

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 20 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 8 年 3 月 6 日から 令和 8 年 3 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 17 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 8 年 4 月 7 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 8 年 3 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 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 8 年 2 月 20 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）
1～3	5,954,000 4,763,200	一括	1,190,800	69,887	非課税
1	1,182,000				
2	1,553,000				
3	3,219,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市泉釜ノ町
 地 番 1 5 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 6 4 . 2 8 平方メートル

- 2 所 在 秋田市泉釜ノ町
 地 番 1 5 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 8 4 . 4 9 平方メートル

- 3 所 在 秋田市泉釜ノ町 1 5 2 番地 4、1 5 1 番地 3
 家屋 番号 1 5 2 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 6 3 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 1 平方メートル
 3 階 2 7 . 5 3 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 4 7 . 9 8 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 1 平方メートル
 3 階 2 7 . 5 3 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 8年 1月22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1～3】

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

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 秋田市泉釜ノ町
 地 番 1 5 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 6 4 . 2 8 平方メートル

- 2 所 在 秋田市泉釜ノ町
 地 番 1 5 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 8 4 . 4 9 平方メートル

- 3 所 在 秋田市泉釜ノ町 1 5 2 番地 4、1 5 1 番地 3
 家屋 番号 1 5 2 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 6 3 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 1 平方メートル
 3 階 2 7 . 5 3 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 4 7 . 9 8 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 1 平方メートル
 3 階 2 7 . 5 3 平方メートル

令和7年(ケ)第37号
令和7年10月9日受理
令和7年11月20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 | 秋田市泉釜ノ町 |
| | 地 番 | 1 5 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市泉釜ノ町 |
| | 地 番 | 1 5 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 4 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市泉釜ノ町 1 5 2 番地 4、1 5 1 番地 3 |
| | 家 屋 番 号 | 1 5 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 3 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル
3 階 2 7 . 5 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	秋田市泉釜ノ町25番32-3号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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、西側が市道に接している。		
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：1階約47.98㎡		
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	本建物は、外装の一部に亀裂が生じている（写真番号3）ほか、内壁等に亀裂、汚れ及び補修跡が見られた（一部につき写真番号12、14、15、17、19）		
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		
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
■所有者	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 本件建物ではガスは使用していません。パネルヒーターは灯油を使用しており、お湯はエコキュートです。 3 本件物件には令和4年の夏ごろまで私が住んでいました。それ以降は誰も住んでおらず、現在も空き家の状態です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

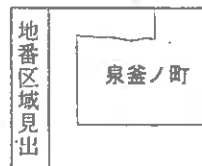
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年10月14日 (火) : ~ :	執行官室	秋田市役所に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 7年10月14日 (火) 13:25 ~ 13:30	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年10月21日 (火) 10:15 ~ 10:25	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 7年10月21日 (火) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 7年10月30日 (木) 9:35 ~ 10:10	物件所在地	全戸不在につき外観調査のみ
令和 7年10月30日 (木) : ~ :	執行官室	所有者に対し通知書発送 (郵便)
令和 7年10月30日 (木) 11:10 ~ 11:20	秋田市水道局	ライフライン照会 (返送用郵券添付)
令和 7年11月10日 (月) 13:45 ~ 14:50	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 7年11月12日 (水) 16:30 ~ 16:45	執行官室	所有者から電話聴取
(特記事項) ■令和7年11月10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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 147-14 ハ 147-17 * 151-6
 ロ 147-16 ニ 147-8



(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 秋田市泉釜ノ町					地 番	152番4				
出 力 縮 小 率	1/600	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44年12月20日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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8月7日
 秋田地方方法務局

請求番号：33-1

登記官

・ (1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成15年7月17日

009153

地積測量図

地番 151-1
151-3-151-6

土地の所在 秋田市泉釜ノ田

求積表

区画番号	NO	XY	YN	YN-1	YN-1	XY	YN	YN-1	YN-1
151-1	H12	426.195	408.299	-5.669	-2416.058455				
	H13	400.349	405.613	3.797	1520.261845				
	H14	399.682	412.096	3.351	1339.334382				
	H15	403.575	408.944	-2.256	-910.465200				
	H41	412.005	409.840	1.895	780.748475				
	H39	421.806	416.853	1.442	508.244252				
	H16	425.871	411.282	-2.589	-1030.229750				
合計					-168.20461				
合計					84.10				

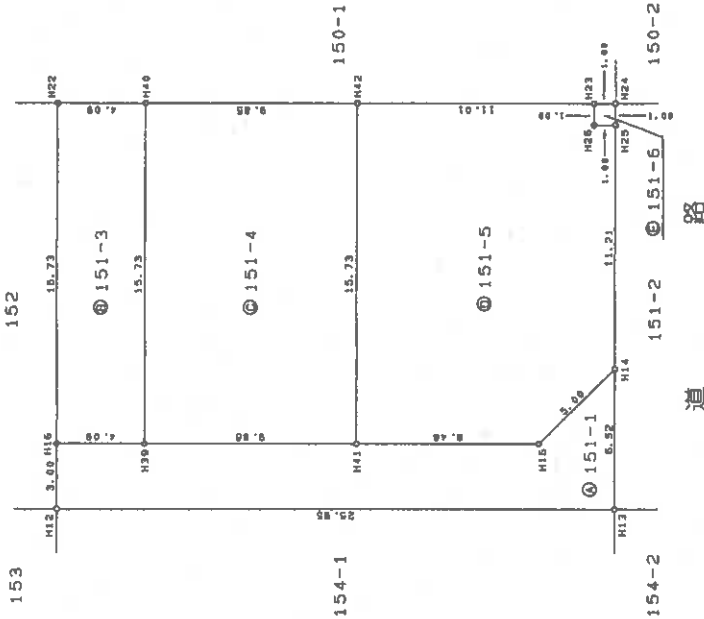
区画番号	NO	XY	YN	YN-1	YN-1	XY	YN	YN-1	YN-1
151-3	H16	425.871	411.282	-16.059	-6839.062389				
	H39	421.806	410.859	15.214	6417.356484				
	H40	420.108	426.496	16.059	6746.514372				
	H22	424.174	426.916	-15.214	-6453.392336				
合計					-128.574769				
合計					64.28				

区画番号	NO	XY	YN	YN-1	YN-1	XY	YN	YN-1	YN-1
151-4	H39	421.806	410.859	-16.656	-7025.600736				
	H41	412.005	409.840	14.619	6023.101099				
	H42	410.306	425.478	16.656	6834.056736				
	H40	420.108	426.496	-14.619	-6141.558852				
合計					-310.001757				
合計					155.00				

区画番号	NO	XY	YN	YN-1	YN-1	XY	YN	YN-1	YN-1
151-5	H41	412.005	409.840	-16.514	-6802.959570				
	H15	403.575	408.954	2.256	910.465200				
	H14	399.682	412.096	14.281	5707.858642				
	H25	398.473	423.245	11.252	4487.818196				
	H26	398.468	423.348	1.097	438.215396				
	H23	399.340	424.342	2.130	890.636800				
	H42	410.306	425.478	-14.502	-6550.257612				
合計					-383.312948				
合計					181.65				

区画番号	NO	XY	YN	YN-1	YN-1	XY	YN	YN-1	YN-1
151-6	H23	399.340	424.342	0.891	356.823760				
	H24	398.345	424.239	-1.097	-437.056405				
	H25	398.473	423.245	-0.891	-355.93443				
	H26	399.468	423.348	1.097	438.215396				
合計					2.000508				
合計					1.0001540				

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	H22
金属プレート	H12, H13, H16, H22 兼く全周



製作者

申請人

縮尺 1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

平成15年7月17日登記

登記官

(6枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：33-3

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8月7日 秋田地方裁判所

登記年月日：平成15年7月17日

009153

地積測量図

地番 152-1-152-4

土地の所在 秋田市泉釜ノ町

収値表

地番	N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
152-1	H11	453.566	411.148	-10.798	-4897.605668
	H12	426.195	408.299	0.134	57.110130
	H16	425.871	411.282	3.539	1507.157469
	H37	431.215	411.838	1.648	710.642320
	H35	441.714	412.930	1.772	782.717208
	H17	448.256	413.610	2.878	1290.080768
	H18	450.033	415.808	5.178	2330.270874
	H19	449.704	416.788	3.289	1479.076456
	H20	452.702	419.097	-7.640	-3458.643280
			合計		-199.193723
			合計面積		99.5960615 m ²

地番	N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
152-2	H20	452.702	419.097	-10.972	-4967.045344
	H19	449.704	416.788	-3.289	-1479.076456
	H18	450.033	415.808	-5.178	-2330.270874
	H17	448.256	413.610	-2.878	-1290.080768
	H35	441.714	412.930	14.953	6604.949442
	H36	440.018	428.563	16.830	7405.502940
	H21	451.544	429.760	-9.456	-4274.315504
			合計		-330.337564
			合計面積		165.1687820 m ²

地番	N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
152-3	H35	441.714	412.930	-16.725	-7387.666650
	H37	431.215	411.838	14.543	6271.159745
	H36	429.518	427.473	16.725	7183.688550
	H36	440.018	428.563	-14.543	-6399.181774
			合計		-332.000129
			合計面積		166.0000645 m ²

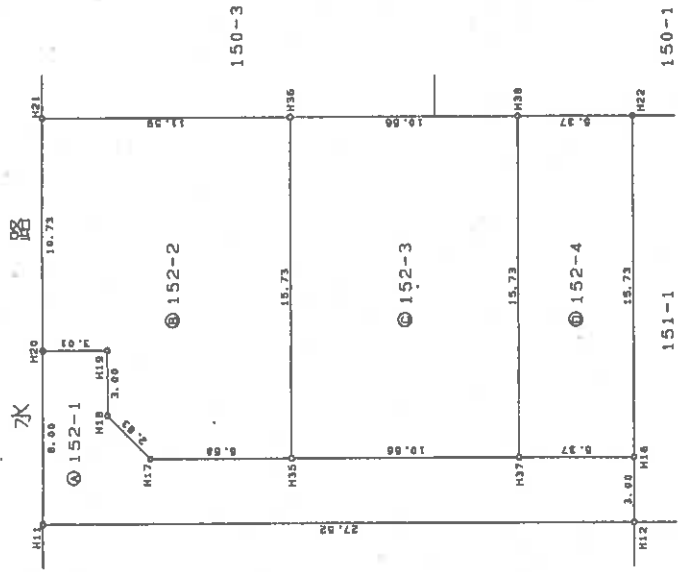
地番	N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
152-4	H37	431.215	411.838	-16.191	-6981.802055
	H16	425.871	411.282	15.080	6422.134680
	H22	424.174	426.918	16.191	6867.801234
	H38	429.518	427.473	-15.080	-6477.131440
			合計		-168.997591
			合計面積		84.4987955 m ²

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	H11, H22
金属プレート	H11, H12, H16, H17, H18, H19, H20, H21, H22
金	H21

製作者

申請人

縮尺 1/250



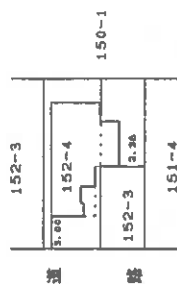
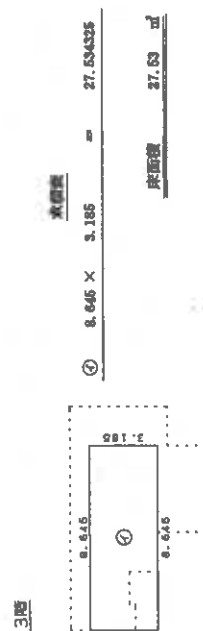
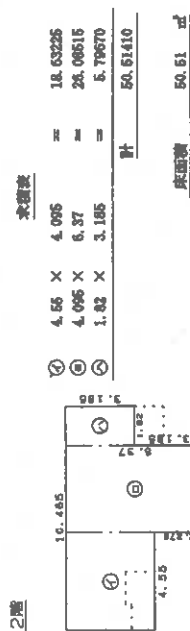
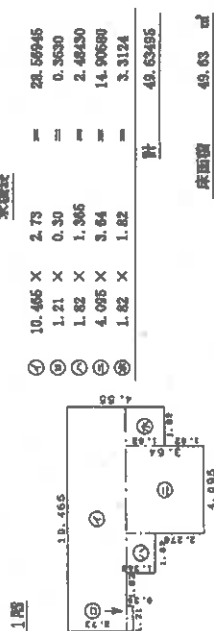
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

平成15年7月17日登記

建築物図面
各階平面図

家屋番号 152番4

建築物の所在 秋田市泉釜ノ町152番地4、151番地3



作製者

縮尺 1/250

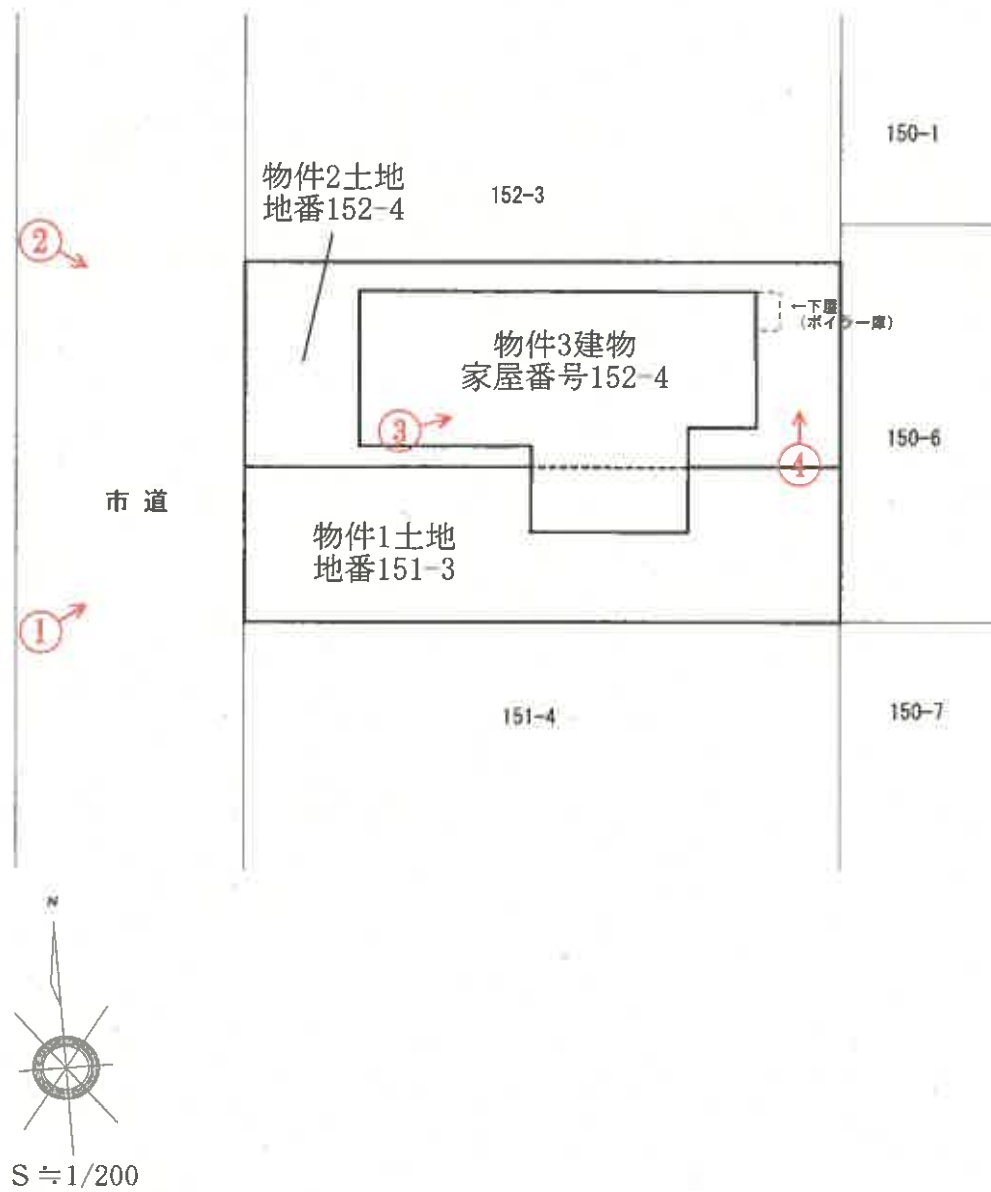
申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

平成17年6月21日登記

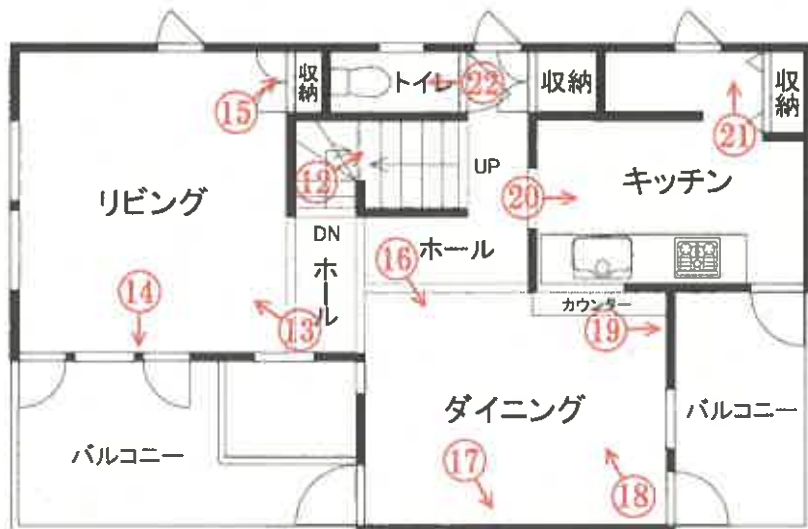
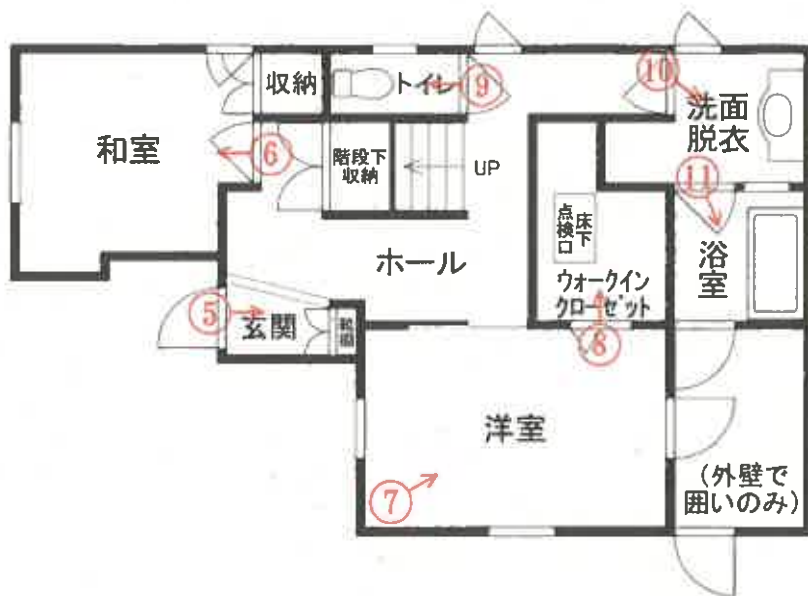
土地建物位置関係図



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



↑
○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



外装の亀裂

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

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



物件 3 建物内部の状況（2 階に上がる階段上）

写真番号 1 3



物件 3 建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 4



前同（内壁の汚れ、亀裂）

写真番号 1 5



前同（建具の損傷部分の補修跡）

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



前同 (内壁の汚れ、損傷)

写真番号 1 8



前同

写真番号 19



前同 (内壁の補修跡)

写真番号 20



前同

写真番号 21



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



物件 3 建物内部の状況（3 階）

写真番号 2 4



前同

令和 7年 (ケ) 第 37号
令和 7年11月 10日 現地調査
令和 7年11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 不動産鑑定士

田 仲 博 樹

第1 評価額

一括 価 格	
金 5, 9 5 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 8 2, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 5 5 3, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 2 1 9, 0 0 0 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 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、2 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 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

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	秋田市泉釜ノ町 151番3 宅地 64.28 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市泉釜ノ町 152番4 宅地 84.49 m ²	ほぼ同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市泉釜ノ町152番地4、151番地3 152番4 居宅 木造瓦葺3階建 1階：49.63m ² 2階：50.51m ² 3階：27.53m ²	床面積 1階：約47.98m ² その他はほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
	上記の他は特になし		

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、2の一体地)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	JR奥羽本線「泉外旭川」駅の東方約300m バス停「天徳寺通り」の南方約200m 外旭川小学校の南東方約1.2km 外旭川中学校の南方約1.6km うえたストア外旭川店の南東方約800m 秋田市役所の北東方約3.8km	
付 近 の 状 況	秋田市の市街地中心部より北西方に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成している。道路は幅員約6mの舗装市道が標準であるが、一部に行止りや未舗装箇所も見受けられる。駅に近く、また、小・中学校や商業施設にも比較的近い利便性から相応の需要が認められ、当地域の地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。	
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% ー 立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件	物件1、2の一体地は西側を間口とし約9.5m、奥行約15.7mの長方形地。規模は148.77㎡(登記地積2筆合計)。地勢はほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	物件1、2の一体地は西側が幅員約6m舗装市道(泉釜ノ町20号線、建築基準法第42条1項1号)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3建物の敷地として利用されている。 当該建物について物件1、2に法定地上権が成立し、建物の配置、規模、利用状況等から、その全部に及ぶと判断した。 隣接不動産は、東・南・北側が一般住宅、西側が道路を介して一般住宅である。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道 : あり (接面道路公設管より引込) ガ ス 配 管 : なし (接面道路公設管なし) 下 水 道 : あり (建物への接続あり)	
特 記 事 項	○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、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ものと判断した。また、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

区 分	物件 3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成16年3月30日新築 経 過 年 数：約 22 年 経済的残存耐用年数：約 8 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付ボード 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：パネルヒーター、エコキュート
床面積（現況）	1階：約47.98㎡ 2階：50.51㎡ 3階：27.53㎡ 延床面積：約126.02 ㎡ なお、1階南東側の外壁のみで囲われた部分、2階と3階のバルコニー、3階の屋根裏収納は床面積に算入しない。
現 況 用 途 等	階 層：3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、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、外壁の一部に亀裂が見られ、また内壁等に亀裂や汚れ、補修跡が見られるものの、保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で居宅として占有している。
特 記 事 項	○所有者の話では、令和4年の夏頃まで住んでいたが、それ以降は空家の状態が続いているとのことである。 ○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。

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、2）

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	44,900	1.00	64.28	0.90	2,598,000
2	44,900	1.00	84.49	0.90	3,414,000
計			148.77		6,012,000

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舗装市道に西側で接面する地積約150㎡の長方形地

地価調査基準地 : 秋田(県)ー8(7頁参照)

標準地価格 41,200円/㎡ × 時点修正 101.3 / 100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 93 ≒ 標準画地価格 44,900円/㎡

◇時点修正 : 1.013 (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 (方位: 基準方位西方)

◇地域格差

街路条件 : 0.97 (幅員ー3%)

交通接近条件: 0.98 (駅接近性ー2%)

環境条件 : 1.00 (特になし)

行政的条件 : 0.98 (用途地域ー2%)

その他条件 : 1.00 (特になし)

以上の相乗積 $0.97 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 \div 1.00 \div 0.93$

イ 個別格差

物件1、2は一画地として評価し、個別格差は同一とした。

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 : 1.00 (方位±0%)

行政的条件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

以上の相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価: 0.90 (建物と敷地との適応の状態等を考慮した。)

(2) 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	200,000	126.02	0.099	2,495,000

ウ 現価率

- ・経過年数約22年、経済的残存耐用年数約8年、残価率5%とした定率法（現価率0.110）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を－10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.110 \times (1 - 0.10) = 0.099$$

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) (千円未満四捨五入) ア×イ
1	2,598,000	0.35	法定地上権	909,000
2	3,414,000	0.35	法定地上権	1,195,000
(合計)				2,104,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1、2の物件3に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その建付地価格に対する割合を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) (千円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	2,598,000	－909,000		1.00	0.70	1,182,000
2	3,414,000	－1,195,000		1.00	0.70	1,553,000
3	2,495,000	＋2,104,000	1.00	1.00	0.70	3,219,000
一括価格 (合計)						5,954,000

ウ 占有減価修正	:	必要なし
オ 市場性修正	:	特に必要ないと判断した。
カ 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

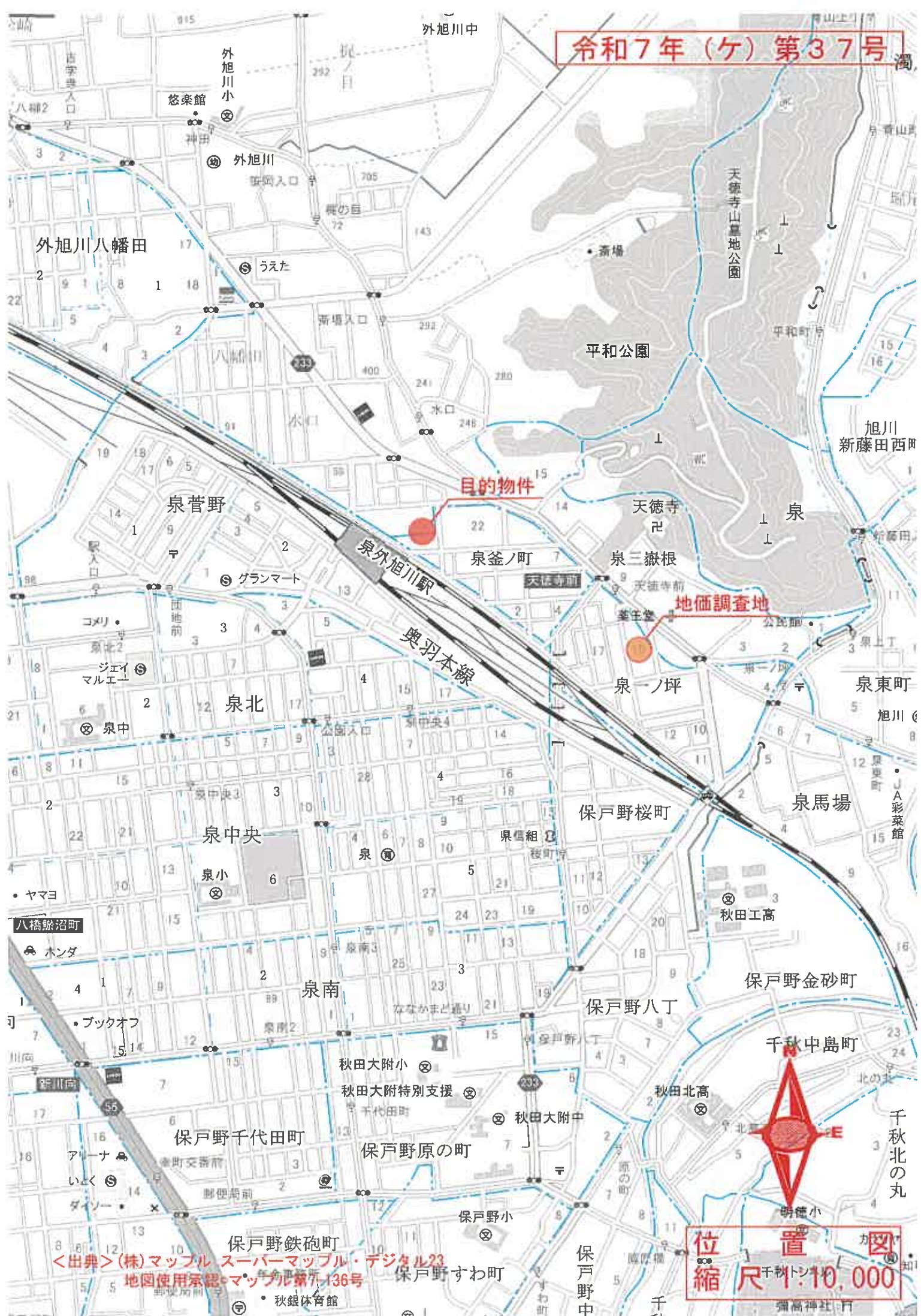
○ 地価調査価格 [秋田（県）－8]

所 在	:	秋田市泉一ノ坪109番2「泉一ノ坪19-5」
価 格	:	41,200円／㎡
位 置	:	J R 奥羽本線「泉外旭川」駅の南東方道路距離で約950m
価 格 時 点	:	令和7年7月1日
地 積	:	302 ㎡
供給処理施設	:	水道、ガス、下水
接 面 道 路	:	西側幅員4.3m舗装市道
用 途 指 定 等	:	市街化区域、第1種低層住居専用地域 (指定建蔽率50%、指定容積率80%)
地 域 の 概 要	:	中規模の一般住宅が多い住宅地域

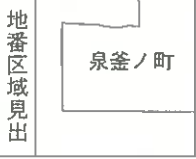
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（㈱マップル スーパーマップル・デジタル23）
- 2 住宅地図（㈱ゼンリン住宅地図）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

以 上



イ 147-14 ハ 147-17 ニ 151-6
ロ 147-16 ヒ 147-8



請求部	所在	秋田市泉釜ノ町			地番	152番4		
出力尺	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	昭和44年12月20日			備考	付年月日(原図)	補記事項		

本図面は原本のA3判をA4判に
縮小コピーしたものである。

009158

地積測量図

地番 151-1
151-3-151-6

土地の所在 秋田市泉金ノ田

求積表

地番	① 151-1	② 151-3	③ 151-4	④ 151-5	⑤ 151-6
N0	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H12	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H16	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H22	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H26	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
合計	1698.780	1633.196	1698.780	1658.420	1593.390
面積	84.1	81.6	84.9	82.9	79.7

地番	① 151-1	② 151-3	③ 151-4	④ 151-5	⑤ 151-6
N0	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H12	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H16	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H22	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H26	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
合計	1698.780	1633.196	1698.780	1658.420	1593.390
面積	84.1	81.6	84.9	82.9	79.7

地番	① 151-1	② 151-3	③ 151-4	④ 151-5	⑤ 151-6
N0	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H12	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H16	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H22	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H26	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
合計	1698.780	1633.196	1698.780	1658.420	1593.390
面積	84.1	81.6	84.9	82.9	79.7

地番	① 151-1	② 151-3	③ 151-4	④ 151-5	⑤ 151-6
N0	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H12	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H16	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H22	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H26	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
合計	1698.780	1633.196	1698.780	1658.420	1593.390
面積	84.1	81.6	84.9	82.9	79.7

地番	① 151-1	② 151-3	③ 151-4	④ 151-5	⑤ 151-6
N0	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H12	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H16	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H22	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
H26	426.195	408.299	421.806	412.005	398.350
合計	1698.780	1633.196	1698.780	1658.420	1593.390
面積	84.1	81.6	84.9	82.9	79.7

境界（測点番号）

コンクリート杭

合成樹脂杭

金属プレート

H12, H13, H16, H22 除く（金点）

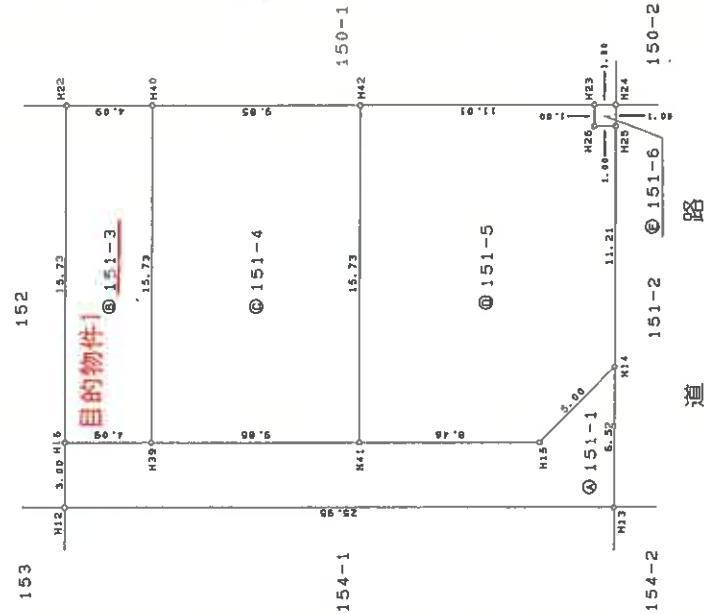
製作者

申請人

縮尺 1/250

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

平成15年7月17日登記



009159

地積測量図

番 152-1~152-4

土地の所在 秋田市泉釜ノ町

求積表

地番	① 152-1	② 152-2	③ 152-3	④ 152-4
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
H11	453.566	411.148	-10.798	-4897.605668
H12	426.195	408.299	0.134	57.110130
H16	425.871	411.282	3.539	1507.157469
H37	431.215	411.838	1.648	710.642320
H35	441.714	412.930	1.772	782.717208
H17	448.256	413.610	2.878	1290.080768
H18	450.033	415.808	5.178	2330.270874
H19	449.704	418.788	3.289	1479.076456
H20	452.702	419.097	-7.640	-3458.643280
合計				-199.193723
合計面積				99.5966615 m ²

地番	① 152-2	② 152-3	③ 152-4
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
H20	452.702	419.097	-10.972
H19	449.704	418.788	-3.289
H18	450.033	415.808	-5.178
H17	448.256	413.610	-2.878
H35	441.714	412.930	14.953
H36	440.018	428.563	16.830
H21	451.544	429.760	-9.466
合計			
合計面積			165.16 m ²

地番	① 152-3	② 152-4
N0	Xn	Yn
H35	441.714	412.930
H37	431.215	411.838
H38	429.518	427.473
H36	440.018	428.563
合計		
合計面積		166.00 m ²

地番	① 152-4
N0	Xn
H37	431.215
H16	425.871
H22	424.174
H38	429.518
合計	
合計面積	84.49 m ²

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	H11, H22
金属プレート	H11, H12, H16, H21, H22 除く(金属)

金 属 杭 H21

作 製 者

申請人

縮尺 1/250

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

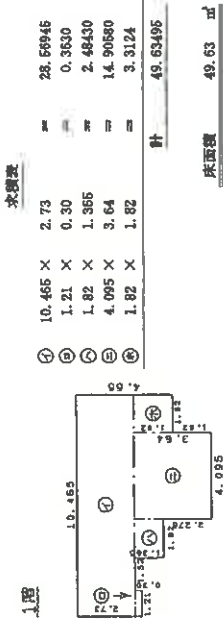
平成15年7月17日登記

登記年月日：平成17年6月21日

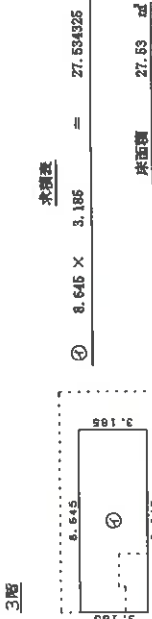
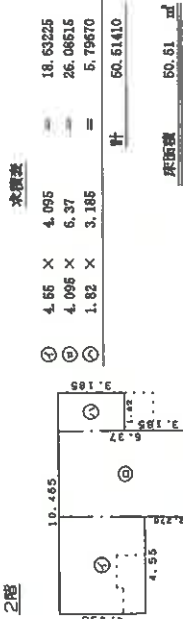
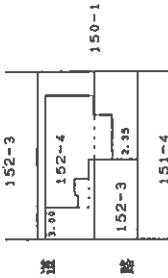
711525 各階平面図

家屋番号	152番4
建物の所在	秋田市泉釜ノ町152番地4、151番地3

建物図面
各階平面図



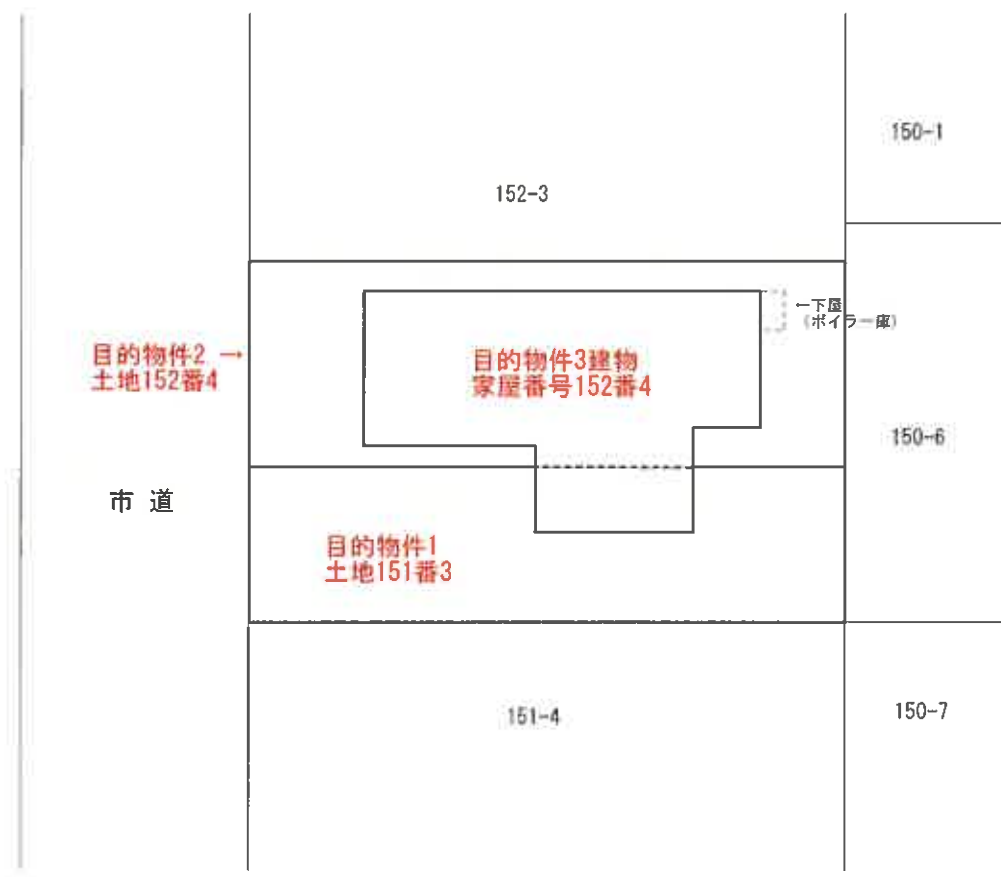
目的物件3



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)
本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

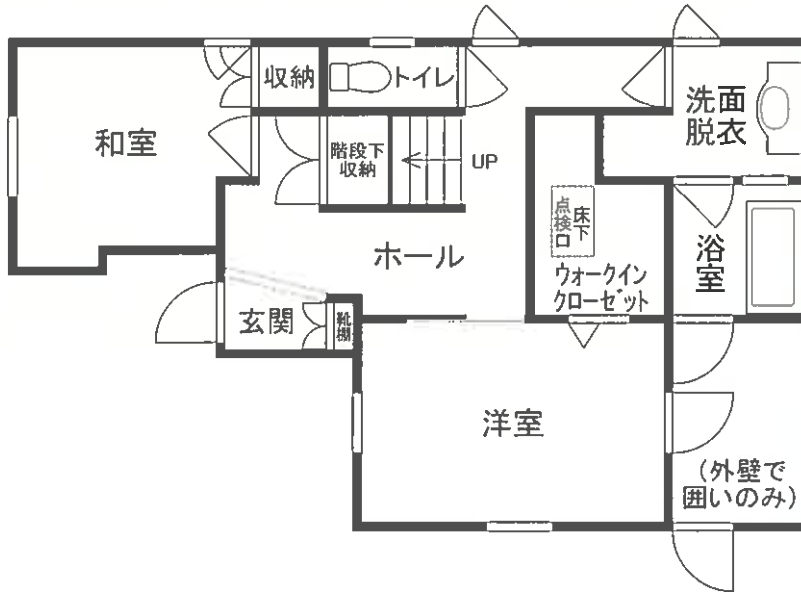
平成17年6月21日登記



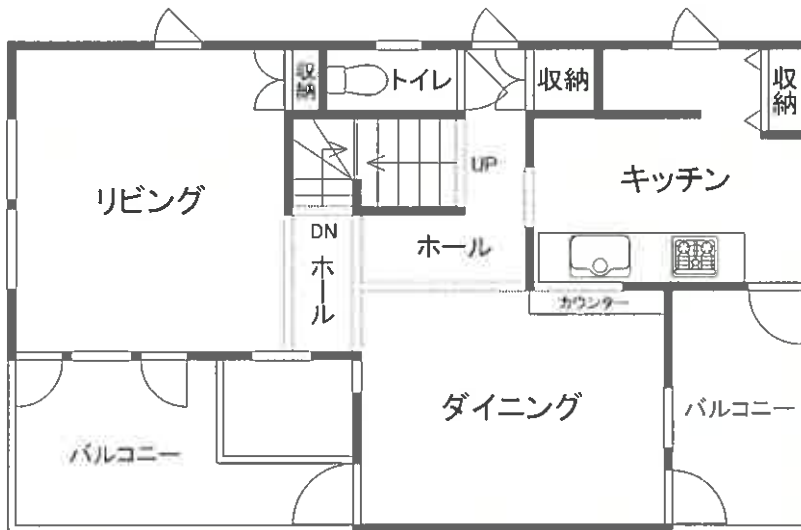
建物配置図
縮尺1：200

目的物件3

(1階)



(2階)



(3階)

