

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 24 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 石 田 志 保

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 8 月 7 日から 令和 8 年 8 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 18 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 9 月 8 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 8 年 8 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 19 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 7 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	17,147,000 13,717,600	一括	3,429,400	141,509	非課税
1	3,868,000				
2	3,478,000				
3	9,801,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市山王二丁目 |
| | 地 番 | 25 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.78 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市山王二丁目 |
| | 地 番 | 26 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.34 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市山王二丁目 25 番地、26 番地 |
| | 家屋 番号 | 25 番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗・車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 213.95 平方メートル
2 階 228.29 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 6月17日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

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 | 25 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.78 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市山王二丁目 |
| | 地 番 | 26 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.34 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市山王二丁目 25 番地、26 番地 |
| | 家屋 番号 | 25 番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗・車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 213.95 平方メートル
2 階 228.29 平方メートル |

令和8年（ケ）第10号
令和8年3月11日受理
令和8年5月13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 | 秋田市山王二丁目 |
| | 地 | 番 | 25番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 192.78平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 秋田市山王二丁目 |
| | 地 | 番 | 26番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 173.34平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 秋田市山王二丁目25番地、26番地 |
| | 家屋番号 | | 25番 |
| | 種類 | | 居宅・店舗・車庫 |
| | 構造 | | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | | 1階213.95平方メートル
2階228.29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9番11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	本土地は北側及び南側がいずれも市道に接している。 本土地上にLPガス容器収納庫がある。		
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：		
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・店舗・車庫（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			
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
■所有者	1 本件各土地は、いずれも公図のとおりと思います。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件建物は、1階は店舗・車庫として、2階は居宅として令和7年5月31日まで使用しており、1階の店舗部分ではラーメン店を営んでいました。令和7年6月以降は誰も使用しておらず、現在も空き家になっています。 3 本件建物内に現在残っている家財等は全部不要物です。今後もしできる限り片づけたいと思っていますが、残ってしまった物は買受人の方に処分してもらいたいと思います

(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 8年 3月12日 (木) : ~ :	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 8年 3月18日 (水) 9:15 ~ 9:30	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 8年 3月25日 (水) 16:05 ~ 16:15	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 8年 3月26日 (木) : ~ :	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」送付 (郵便)
令和 8年 4月20日 (月) 13:45 ~ 15:00	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



-62473.680 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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(touhokutaiheiyouuki2011.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	25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。

(秋田地方法律局管轄)

令和8年1月28日

東京法律局新宿出張所

登記官

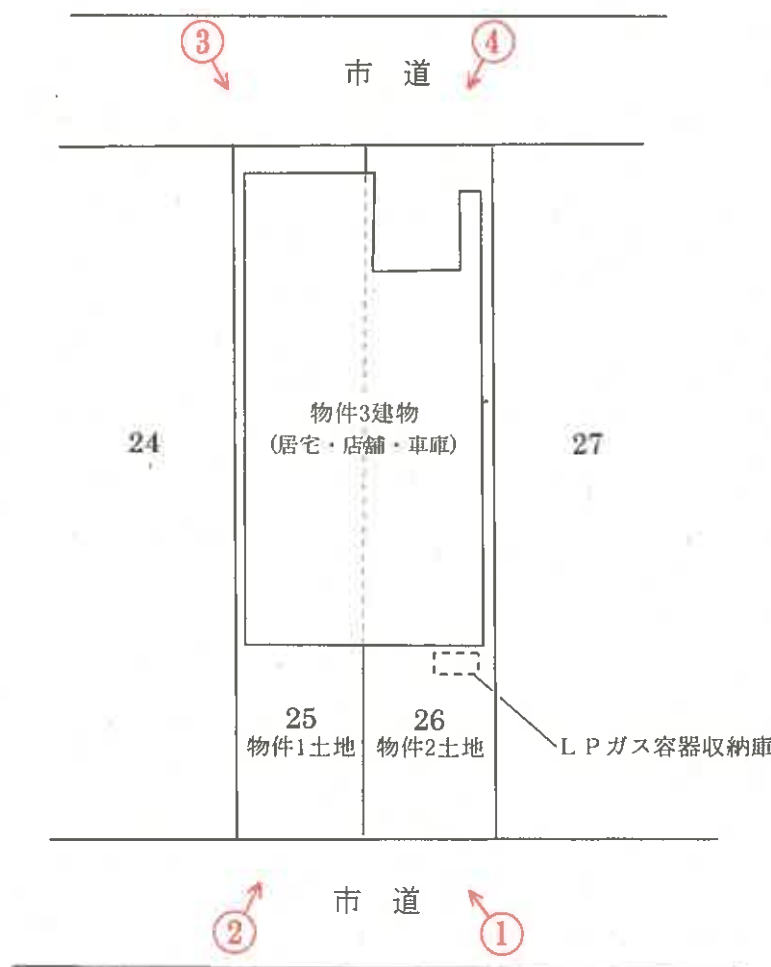
地図整理番号：M59133

(1/1)

A3版からA4版に縮小

(5枚目)

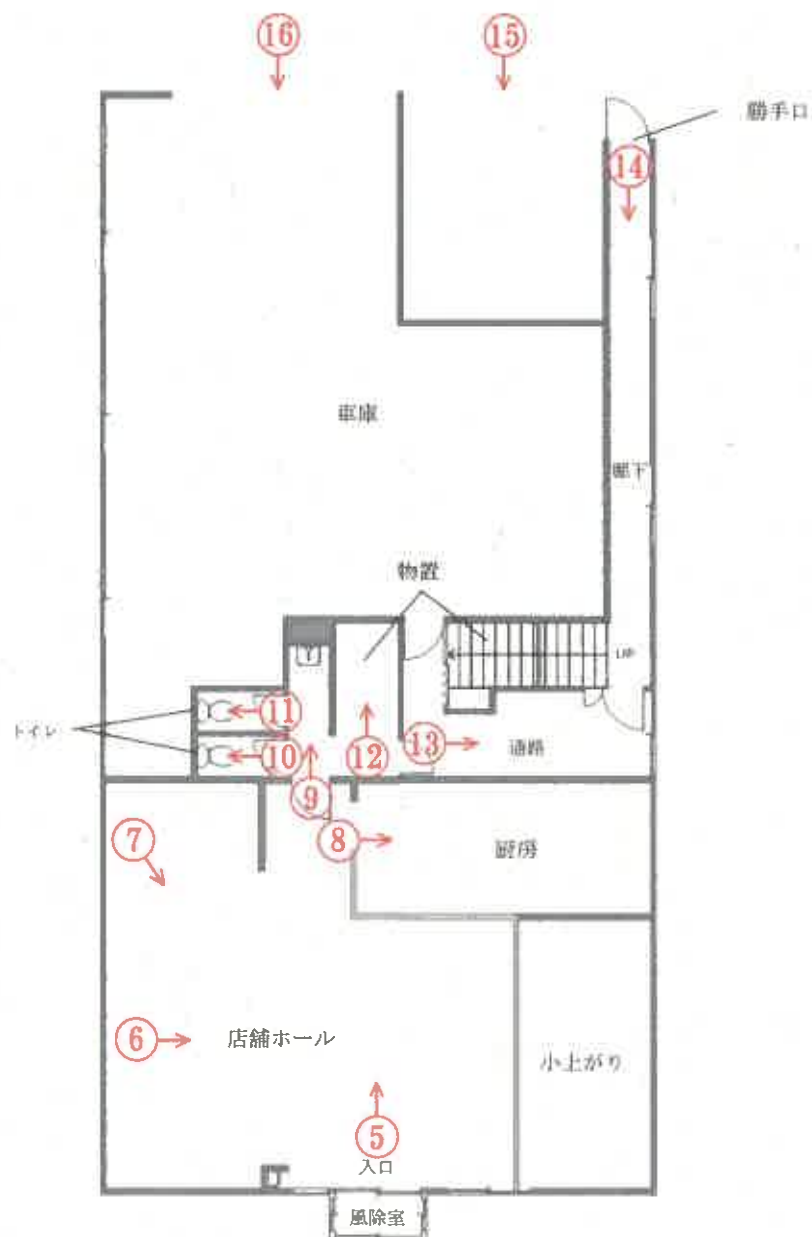
土地建物位置関係図



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

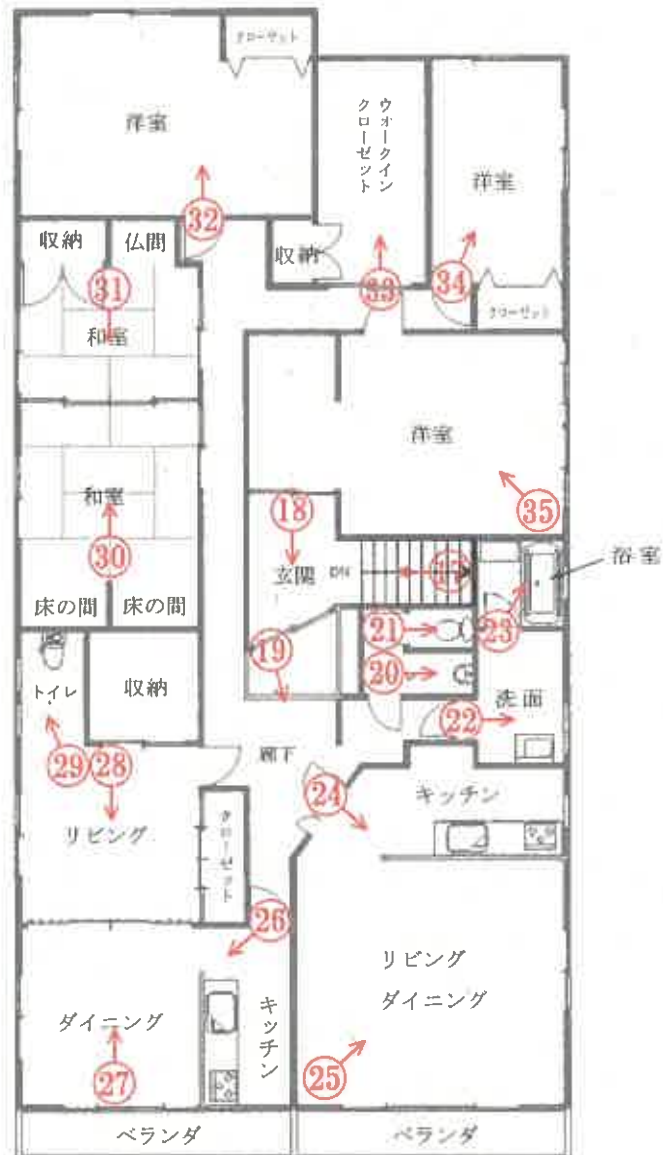
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図（1階）



○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



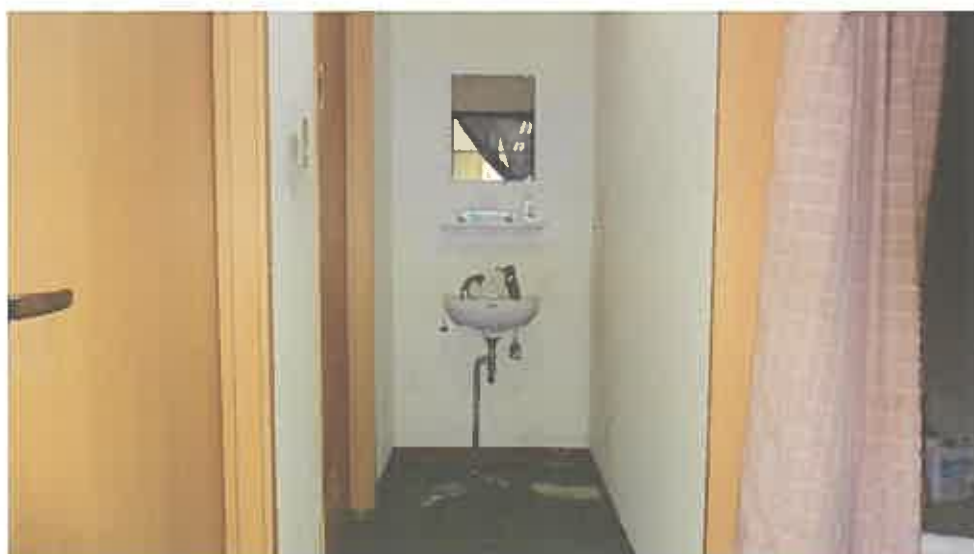
前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

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



物件3建物内部の状況（2階）

写真番号 18



前同

写真番号 1 9



前同

写真番号 2 0



前同

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



前同

写真番号 29



前同

写真番号 30



前同

写真番号 3 1



前同

写真番号 3 2



前同

写真番号 3 3



前同

写真番号 3 4



前同

写真番号 3 5



前同

令和8年（ケ）第 10 号
令和8年4月20日現地調査
令和8年5月11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

山田 光栄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,147,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,868,000 円
物件2(土地)	金 3,478,000 円
物件3(建物)	金 9,801,000 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1－2の内訳価格は物件3の建物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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、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	秋田市山王二丁目 25番 宅地 192.78㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市山王二丁目 26番 宅地 173.34㎡	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市山王二丁目 25番地、26番地 25番 居宅・店舗・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 213.95㎡ 2階 228.29㎡ 合計 442.24㎡	同 左
特 記 事 項			
特にない			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等(物件1－2)

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「秋田」駅の西方で道路距離約2.7km。 最寄りバス停「県庁市役所前」(秋田中央交通)の北東方で道路距離約350m(徒歩約4分)。																						
付 近 の 状 況	飲食店舗を中心に事務所、一般住宅、共同住宅等が混在する商業地域。地域内には特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測する。営業及び生活上の便益施設等への接近性は次のとおりである。 <table> <tr> <td>わかば幼稚園・保育園</td><td>約500m</td><td>(徒歩約6分)</td></tr> <tr> <td>旭北小学校</td><td>約800m</td><td>(徒歩約10分)</td></tr> <tr> <td>山王中学校</td><td>約700m</td><td>(徒歩約9分)</td></tr> <tr> <td>市立秋田総合病院</td><td>約1.1km</td><td></td></tr> <tr> <td>いとく新国道店</td><td>約700m</td><td>(徒歩約9分)</td></tr> <tr> <td>秋田中央郵便局</td><td>約550m</td><td>(徒歩約7分)</td></tr> <tr> <td>秋田市役所</td><td>約200m</td><td>(徒歩約3分)</td></tr> </table> (いずれも道路距離) 道路は幅員約6mの舗装市道が標準的である。		わかば幼稚園・保育園	約500m	(徒歩約6分)	旭北小学校	約800m	(徒歩約10分)	山王中学校	約700m	(徒歩約9分)	市立秋田総合病院	約1.1km		いとく新国道店	約700m	(徒歩約9分)	秋田中央郵便局	約550m	(徒歩約7分)	秋田市役所	約200m	(徒歩約3分)
わかば幼稚園・保育園	約500m	(徒歩約6分)																					
旭北小学校	約800m	(徒歩約10分)																					
山王中学校	約700m	(徒歩約9分)																					
市立秋田総合病院	約1.1km																						
いとく新国道店	約700m	(徒歩約9分)																					
秋田中央郵便局	約550m	(徒歩約7分)																					
秋田市役所	約200m	(徒歩約3分)																					
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 立地適正化計画	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 なし 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内																					
画地の状況 (規模、形状等)	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	366.12㎡ 間口 約11.5m、奥行 約31.8m 長方形 路面とほぼ等高の二方路画地 なし																					
接 面 道 路	北側： 幅員約6.0mの舗装市道(山王二丁目1号線) 南側： 幅員約5.9mの舗装市道(山王二丁目5号線)																						
土地の利用 状況及び隣 地の状況等	物件1－2は物件3(店舗・居宅・車庫)の敷地として利用されており目的外建物は無い。 物件3の敷地に相当する部分について、物件1－2には法定地上権が成立すると判断した。 隣接地は東側は一般住宅の敷地、西側は更地で駐車場として利用されている。南側は市道を挟んで一般住宅の敷地、北側は市道を挟んで飲食店舗のテナントビルとなっている。 敷地の南東側(店舗前)にはLPガス容器収納庫(従物)が設置されている。																						
供給処理施設	水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり (接面道路公設管 : あり) あり (建物への接続 : あり) あり (建物への接続 : あり)																					

土 壌 汚 染 の 可 能 性 等	・ 当該土地に係る土壌汚染に関しては、専門調査機関による調査を行わなければ確定できないが、官公庁への聞き取り調査では、土壌汚染対策法第6条規定の要措置区域及び第11条規定の形質変更時要届出区域に該当せず、第5条規定の調査命令もないとの回答であった。また、当方の現地調査等においても土壌汚染の端緒は確認されず、土壌汚染に結びつく特定施設等の使用来歴も確認されなかった。
周 知 の 埋 蔵 文 化 財 等	・ 文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
特 記 事 項	・ 本土地は北側及び南側が市道に接している。 ・ 秋田市ハザードマップによれば、津波、洪水、土砂災害等の指定はない。

2 建物の概況及び利用状況(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) : 平成6年7月20日新築 増改築年月日 : なし 経過年数 : 約 32 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 金属系サイディング ほか 内 壁 : ビニールクロス ほか 天 井 : ビニールクロス、石膏ボード、目透かし ほか 床 : フローリング、畳、タイル ほか 設 備 : 電気設備・給排水設備、業務用エアコン ほか そ の 他 : シャワー付トイレ、風除室、ベランダ ほか
床 面 積 (現 況)	1階 213.95㎡ 2階 228.29㎡ 合計 442.24㎡ (登記と同じ)
現況用途等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 店舗・居宅・車庫 間 取 り : (添付間取図のとおり)
品 等	この種の建物としては、使用資材・施工の程度等から中位と判定した。
保守管理の状態	外観については、概ね経年相応の劣化と認められる。内部については1階は飲食店舗として利用されていたことから内壁にカビ等の汚れや傷が見られたが、車庫を含め概ね経年相応の劣化と認められる。2階居宅部分については、一部、クローゼットの扉等に破損が見られたが、全体的には経年よりも劣化は見られなかった。以上から保守管理の状態はやや優ると判定した。
建物の利用状況	建物所有者が占有している。
特 記 事 項	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 物件1-2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	51,100	1.02	192.78	1.00	10,048,000
2	51,100	1.02	173.34	1.00	9,035,000
合計					19,083,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地からの規準)

標準画地は北側幅員約6.0mの舗装市道に接面する地積250㎡程度の整形中間画地。

地価調査 秋田(県)5-5

基準地価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $56,300 \text{ 円/㎡} \times 102.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 113 \approx 51,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正: 前年の変動率や近年の地価動向を考慮して年間3.0%の変動と判定した。

$1 + (3.0 \% \times 10 / 12 \text{ヶ月}) \approx 1.025$

◇ 標準化補正: なし

◇ 地 域 格 差: 幅員+3、繁华性+10

イ 個 別 格 差: 画地条件 1.02 (二方路+2)
 街路条件 1.00 (標準的)
 交通・接近条件 1.00 (標準的)
 環境条件 1.00 (標準的)
 行政的条件 1.00 (標準的)
 その他条件 1.00 (標準的)
 計 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.02$

ウ 地 積: 登記記録数量

エ 建 付 減 価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 の 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	442.24	0.068	5,413,000
合計				5,413,000

ウ 現価率 (主である建物)

・経過年数約 32.0 年、経済的残存耐用年数 5.0 年、残価率 5 %とした定率法 (現価率7.5%) と観察減価法 (物理的劣化等を考慮して 10 %減価と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $7.5 \% \times (1 - 0.1) \approx 6.8 \%$

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価格を加算し、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 土地利用権価格

物件 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=ウ
1	10,048,000	0.45	法定地上権	4,522,000
2	9,035,000	0.45	法定地上権	4,066,000
合計				8,588,000

イ 敷土地利用権価格を求めるにあたって、法定地上権の及ぶ範囲は物件1の全体と判断した。また、法定地上権割合は近隣の借地権割合を参考に45% (0.45)と求めた。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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 (千円未満四捨五入)
1	10,048,000	-4,522,000	—	1.00	0.70	3,868,000
2	9,035,000	-4,066,000	—	1.00	0.70	3,478,000
3	5,413,000	+8,588,000	—	1.00	0.70	9,801,000
一括価格(合計)						17,147,000

ウ 占有減価修正：ない。

エ 市場性修正：ない。

オ 競売市場性修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格 秋田(県)5-5

所 在 : 秋田市山王1丁目110番1

価 格 : 56,300円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「秋田」駅から道路距離で約2,900m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 408㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員約9.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 指定建蔽率80%、指定容積率200%

地 域 の 概 要 : 中小規模の飲食店舗地域

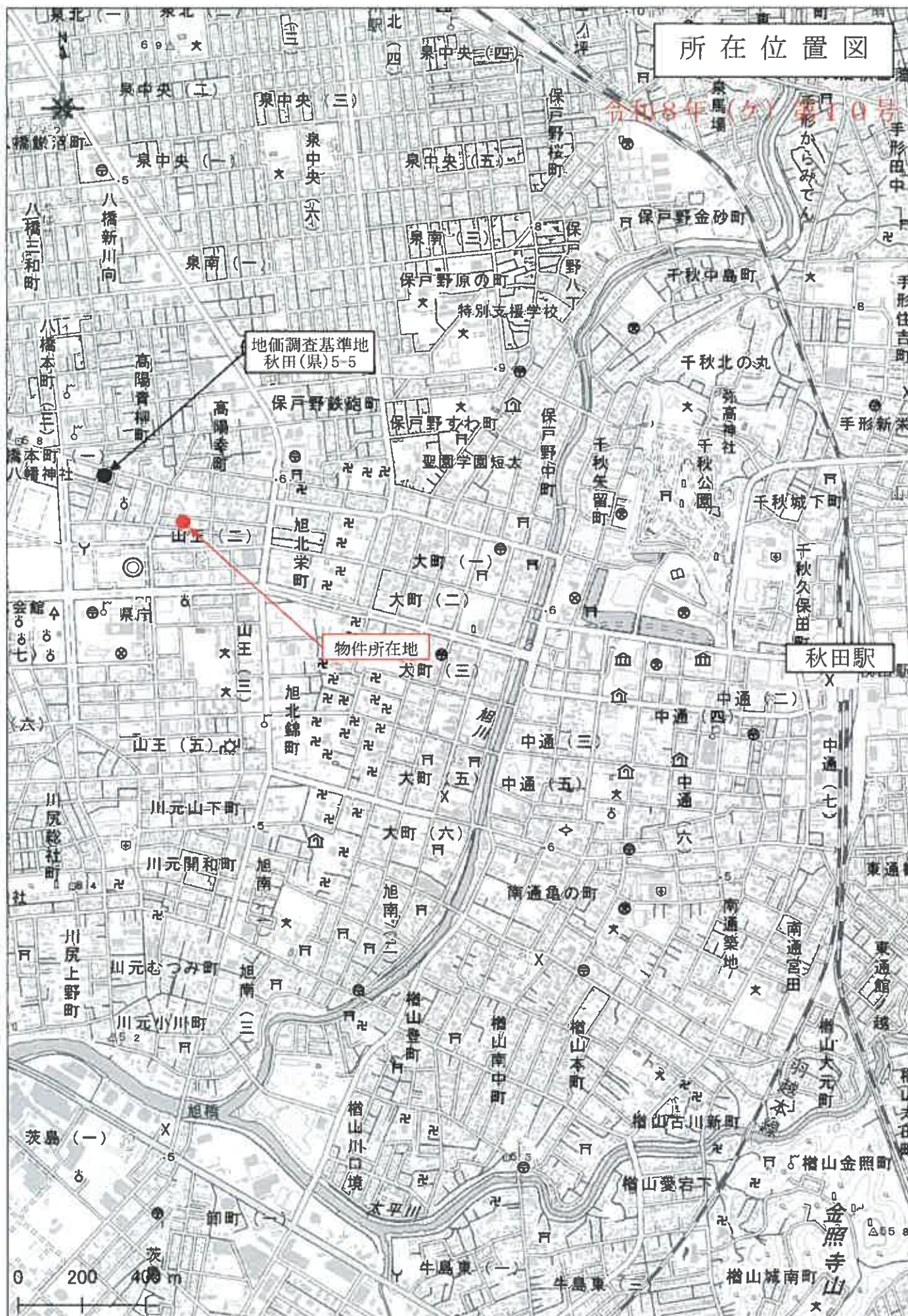
第7 附属資料の表示

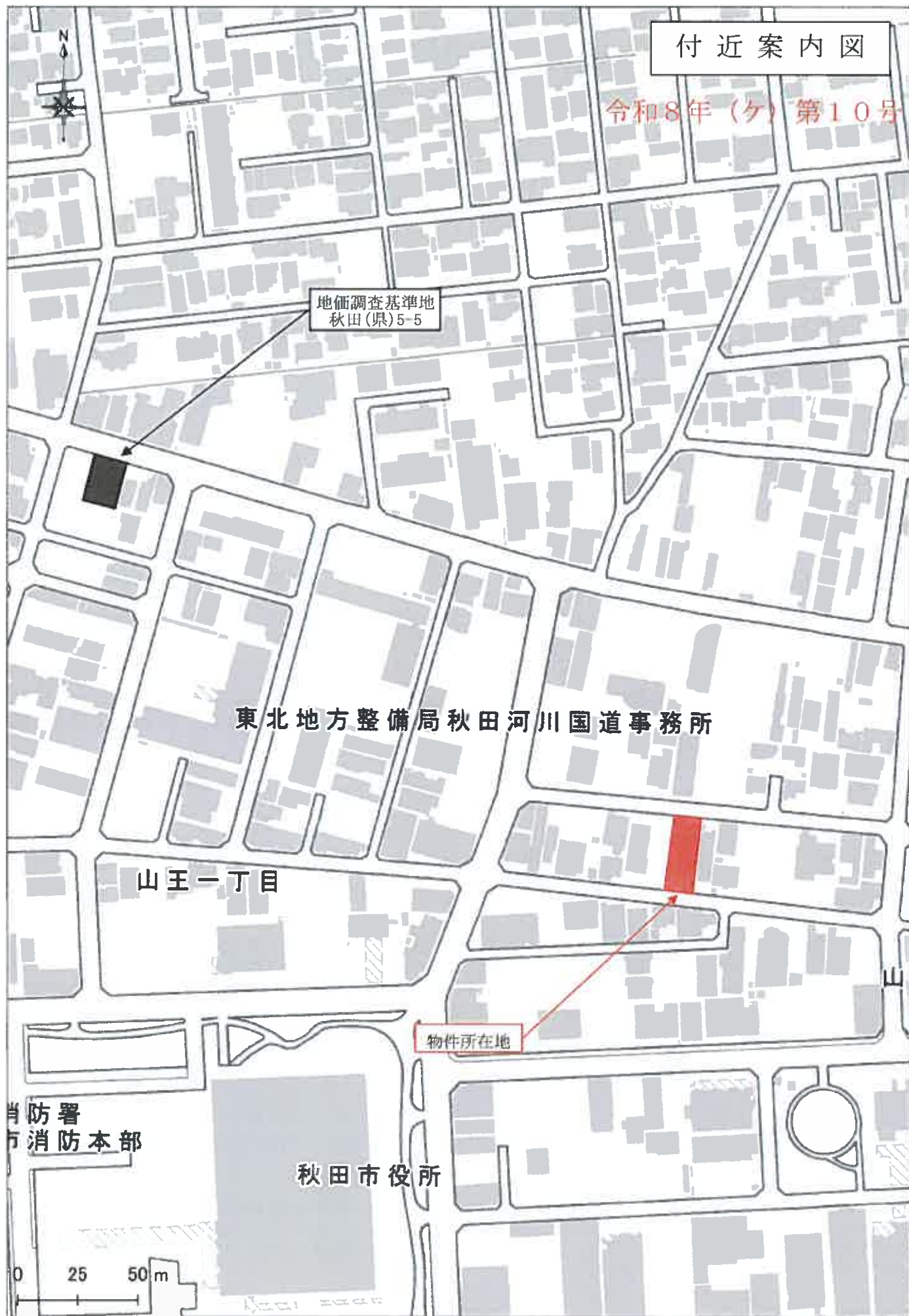
- 1 所在位置図 (出典 地理院地図)
- 2 付近案内図 (出典 地理院地図)
- 3 公図(街区基本調査成果図)写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

所在位置図

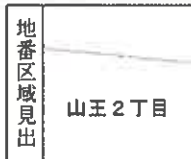
令和8年(女)第19号







(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	25番		
出力縮	1/500	精度区		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		補記事項	

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成6年8月9日

735604

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 25番

建物の所在 秋田市山王二丁目25番地・26番地

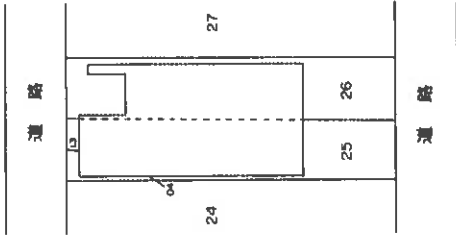
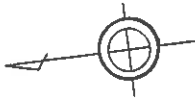
1階



2階



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)

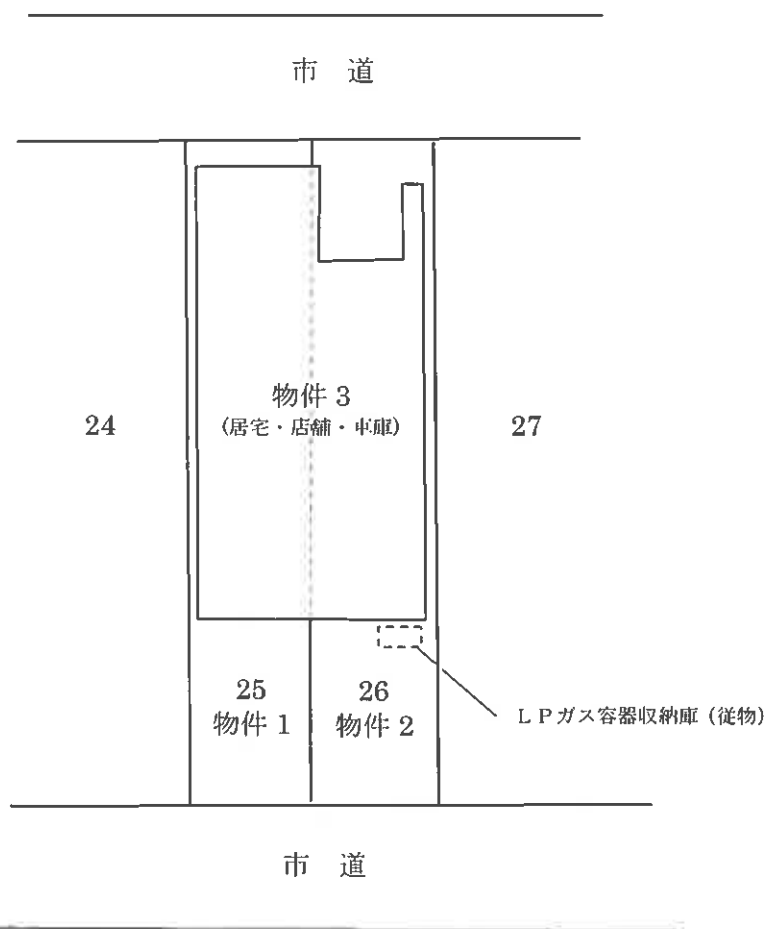
H6. 8. 9.

建 物 配 置 図

事件番号:令和8年(ケ)第10号

所 在:秋田市山王二丁目25番地、26番地

家屋番号:25番(物件3)



建 物 間 取 図

事件番号:令和8年(ケ)第10号

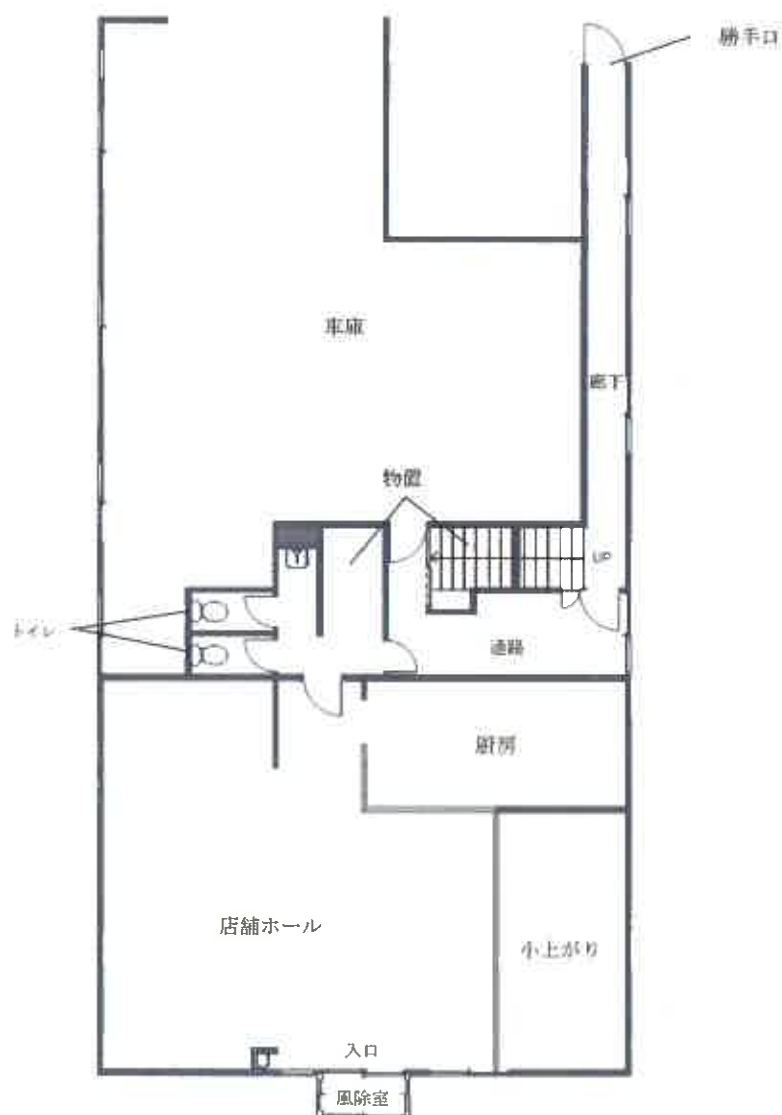
所 在:秋田市山王二丁目25番地、26番地

家屋番号:25番(物件3)



主である建物【居宅・店舗・車庫】

1階 約 213.95 m² (風除室を除く。)



縮尺 1/150

2階 約 228.29 m² (ベランダを除く。)



縮尺 1/150