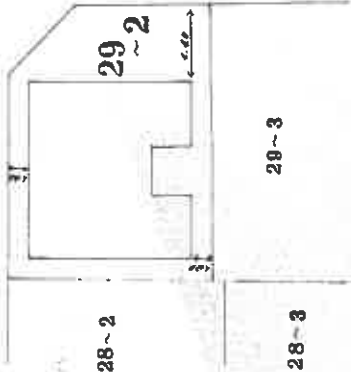
(1)	9.10	×	3.04	=	33.1240
(2)	6.83	×	2.73	=	18.6459
(3)	9.10	×	3.04	=	33.1240
計					84.8939 ㎡



2階床面積

(1)	5.46	×	5.46	=	29.8116
(2)	3.04	×	2.73	=	9.9372
計					39.7488 ㎡

道路



縮尺	建 1/300	各 1/200
----	---------	---------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

5.52. 4.13 A3判をA4判
(約70%)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7年4月7日 秋田地方支務局

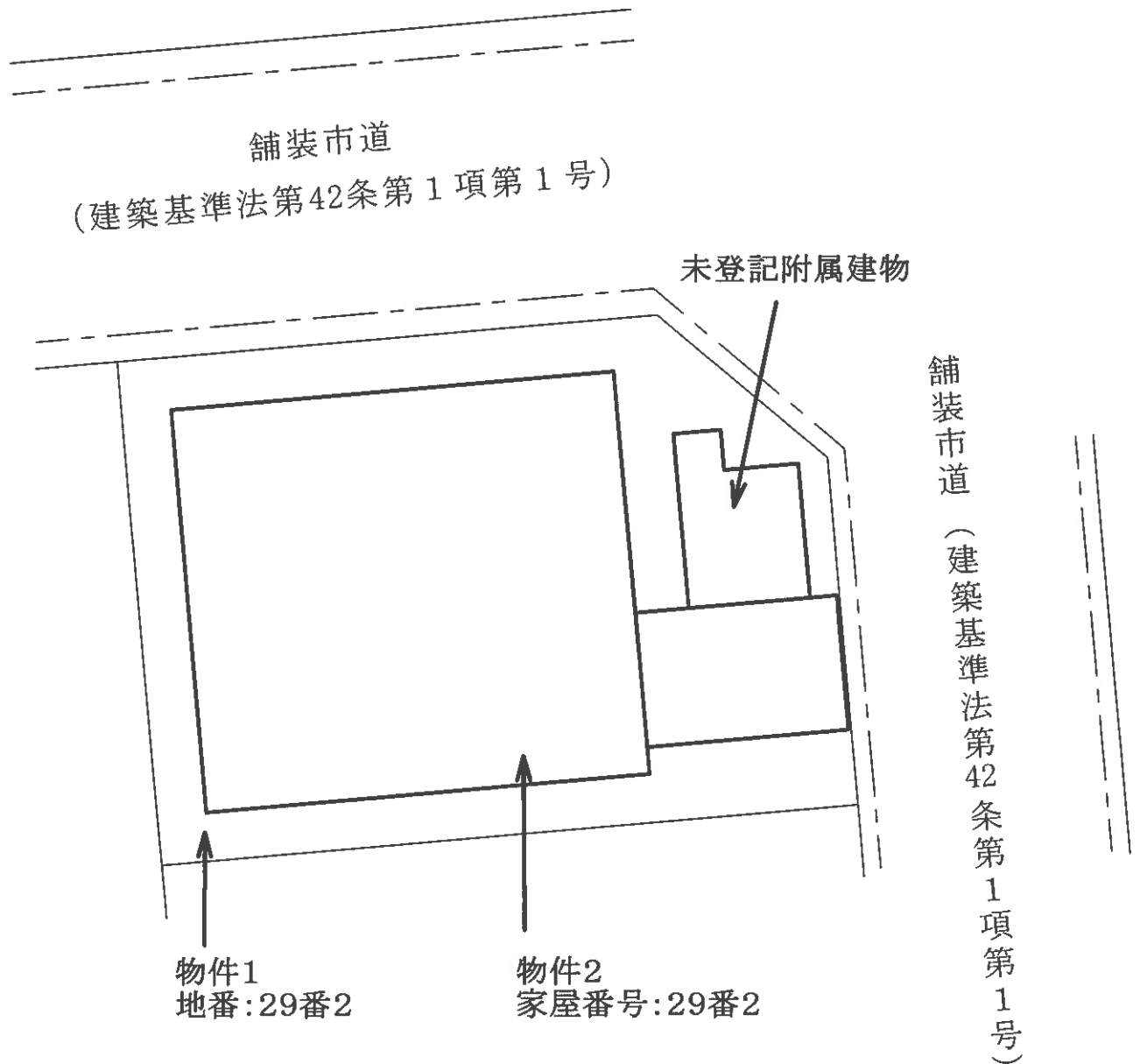
登記官

物件1・2土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第11号

秋田市八橋本町三丁目29番2

家屋番号:29番2



縮尺:1/150

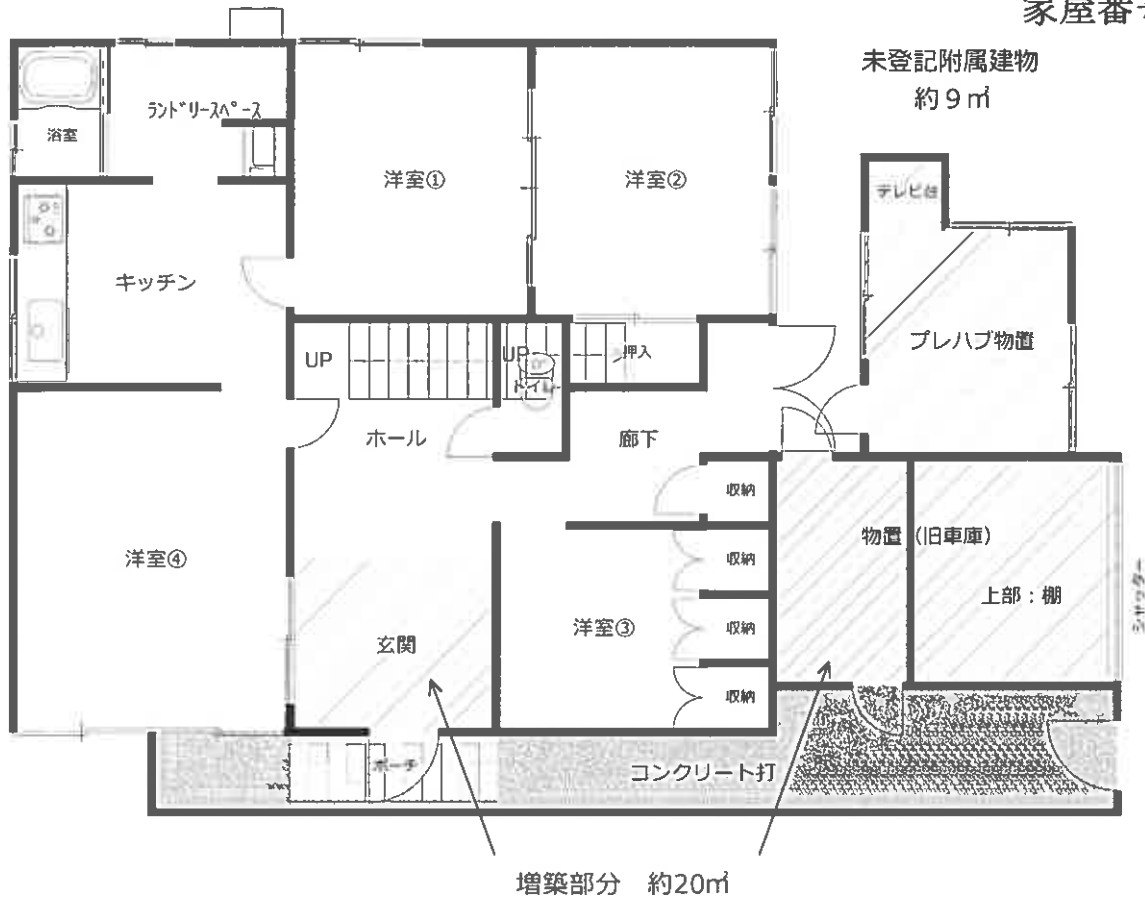
物件2建物間取図

令和7年(ケ)第11号

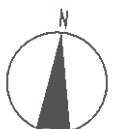
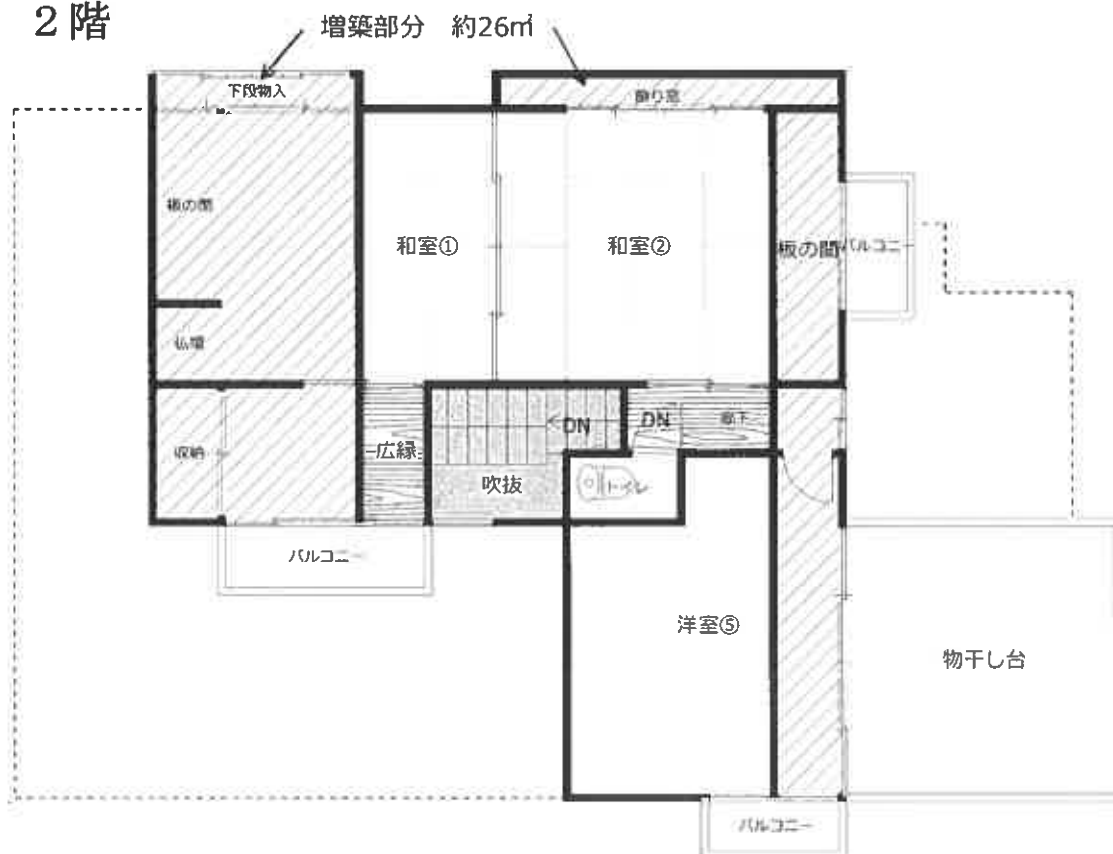
秋田市八橋本町三丁目29番地2

家屋番号:29番2

1 階



2 階



縮尺:1/100