

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, 2	5,085,000 4,068,000	一括	1,017,000	75,885	非課税
1	2,006,000				
2	3,079,000				

物 件 目 録

1 所 在 秋田市山王二丁目
 地 番 5 番
 地 目 宅地
 地 積 113.66 平方メートル

2 所 在 秋田市山王二丁目 5 番地

家屋 番号 5 番

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 86.40 平方メートル
 2 階 89.28 平方メートル
 3 階 11.90 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 89.1 平方メートル
 2 階 89.28 平方メートル
 3 階 11.90 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29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

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番4番2の一部）を通行のため利用している。

《 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 | 秋田市山王二丁目 |
| | 地 番 | 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市山王二丁目 5番地 |
| | 家屋 番号 | 5 番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.40平方メートル
2階 89.28平方メートル
3階 11.90平方メートル |

(現況)

- | | | |
|-------|------|-------------|
| 床 面 積 | 1階 約 | 89.1平方メートル |
| | 2階 | 89.28平方メートル |
| | 3階 | 11.90平方メートル |

令和 7年(ケ)第 38号
令和 7年10月23日受理
令和 7年12月 2日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官 関 知 満

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市山王二丁目 |
| | 地 番 | 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市山王二丁目 5 番地 |
| | 家屋番号 | 5 番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.40平方メートル
2階 89.28平方メートル
3階 11.90平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市山王二丁目10番10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 ☒ 建物配置図のとおり		
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			
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: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約89.1平方メートル、(2階、3階は公簿どおり)		
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・居宅(空) 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	屋上にユニットハウス(従物)がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 建物配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

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 1階の飲食店は、今年3月ころまで営業していました。 2 飲食店を経営していた法人は廃業しました。 3 建物に雨漏りが発生したため、何度か屋上を修繕してもらいました。しかし、強く雨が降ると、雨漏りが発生することがあります。 4 建物内部の食器など動産類はできるだけ処分しましたが、処分できない大型の家具などが残っています。 5 秋田市建設業協会が所有する東隣の土地を通路として利用しています。契約書はなく口約束で、建物から1.5メートルの範囲を利用してもよいという内容です。この建物を新築する前に、そのような約束があったため、建物の東側に出入口を作ることになりました。 6 屋上にあるユニットハウスは、私が所有するもので、物置として利用していました。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 本件建物は、内部に多数の目的外動産を置いたまま空き家になっている。 3 建物は、新築後37年以上が経過し、外壁の汚れ、屋上防水の劣化などが見られる。また、2階の天井（写真⑬）及び3階の天井に雨漏りの跡が認められる（写真⑭）。 4 物件2の建物の東側2か所の出入口は下記土地に面しており、同土地の北西側の一部を通路として利用している。本件所有者は、同土地所有者との間の口約束により建物から1.5メートルの範囲を利用していた旨を述べた。本件不動産の所有権を取得する者は、必要に応じて、同土地の使用について新たな契約を締結する必要がある。 記 秋田市山王二丁目4番2、宅地、126.56平方メートル、所有者：社団法人秋田市建設業協会

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月 7日 (金) 13:05 - 13:10	秋田地方法務局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
7年11月 7日 (金) 13:20 - 13:30	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年11月 7日 (金)	当庁 (郵送)	所有者あて調査期日通知
7年11月20日 (木) 13:20 - 14:45	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

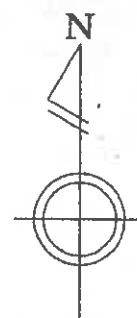
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

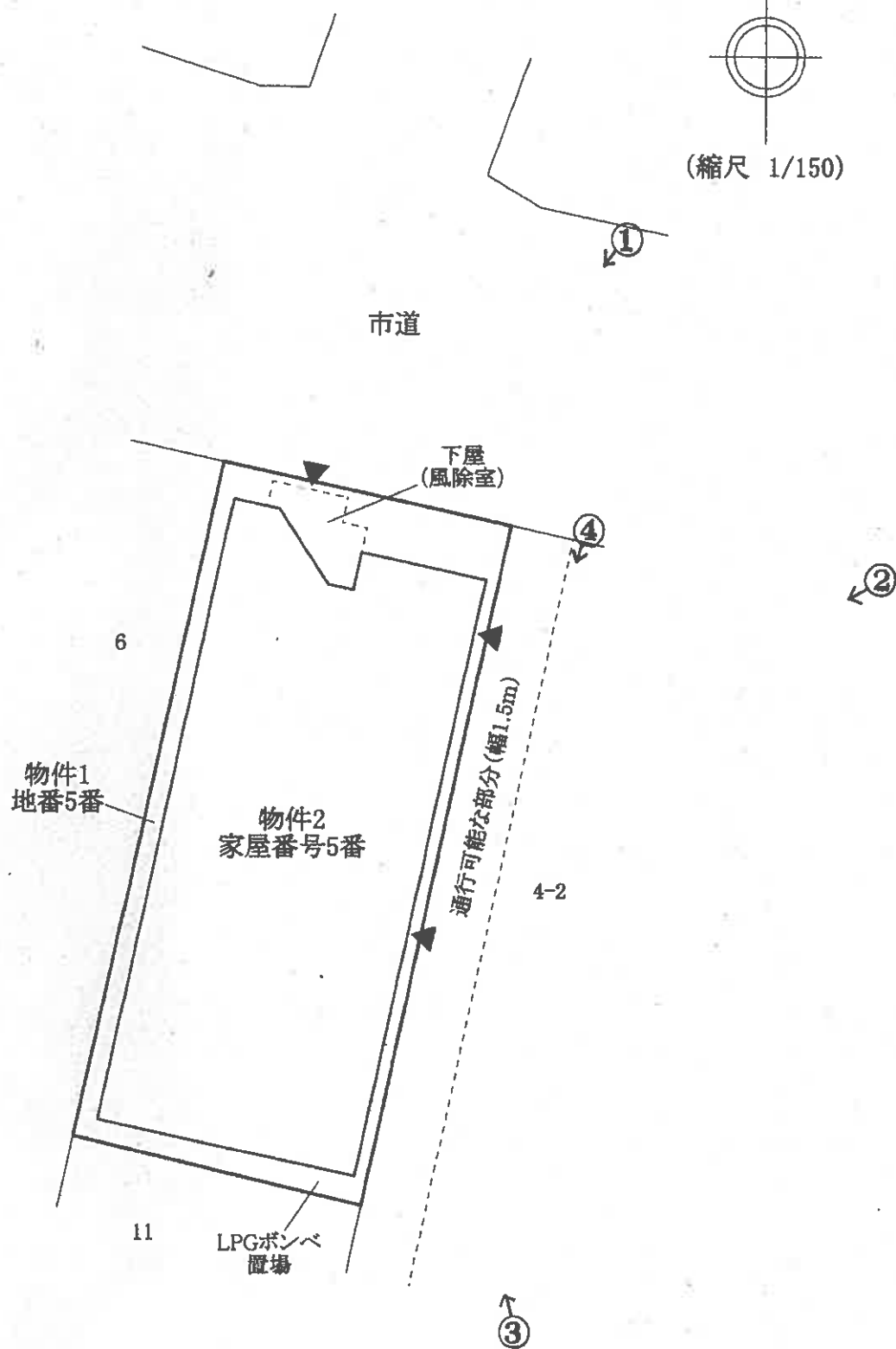
☒ 令和 7年11月20日
目的物件は不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

令和7年(ケ)第38号
秋田市山王2丁目
建物配置図



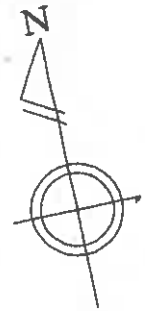
(縮尺 1/150)



○→写真撮影位置・方向

(5 枚目)

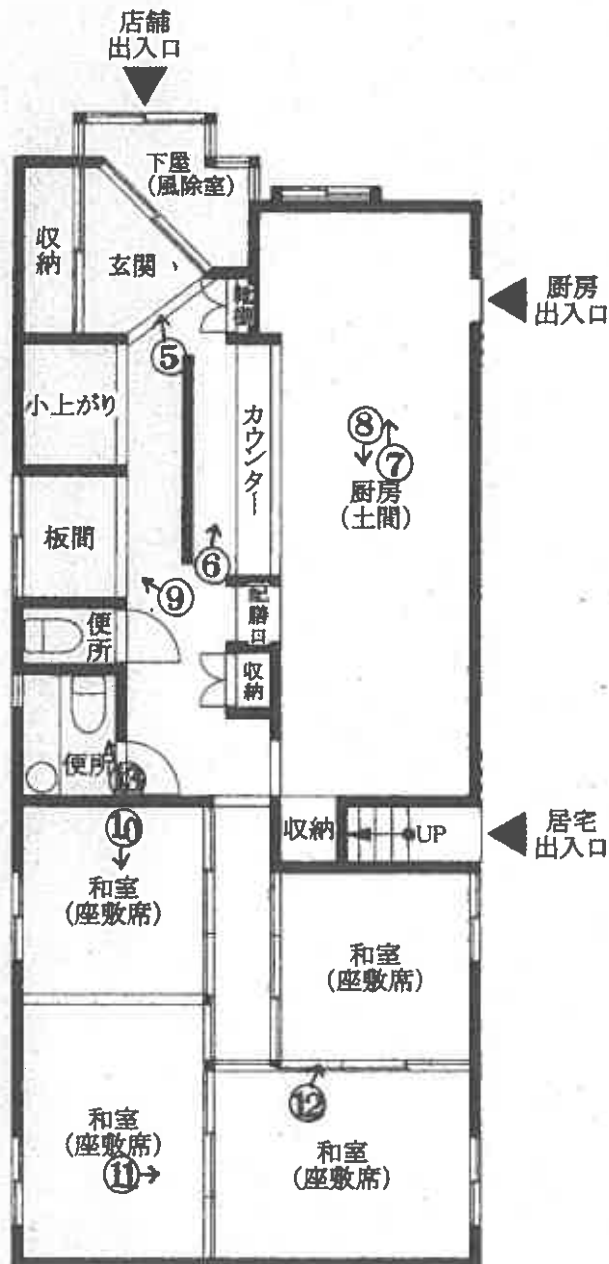
令和7年(ケ)第38号
秋田市山王2丁目
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件2

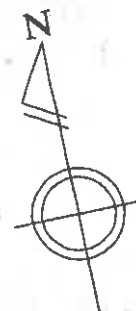
1階



○→写真撮影位置・方向

(6 枚目)

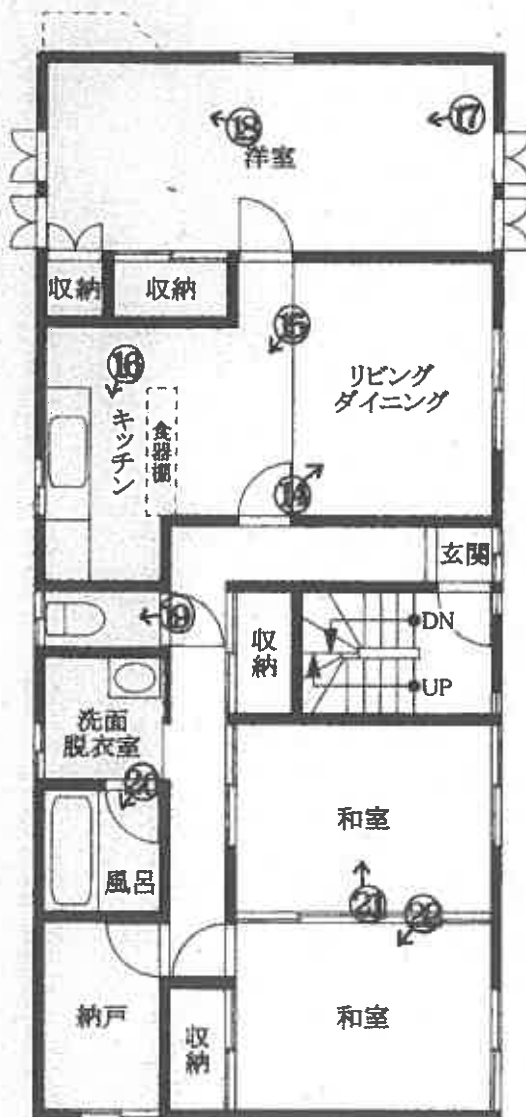
令和7年(ケ)第38号
秋田市山王2丁目
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件2

2階



○→写真撮影位置・方向

(7枚目)

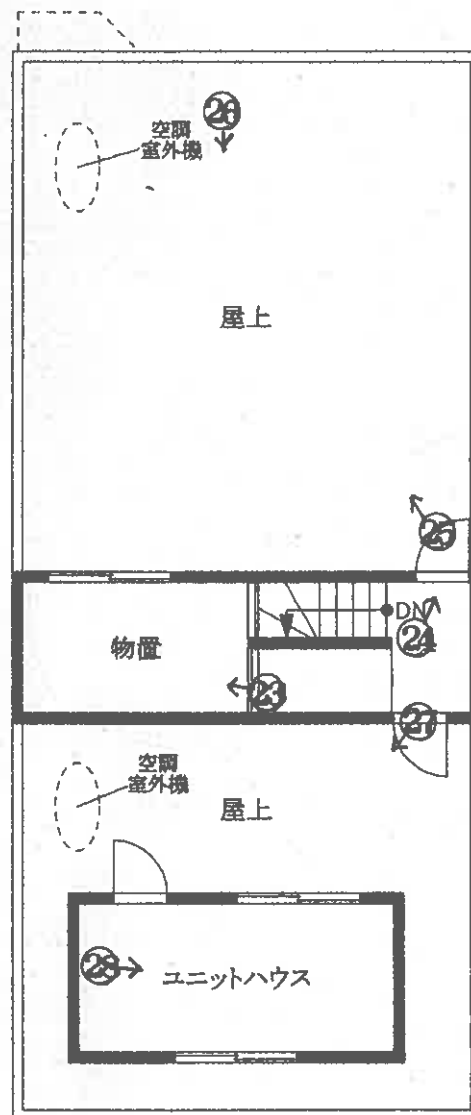
令和7年(ケ)第38号
秋田市山王2丁目
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件2

3階



○→写真撮影位置・方向

(8 枚目)

①



隣接地(4番2)

物件2

物件1

②



物件2

③



④



物件2

隣接地(4番2) 通行に利用している部分

1階内部(写真⑤～⑬)

⑤



⑥



(10 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



2階内部(写真⑭～⑮)
⑭



⑮



⑩



⑪



⑫



雨漏りの跡
(14 枚目)

19



20



21



㉗



3階内部
㉘



同上
㉙



雨漏りの跡

75



76



77



ユニットハウス
(17 枚目)

ユニットハウス内部

28



令和7年(ケ)第38号
令和7年11月20日 現地調査
令和7年12月1日 評価

秋田地方裁判所民事第2部 御中



副本受領済¹²/1分

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 雅彦 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,085,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,006,000 円
物件2（建物）	金 3,079,000 円

- 1 一括価格とは、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合計価格である。
- 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ね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表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	秋田市山王2丁目	同左
	地 番	5番	
	地 目	宅地	
	地 積	113.66㎡	
2	所 在	秋田市山王2丁目5番地	
	家 屋 番 号	5番	
	種 類	店舗・居宅	
	構 造	鉄骨造陸屋根3階建	
	床 面 積	1階 86.40㎡	1階 約89.1㎡
		2階 89.28㎡	2階 89.28㎡
		3階 11.90㎡	3階 11.90㎡
		延 187.58㎡	延 約190.2㎡
番号	特 記 事 項		
1、2	①物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ②物件1土地につき、物件2建物のために法定地上権が成立する。 ③物件2建物の1階店舗入口付近は、増改築がなされたものと推定され、形状が建物図面・各階平面図と異なっており、現況1階床面積は登記床面積と若干異なっている（別添、建物図面・各階平面図写、建物配置図、建物間取図参照。）。 ④物件2建物の「厨房出入口」及び「居宅出入口」は、東側の目的外土地4番2（幅約4mの通路状の土地）に面しており、これらの出入口を利用するために当該目的外土地を通行している（別添、建物配置図、建物間取図参照。）。目的外土地4番2の登記内容は次のとおり。 ＜目的外土地4番2＞ 所在 秋田市山王2丁目 地番 4番2 地目 宅地 地積 126.56㎡ 所有者 社団法人秋田市建設業協会		

番号	特 記 事 項 (つづき)
1、2	⑤上記目的外土地4番2の通行権について、立会人の陳述によれば、建物（物件2）を建てる前に、当該目的外土地の所有者との間で、当該目的外土地うち受命物件側の幅1.5mの部分は通行しても良い旨の約束があったとのことである。なお、当該目的外土地の通行権は、現在の所有者との間では有効であるが新所有者との間では必ずしも有効でない可能性が考えられるため、買受人が現在の所有者と同様に当該目的外土地を通行するためには、当該目的外土地の所有者の承諾が必要となる可能性があることに留意しなければならない。 ⑥物件2建物の南側の屋上にユニットハウス（商品名「スーパーハウス」（株式会社ナガワ製）、仮設住宅や工事現場の仮事務所などに利用されることが多い軽量鉄骨造の箱型の構築物）がある（別添、建物間取図参照。）。立会人の陳述によれば、当該ユニットハウスは立会人の所有で、クレーンで吊り上げて設置したとのことであり、現況、屋上の防水シートの上に置かれており、建物に定着しておらず移動可能なため、動産として扱うこととした。また、当該ユニットハウスには抵当権の効力が及び、本件競売の対象になるものと思料する。 なお、当該ユニットハウスは外部のサビ汚れが目立つなど劣化の程度が大きく、単独での経済価値はない（又は極めて僅少）と判断した。

(以下余白)

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	J R奥羽本線「秋田」駅から西方へ約2.7km（道路距離、以下同じ）、最寄の秋田中央交通「高陽幸町」バス停から西方へ約60m。秋田市役所へ約350m、旭北小学校へ約900m、商業施設「いとく新国道店」へ約450m。	
付近の状況	受命物件は、山王官公庁街の中心街路である山王大通りの北側背後、東方の「新国道」と西方の「けやき通り」を結ぶバス通り沿いに位置している。周囲には低層の飲食店舗、バーやナイトクラブが入居するソーシャルビルなどが見られ、歓楽街的な性格を帯びた街並みが形成されている。昼夜とも人通りがあり、店舗地としての需要が見込める地域である。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他	・立地適正化計画 （都市機能誘導区域内、居住誘導区域内）
画地条件	規模	113.66㎡
	形状	長方形
	間口	約7m
	奥行	約17m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・北側：幅員約7.5m舗装市道（土崎保戸野線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） 上記市道と等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地は、西側は店舗、南側は共同住宅、東側は通路状の土地を介し駐車場、北側は市道を介し駐車場となっている。各隣接地及び市道とそれぞれ等高に接面している。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み）
	都市ガス	あり（引込なし、LPGを使用）
	下水道	あり（引込済み）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない（下記特記事項①参照。）。	

特記事項	①秋田市観光文化スポーツ部文化振興課への照会によれば、受命物件は遺跡ではないが「久保田城下町」区域に含まれ、法的な義務ではないが、開発行為などを行うに当たっては、地下の状況に関する調査に協力するよう要望されることがあるとのことである。 ②秋田市WEB版水害ハザードマップによれば、受命物件及び隣接地は浸水が想定される範囲に含まれない。
-------------	---

(以下余白)

2 建物の概況及び利用状況（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）	昭和63年8月2日	新築
	経過年数	約 37 年	
	経済的残存耐用年数	約 3 年	
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	ビニルクロス等	
	天 井	ビニルクロス、木目合板、化粧石膏ボード等	
	床	縁甲板、フローリング、畳、土間（厨房）等	
	設 備	電気設備、給排水設備	
	そ の 他	ガスボイラー、厨房設備等	
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。		
	1階	約89.1㎡	（1階は登記床面積と若干異なる）
	2階	89.28㎡	（2、3階は登記床面積と同じ）
	3階	11.90㎡	
	延	約190.2㎡	
現 況 用 途 等	階 層	3階建	
	現況用途	店舗・居宅	
	間 取 り	別添建物間取図のとおり	
品 等	総 合	普通	
	使用資材	普通	
	施工状況	普通	
保守管理の状態	新築後約37年経過した建物で、建物外部では外壁の汚れ、屋上手摺りのサビによる腐食、屋上防水シートの膨れなどが見られるほか、屋上に水槽（生け簀）などの動産類が放置されている。建物内部には多くの動産類が置かれているほか、内装仕上の汚れ、退色、壁紙の破損、天井の雨漏り跡などが見られる。総合的に見て、保守管理の状態についてはやや劣ると判断した。		
建物の利用状況	物件2所有者が店舗・居宅（空き家、空店舗）として占有している。		
アスベストの 使用の有無	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。		
特 記 事 項	物件2建物は、1階が店舗、2階が居宅、3階が階段室・物置となっており、3階は屋上へ通じている（別添、建物間取図参照。）。		

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	56,600	$\frac{100}{100}$	113.66	0.9	5,790,000

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7.5m舗装市道に接面する規模200㎡程度の長方形地

基準地番号 秋田（県）5-5

公示価格等 56,300円/㎡ × 時点修正 101.6/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/101 ≒ 標準画地価格 56,600円/㎡

◇時点修正： 1.016 （令和7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： 1.00 （なし）

◇地域格差

街路条件 : 1.01 （幅員+1%）

交通・接近条件 : 1.00

環境条件 : 1.00

行政的条件 : 1.00

上記の相乗積 : 1.01 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.01

イ 個別格差： なし

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、建物の経済的残存耐用年数経過時点における解体撤去費用の現在価値の更地価格に対する割合等を考慮した。

(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、建物の価格を求めた。

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	240,000	190.20	0.050	2,282,000

ウ 現 価 率： 定率法（残価率5%）と観察減価法（保守管理の状況等を考慮して査定）を併用して下記のとおり査定した。

番号	耐用年数に 基づく方法	観察減価法	現価率
2	0.063	× 0.80	= 0.050

項 目	2
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約40年
n：経過年数	約37年
経済的残存耐用年数	約3年
q：観察減価法による補正率	-20%

計 算 式
現価率 = $R^{(n/N)} \times (1 \pm q)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地価格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) ア×イ
1	5,790,000	0.45	法定地上権	2,606,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の物件1に対する土地利用権については法定地上権と判断し、その権利割合を上記のとおり査定した。

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	5,790,000	－ 2,606,000		0.90	0.70	2,006,000
2	2,282,000	＋ 2,606,000	1.00	0.90	0.70	3,079,000
一括価格 (合計)						5,085,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： ①建物用途がやや特殊であること、②東側通路状地を通行するためには土地所有者の承諾が必要となる可能性があること等により市場性が劣る程度を考慮した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄に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

○ 公示価格等

基準地番号：秋田（県）5-5

所 在：秋田市山王1丁目101番1

住 居 表 示：「山王1-8-8」

価 格：56,300円/㎡

位 置：JR奥羽本線「秋田」駅から道路距離で約2.9kmに位置。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：267㎡

供給処理施設：上水道、都市ガス、下水道

接 面 道 路：北側幅員9.5m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化区域、近隣商業地域、準防火地域
指定建蔽率80% 指定容積率200%

地 域 の 概 要：中小規模の低層飲食店舗が多い商業地域

第7 付属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 周 辺 案 内 図
- 3 公 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上

位置図



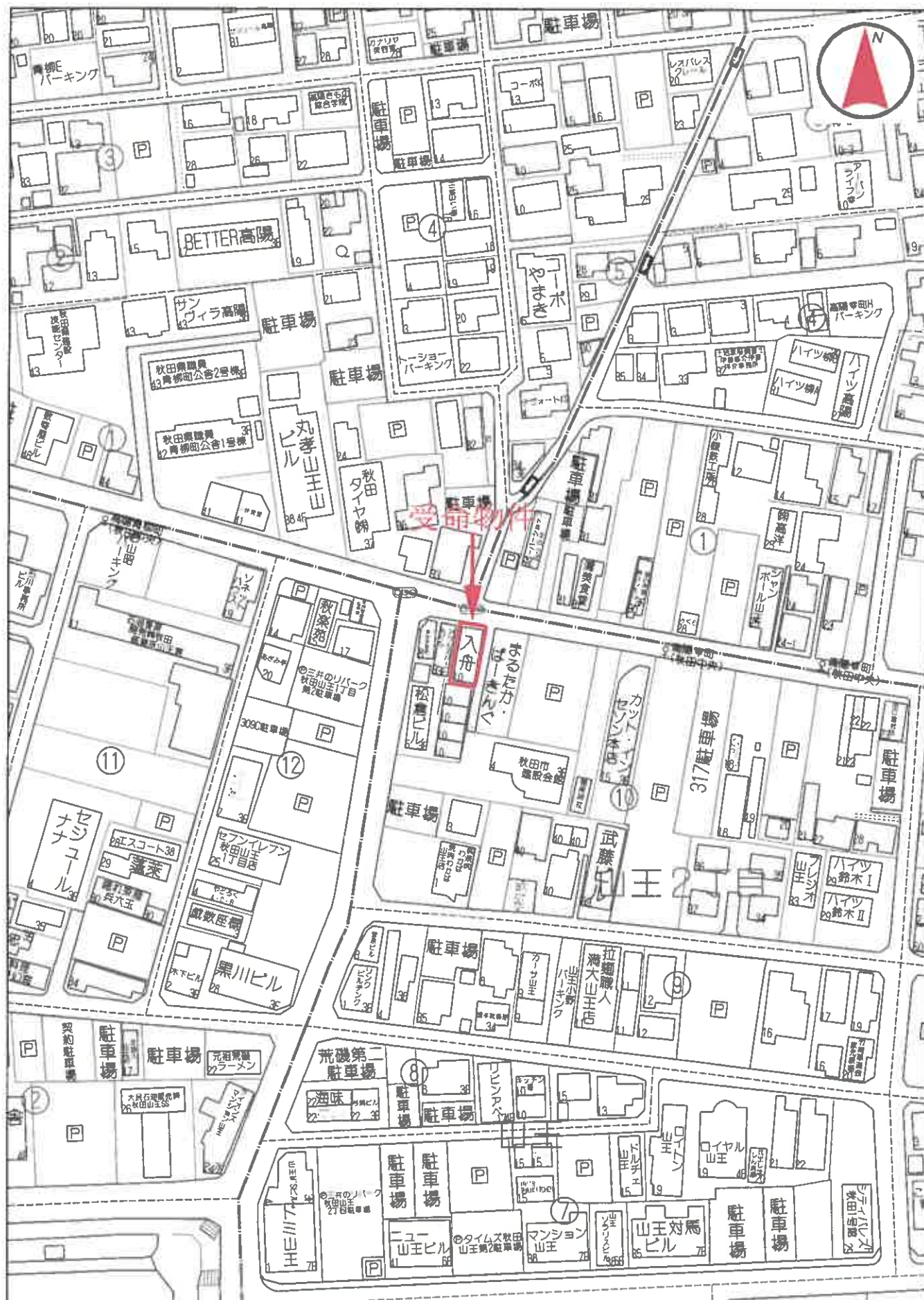
(縮尺:1/12,000)



出典「スーパーマップル・デジタル」
地図使用承認©マップル第6-286号

周辺案内図

秋田県秋田市山王2丁目10-10付近



60m

1:1500

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
藤田不動産鑑定事務所
Z22151993-20251122195302
©2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25AH第176号)



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第38号

-62509.370 (座標値種別：国上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

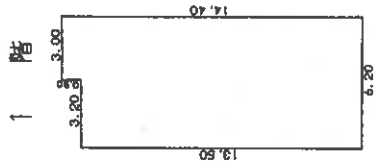


請求部	所在	秋田市山王二丁目					地番	5番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日（原図）	平成22年3月23日		補事項		

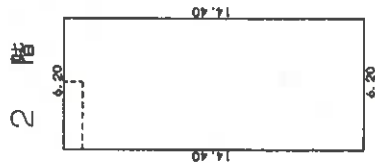
735585 各階平面図

建物図面
各階平面図

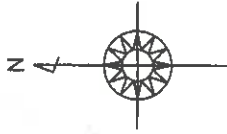
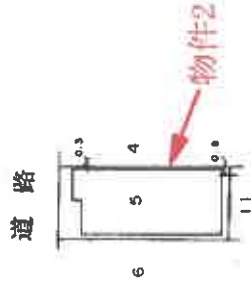
家屋番号	5番
建物の所在	秋田市山王二丁目5番地



求積表	
3.20 X 13.50	= 43.2000
3.00 X 14.40	= 43.2000
合計	86.4000
床面積	86.40 ㎡



求積表	
6.20 X 14.40	= 89.2800
床面積	89.28 ㎡



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第38号

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)

ふ63、8、81

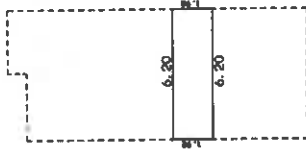
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

735586 各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号	5番
建物の所在	秋田市山王二丁目5番地

3 階



求積表
6.20 X 1.92 = 11.9040
11.9040
床面積 11.90 ㎡

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第38号

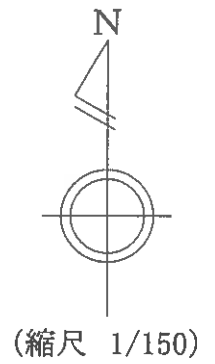
作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

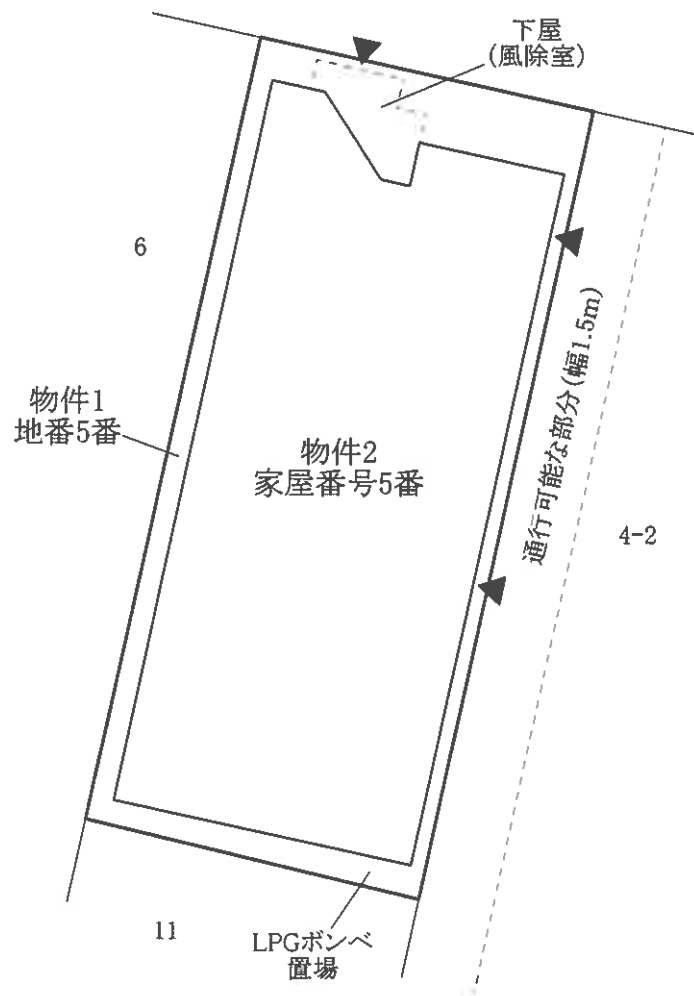
863 あ 31

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

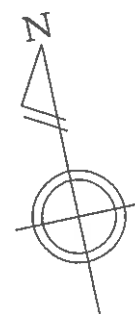
令和7年(ケ)第38号
秋田市山王2丁目
建物配置図



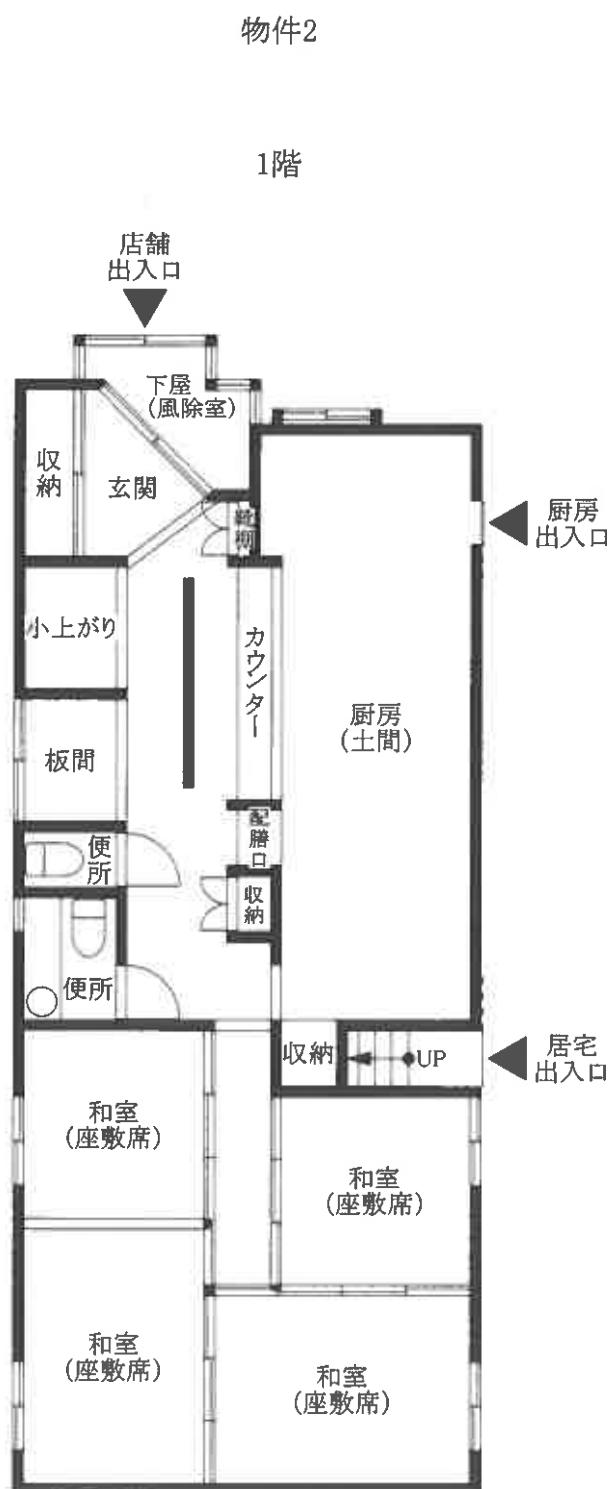
市道



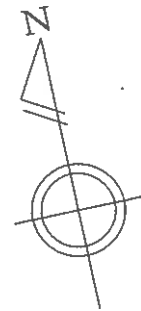
令和7年(ケ)第38号
秋田市山王2丁目
建物間取図



(縮尺 1/100)



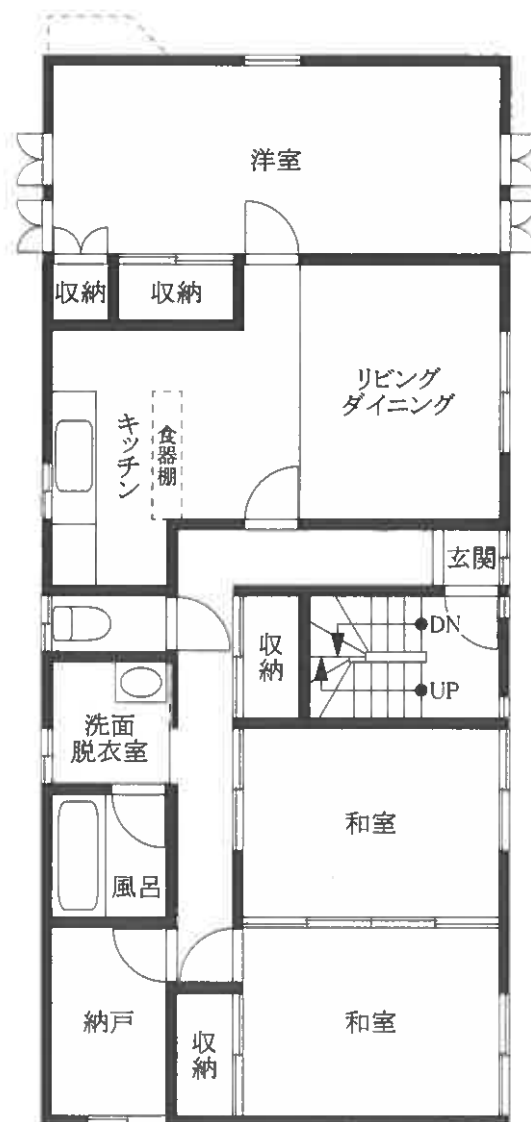
令和7年(ケ)第38号
秋田市山王2丁目
建物間取図



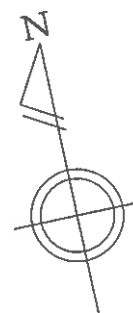
(縮尺 1/100)

物件2

2階



令和7年(ケ)第38号
秋田市山王2丁目
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件2

3階

