

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 21 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 12 月 5 日から 令和 7 年 12 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 6 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 12 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 18 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 11 月 21 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,430,000 8,344,000	一括	2,086,000	190,127	非課税
1	5,155,000				
2	5,275,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 秋田市新屋朝日町 |
| | 地 番 | 1 3 1 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 7 . 8 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋朝日町 1 3 1 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 8 番 |
| | 種 類 | 銀行 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 8 1 . 1 4 平方メートル
2階 8 9 . 4 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 |

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10月17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 秋田市新屋朝日町
 地 番 1 3 1 8 番
 地 目 宅地
 地 積 3 1 7 . 8 4 平方メートル

- 2 所 在 秋田市新屋朝日町 1 3 1 8 番地
 家屋 番号 1 3 1 8 番
 種 類 銀行
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 1 8 1 . 1 4 平方メートル
 2階 8 9 . 4 3 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗

令和7年(ケ)第27号
令和7年8月8日受理
令和7年9月25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 | 秋田市新屋朝日町 |
| | 地 番 | 1 3 1 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 7 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋朝日町 1 3 1 8 番地 |
| | 家 屋 番 号 | 1 3 1 8 番 |
| | 種 類 | 銀行 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 1 . 1 4 平方メートル
2 階 8 9 . 4 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市新屋朝日町13番22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	本土地は北西側が市道に接している。 本土地上に看板及び電信柱がある。 本土地上に古タイヤ等が置かれている（写真番号3、4）。		
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗（営業終了）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	本建物は、以前不動産業が営まれていたと思われるが、現在は営業は終了している。建物内には営業当時の動産類が大量に残されている。 天井及び内壁に設置されていたと思われるエアコンは全部撤去されており、撤去後の補修等はなされていない（天井につき写真番号6、20、32）。		
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		

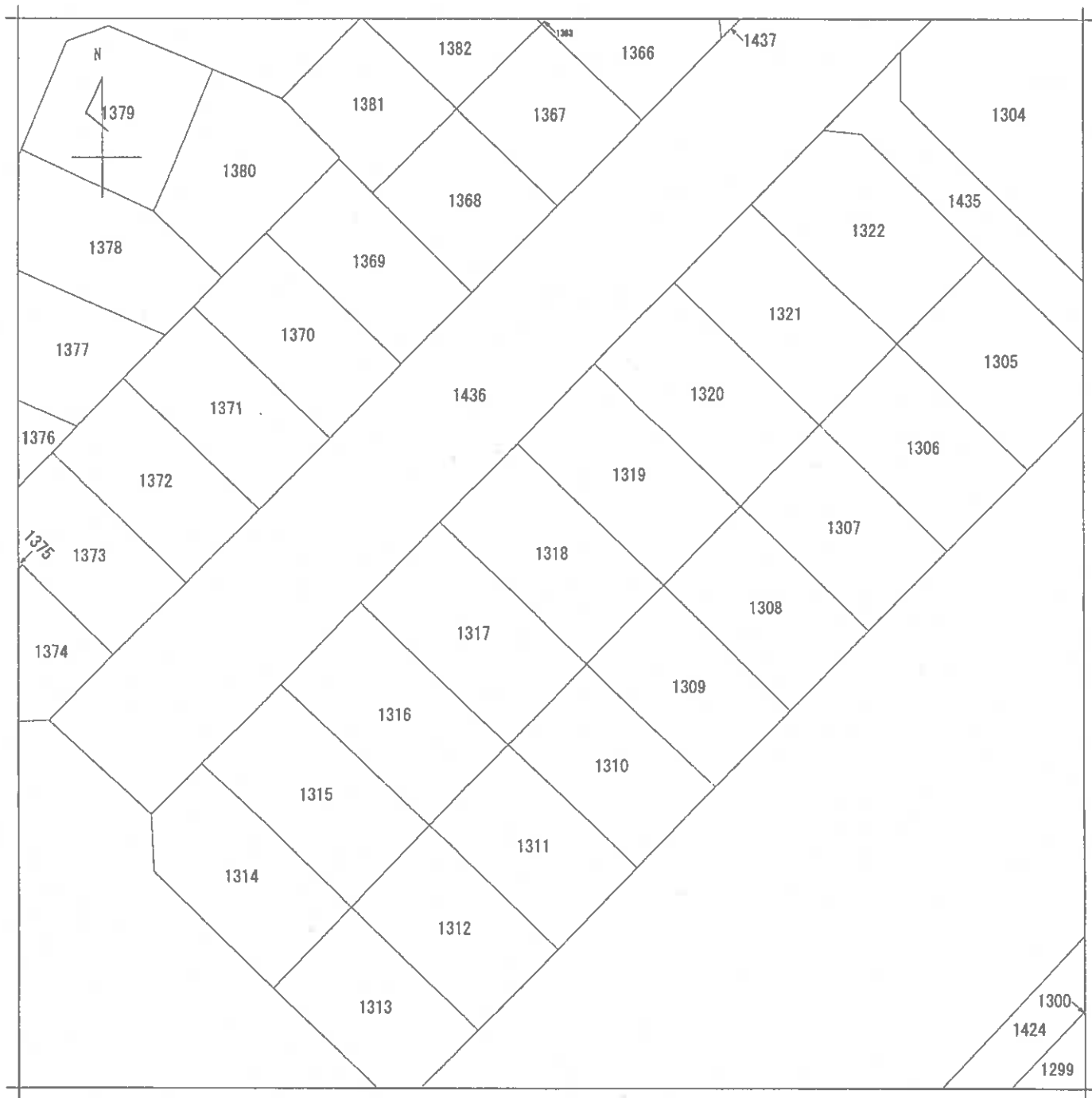
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■近隣者	1 本件物件は、令和6年12月末まで不動産業を営んで使用していました。その後は誰も使用していないと思います。

(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 7年 8月19日 (火) 10:30 ~ 10:35	秋田市役所	秋田市役所に対し課税台帳等交付申請 (返信用郵券添付)
令和 7年 8月20日 (水) 11:55 ~ 12:00	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 8月21日 (木) 12:30 ~ 12:40	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 8月26日 (火) 14:25 ~ 14:30	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得 (追加分)
令和 7年 8月26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 9月 9日 (火) 9:40 ~ 11:55	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (評価人同行)
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7年9月9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煩略を記載した図面です。



請求部	所在	秋田市新屋朝日町				地番	1318番			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和57年9月20日			備付年月日(原図)	昭和57年12月1日			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7月8日
秋田地方務局

請求番号：21-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

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7月8日 秋田地方方法務局

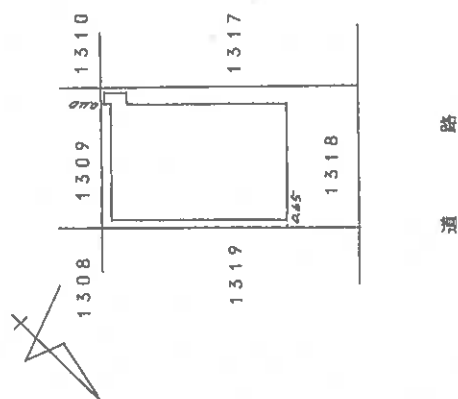
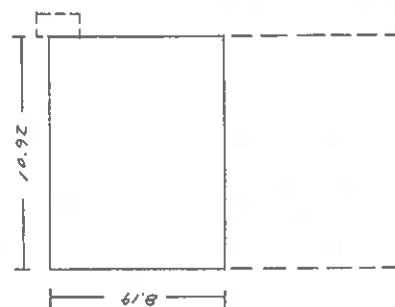
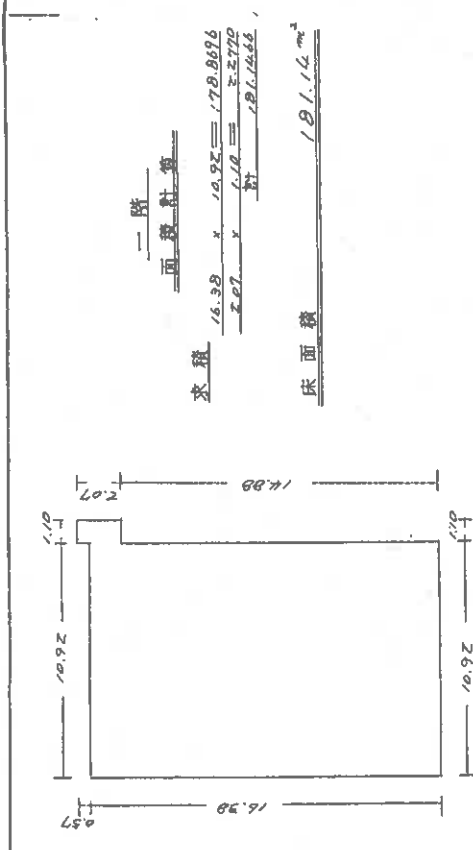
令和7年7月8日 秋田地方法務局

(6 枚目)

建筑物剖面图
各階平面図

701042 各階平面図

家屋番号	1318
建物の所在	秋田市新屋

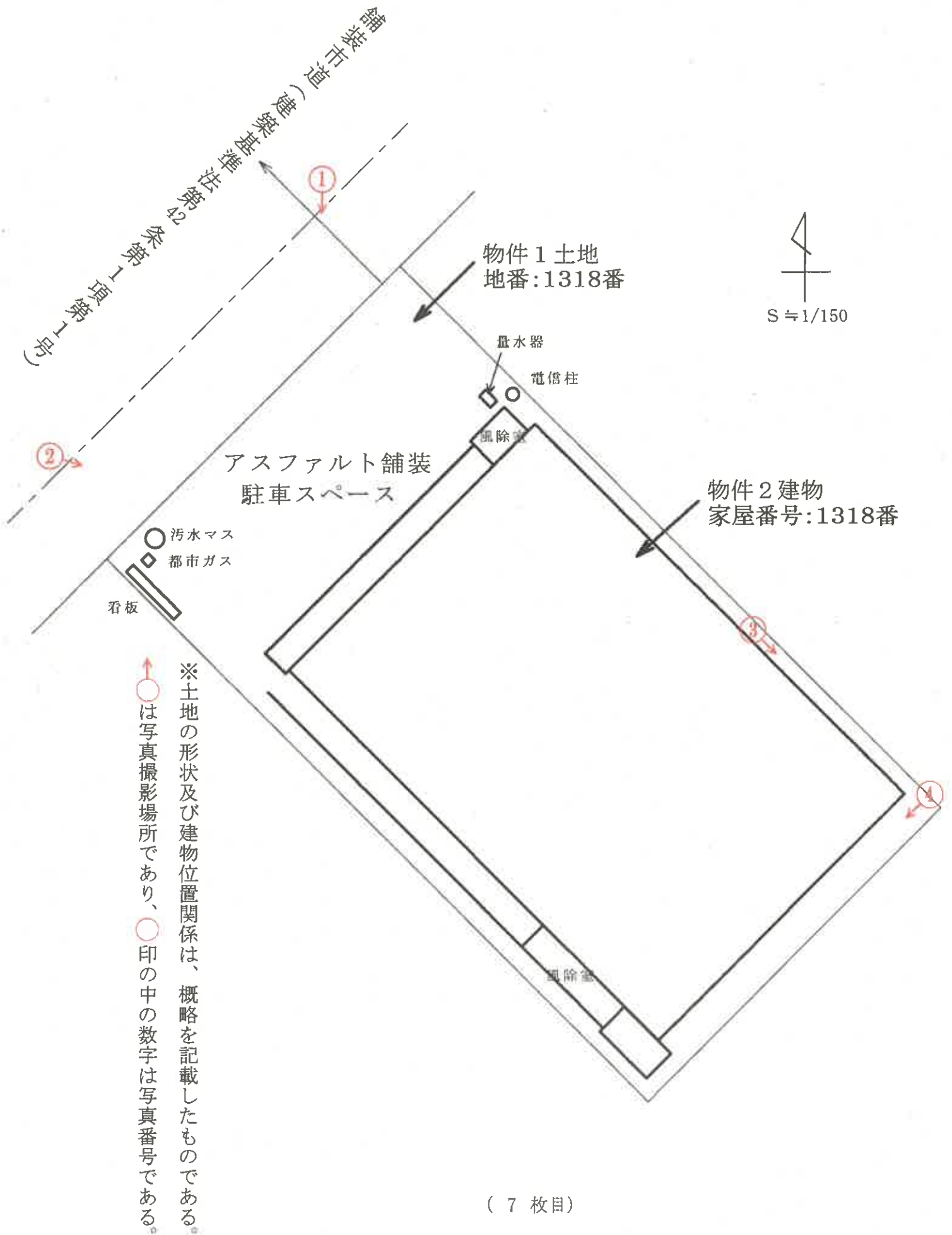


作製者				縮尺 1/250	申請人		縮尺 1/500
-----	--	--	--	-------------	-----	--	-------------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

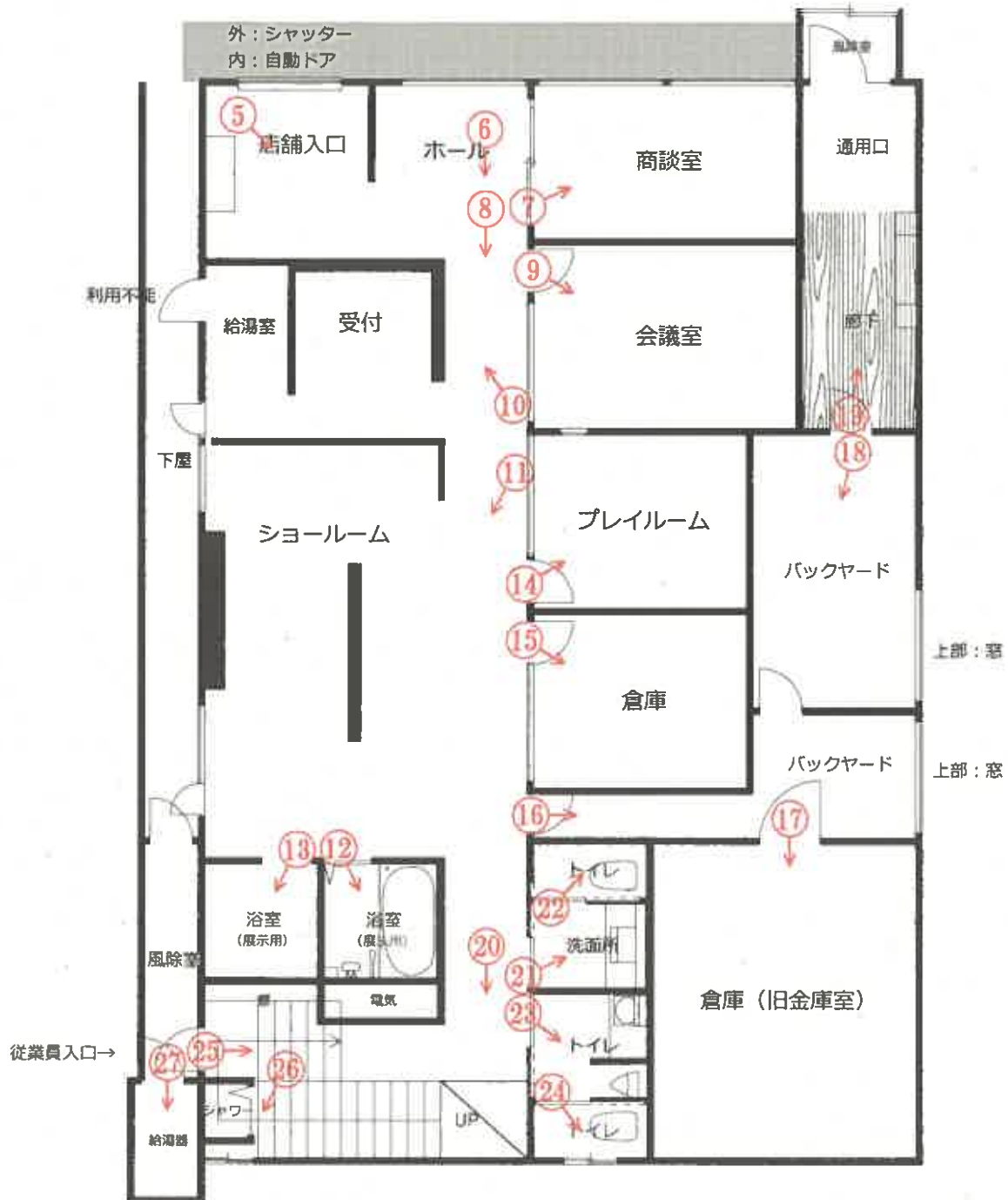
556. 12. ~~20~~ 18

土地建物位置関係図



建物間取図 1

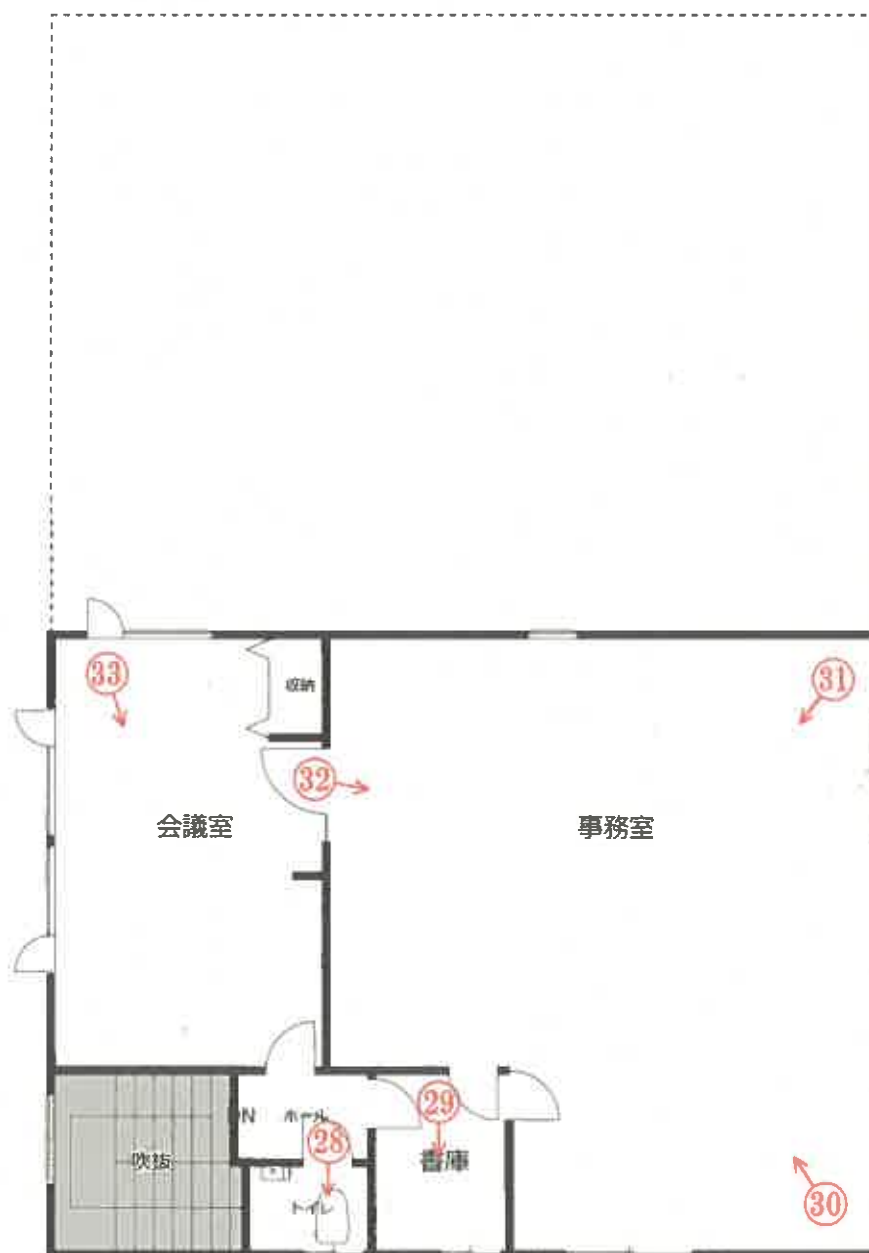
1 階



↑
○ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 2

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 2 建物内部の状況（1 階）

写真番号 6



前同（エアコンが取り外されている）

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

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



前同

写真番号 16



前同

写真番号 17



前同

写真番号 18



前同

写真番号 1 9



前同

写真番号 2 0



前同 (エアコンが取り外されている)

写真番号 2 1



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



前同

写真番号 2 5



前同

写真番号 2 6



前同

写真番号 2 7



前同

写真番号 28



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 29



前同

写真番号 30



前同

写真番号 3 1



前同

エアコンが取り外されている

写真番号 3 2



前同

写真番号 3 3



前同

令和7年（ケ）第27号
令和7年9月9日現地調査
令和7年9月25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 1 0, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 額	
物件 1 (土地)	金 5, 1 5 5, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5, 2 7 5, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	秋田市新屋朝日町 1 3 1 8 番 宅地 3 1 7 . 8 4 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市新屋朝日町 1 3 1 8 番地 1 3 1 8 番 銀行 鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 1 8 1 . 1 4 m ² 2 階 8 9 . 4 3 m ² 延 2 7 0 . 5 7 m ²	種類：店舗
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 建物は、平成29年10月 6 日付で銀行から建物所有者へ売却され、リフォーム後に店舗として利用されていた。		

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」駅の南西方約 4.8kmに位置する。 ・ バス停「朝日町」へ至近である。 同バス停より「秋田駅西口」まで乗車約20分である。 ・ バス停「朝日町」 約 16m ・ 市立勝平小学校 約1.2km ・ 市立勝平中学校 約1.6km ・ 秋田市役所 約2.7km ・ 秋田銀行割山支店 約650m ・ ナイス割山店 約500m (ATM設置) ・ 市立秋田総合病院 約1.9km	
付 近 の 状 況	市城南西部の割山地区に位置する、準幹線道路沿いの住商混在地域である。	
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1種住居地域 60% 200% なし 建築基準法第22条区域
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	317.84㎡ 長方形 約13.0m・約24.0m 平坦 ない

接面道路の状況等	北西側：幅員約16m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)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。 北東側：店舗 南東側：一般住宅 南西側：一般住宅 北西側：市道を介して併用住宅	
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…北西側市道に公設管あり あり…北西側市道に埋設管あり あり…北西側市道に公設管あり
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51年撮影の航空写真によれば、近隣 は土地区画整理事業が進行中であり、空地である。 ・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。 ・ハザードマップ（水害）によると、0.5m以上～3.0m未満 である。 ・ハザードマップ（津波災害警戒区域）によると、1.0m以上 ～3.0m未満である。 ・内水浸水想定区域…地図未作成 ・立地適正化計画…都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 ・宅地造成工事等規制区域	

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56年11月27日新築 約44年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	鉄骨造2階建 スレート葺 コンクリートモルタル吹付／サイディング 石膏ボード／ビニールクロス ビニールクロス フローリング／ビニールシート 電気・給排水衛生設備ほか ない
床面積（現況）	1階 2階 延	181.14㎡ 89.43㎡ 270.57㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	店舗 店舗、事務室（附属資料「間取図」参照） 1階 店舗、ショールーム、トイレ等 2階 事務室、会議室、トイレ等
品 等	普通	
保守管理の状況	・約9ヶ月間、空家である。 ・保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	所有者が店舗（営業終了）として占有している。	
特 記 事 項	・新築当時の銀行の金庫室が残されている。 ・リフォームが途中の箇所がある。 1階：給湯室、シャワールーム、展示用浴室 2階：事務室内給湯室 ・エアコンが取り外されている。	

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、商業用建物である。

買受人が自用建物として利用するほか、収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から一般的に合理的と判断される。

よって、本件評価においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に敷地利用権価格を加算して、積算価格を試算した。

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	42,000	1.00	317.84	0.90	12,014,000

※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、幅員約16m舗装市道に接面する地積 300㎡程度の長方形の中間画地。

地価公示標準地 秋田5-15

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

$$51,500\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/125 = 42,000\text{円/㎡}$$

（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：標準的画地 ±0%（1.00）

地 域 格 差：	街路条件	系統・連続性	±0%（1.00）	}（1.25）
	交通・接近条件	最寄り駅への接近性	+2%（1.02）	
	環境条件	繁华性	+20%（1.20）	
	行政的条件	建蔽率	+2%（1.02）	

イ 個 別 格 差：画地条件 標準的画地 ± 0 % (1.00)

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	200,000	270.57	0.07	3,788,000

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7%と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.09 \times 0.80 = 0.07$$

R : 残価率5%

N : 経済的全耐用年数約54年 (n + n')

n : 経過年数約44年

n' : 経済的残存耐用年数約10年

q : 観察減価率20%

2 積算価格の判定

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、積算価格を試算した。

(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	12,014,000	0.35	法定地上権	4,205,000

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	12,014,000	−4,205,000	/	7,809,000	49.42
2	3,788,000	+4,205,000		1.00	7,993,000
一括価格（合計）				15,802,000	100.00

ウ 占有減価修正：必要なし

Ⅱ. 収益価格の試算

想定される総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して、下記のとおり収益価格を試算した。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗 利 回 り ウ	そ の 他 補 正 エ	収益価格 (円) $(ア \times イ) \div ウ \times エ$
3,240,000	1.00	20%	0.80	12,960,000

ア 総 収 益：地域の標準的な賃貸条件を考慮し、想定賃料を査定した。

イ 家賃等補正：特にない。

ウ 粗 利 回 り：秋田市における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り：償却率や経費率を含む）を基準として、立地条件、建築後経過年数等を考慮して、上記のとおり査定した。

エ そ の 他 補 正：商業用建物ではあるが、銀行の金庫室やショールーム内に展示用浴室が残されており、やや特殊な構造となっている。また、リフォームが途中の箇所があり、エアコンが取り外されている等、貸店舗として利用するためには手入れが必要であることを考慮した。

Ⅲ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

前記より

Ⅰ. 積算価格：15,802,000円

Ⅱ. 収益価格：12,960,000円 の2試算価格が得られた。

積算価格は、対象不動産の費用性に着目した価格である。本件においては、土地・建物の個別性を反映して、適正に試算されている。

収益価格は、収益用不動産の需要者の採算価格として重視される価格である。本物件は、建築後約44年を経た店舗であり市場競争力はやや劣るものの、現実の利用方法を反映している。

よって、得られた2試算価格には開差が生じているが、想定要素のない積算価格を重視して、調整後の価格を14,900,000円と決定した。

2 評価額の判定

1 で求めた調整後の価格に、市場性修正並びに競売市場修正を施し、競売市場を前提とした評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構 成 比 (%) イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	14,900,000	49.42	1.00	0.70		5,155,000
2		50.58	1.00	0.70		5,275,000
一括価格（合計）						10,430,000

イ 構 成 比：「Ⅰ.2.(2)内訳価格及び一括価格」…8頁参照

ウ 市 場 性 修 正：特にない。

エ 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。

オ その他の控除減価：現在、入居者はおらず、承継する一時金等はない。

第6 参考価格資料

《指標とした地価公示標準地価格》

秋田5-15	
所 在 ・ 地 番 「住居表示」	秋田市川尻御休町230番2外 「川尻御休町14-34」
価 格	51,500円/㎡
位 置	J R 奥羽本線「秋田」駅 4.2km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	174㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 道 路	西側幅員15m舗装市道
用 途 指 定 等	市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%・容積率200%） 準防火地域
地 域 の 概 要	低層の事務所が多い国道に近い商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

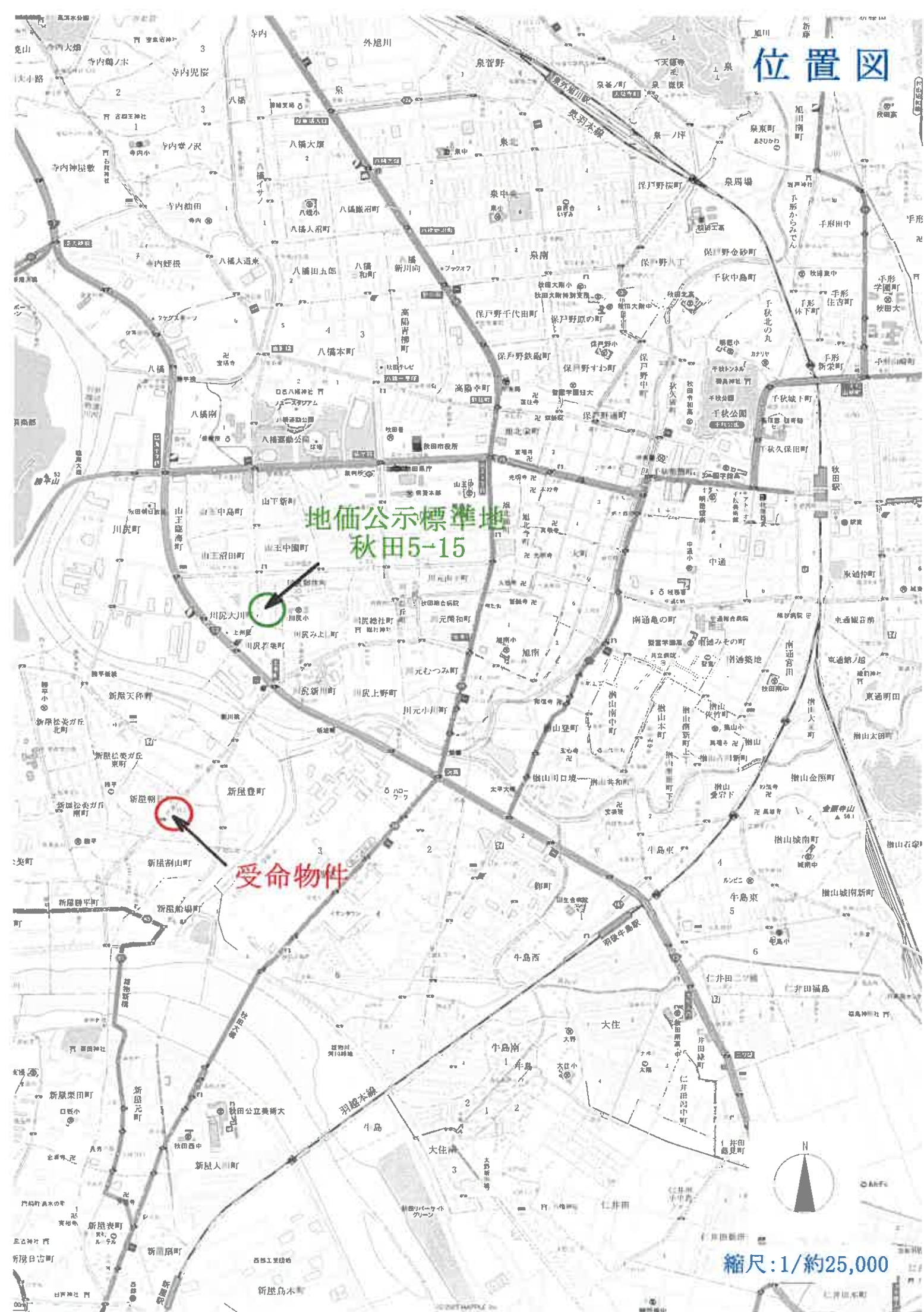
位置図

地価公示標準地
秋田5-15

受命物件



縮尺:1/約25,000

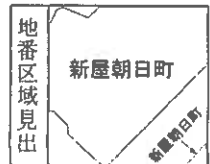




公図写



(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	秋田市新屋朝日町				地番	1318番			
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和57年9月20日			備付年月日(原図)	昭和57年12月1日			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7月8日
秋田地方方法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

A3判をA4判
(約70%)に縮小

701042

各階平面圖

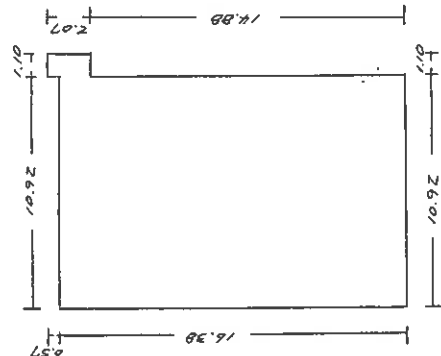
1318

号番屋家

面
区
物
建

各階平面図

秋田市新屋朝日町1318



陸
一

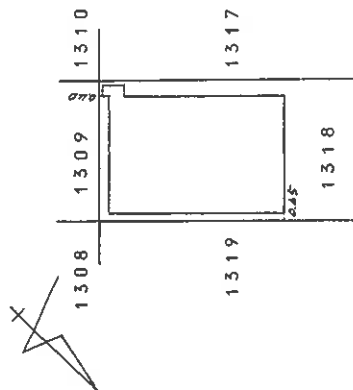
面 積 計 算

求積

$$\begin{array}{r} 16.38 \times 10.93 = 178.896 \\ \hline 2.07 \times 1.10 = 2.2770 \\ \hline \end{array}$$

計 181.1466

床面積 181.14 m²



附
一

面 積 計 算

求積

$$10.92 \times 8.19 = 89.4348$$

床面積 89.43^{m²}

作者

土地家屋調査士
(昭和56年12月8日作業)

以銀

人 情 中

尺蠖

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A2判をA1判
556.12.28

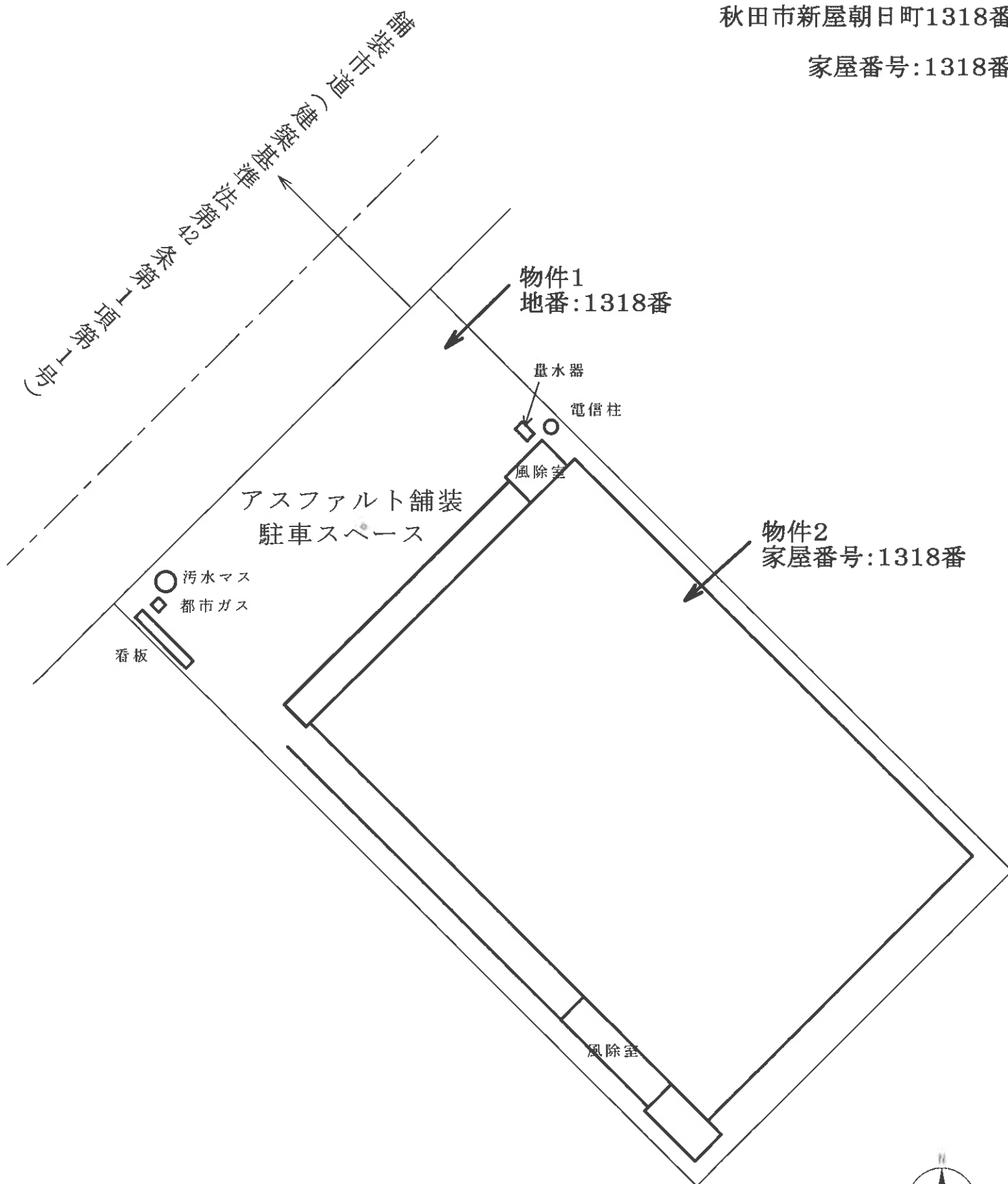
（約70%）に縮小

物件1・2土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第27号

秋田市新屋朝日町1318番

家屋番号:1318番



縮尺:1/150

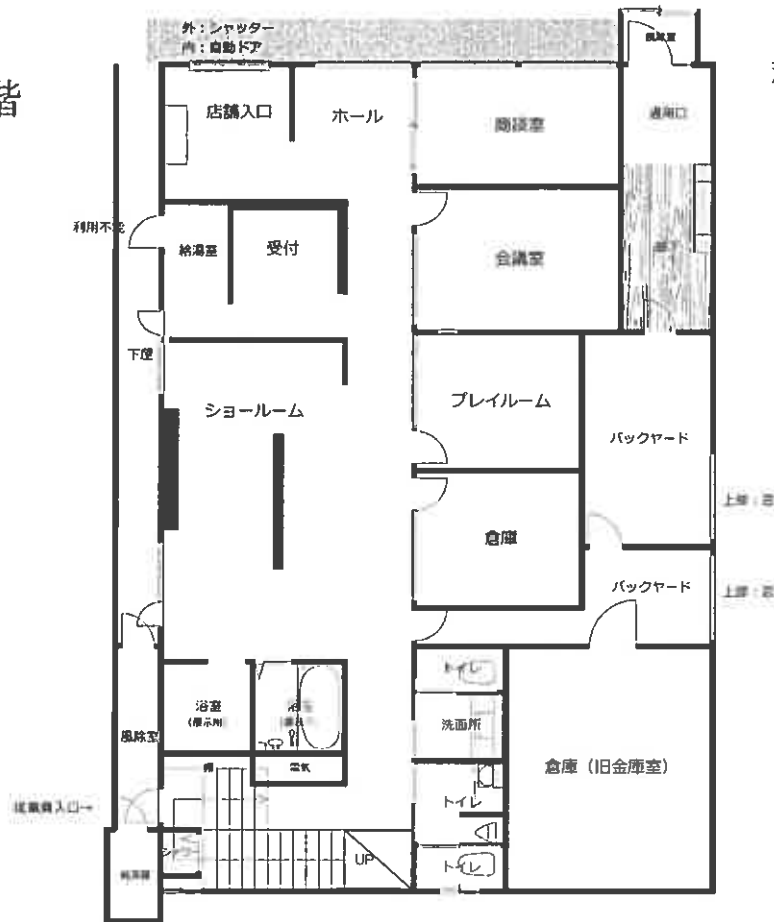
物件2建物間取図

令和7年(ケ)第27号

秋田市新屋朝日町1318番地

家屋番号:1318番

1 階



2 階



縮尺:1/150