

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

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 9 月 4 日から 令和 8 年 9 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 9 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 16 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 8 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）
1～3	5,824,000 4,659,200	一括	1,164,800	70,415	非課税
1	2,092,000				
2	567,000				
3	3,165,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市手形田中 |
| | 地 番 | 2 1 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市手形田中 |
| | 地 番 | 2 1 9 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3. 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市手形田中 2 1 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 1 9 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0. 9 5 平方メートル
2 階 5 4. 9 0 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 7 月 10 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掲載されています。)

物 件 目 録

1 所 在 秋田市手形田中
地 番 2 1 9 番 5
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 3 4 平方メートル
所有者 A

2 所 在 秋田市手形田中
地 番 2 1 9 番 1 2
地 目 宅地
地 積 5 3 . 7 6 平方メートル
所有者 A

3 所 在 秋田市手形田中 2 1 9 番地 5
家屋 番号 2 1 9 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 0 . 9 5 平方メートル
2 階 5 4 . 9 0 平方メートル
所有者 B

令和8年（ケ）第18号
令和8年4月16日受理
令和8年6月16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 秋田市手形田中
地 番 2 1 9 番 5
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 3 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 秋田市手形田中
地 番 2 1 9 番 1 2
地 目 宅地
地 積 5 3 . 7 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 秋田市手形田中 2 1 9 番地 5
家屋番号 2 1 9 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 0 . 9 5 平方メートル
2 階 5 4 . 9 0 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市手形田中1番38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、物件2土地を介して南側の市道に通じる。 本土地上に、簡易工作物が2個置かれている。		
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：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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	本建物の2階に上る階段上の壁のクロスが剥がれたままになっている（写真番号13）。		
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（ ）第 号 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

占有者及び占有権原 (物件1土地関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ■A (所有者)) の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成17年2月2日 (物件1土地を現所有者が取得した年月日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
AとBは夫婦である。両者間に物件3建物の敷地として物件1土地を利用するための契約及び地代の授受は認められないことから、Bの占有権原は、夫婦間の黙示の使用借権と認めるのを相当と史料した。 なお、物件3建築当時の物件1土地所有者はAの亡父であり、BとAの亡父との間では地代毎月2万円の借地契約が存在していた旨の陳述から、本件物件の担保権設定時には敷地利用に関する賃貸借契約が存在していたものと推察された。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 物件1土地と物件2土地は私の所有で、物件3建物は私の夫Bの所有です。 2 本件両土地は、いずれも境界等について隣地所有者と争いはありません。 3 物件2土地の南側の市道との接続部分にある隅切りは、東側隣地（地番219番1（件外土地））の一部です。物件2土地と市道との出入りには隅切りがあったほうがよいだろうと、東側隣地所有者のご厚意によるものです。 4 物件3建物による物件1土地の敷地利用については、私とBは夫婦ですので契約や地代の授受はありません。物件1土地は、私が相続取得する以前は私の亡父の所有でした。その当時は、私の亡父に対して毎月2万円の地代を支払っていました。 5 物件3建物は、建築当初は先代が存命中だったことから2世帯住宅として建築しました。現在は先代が亡くなり北側のキッチンは使用していません。 6 物件3建物の2階に上がる階段上の壁のクロスが剥がれたままになっています。これは、私の子が内装工事で新しいクロスを貼る予定でしたが、そのままになってしまっている部分です。 7 物件3建物は、令和3年ころに床下の配管交換工事をしたほか、令和4年ころにシロアリの対策工事をしました。
■ 東側隣地（地番219番1（件外土地））家人	1 物件2土地の南側の市道との接続部分にある隅切りは、当方の所有地です。この隅切りは、物件2土地と市道との出入りにはあったほうがよいと思い、当方が無償無期限で提供している地番219番1の土地の一部です。

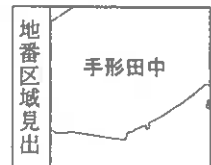
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 4月21日 (火) 12:55 ~ 13:05	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 8年 4月21日 (火) 16:30 ~ 16:35	秋田市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 8年 5月12日 (火) 14:20 ~ 14:30	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 8年 5月12日 (火) : ~ :	執行官室	所有者らに対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 8年 5月28日 (木) 9:20 ~ 10:25	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (A、B立会、評価人同行) 東側隣地家人から口頭聴取
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概略を記載した図面です。



請求部	所在	秋田市手形田中				地番	219番5			
出力尺	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					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。

(秋田地方方法務局管轄)

令和8年2月26日
福岡法務局

地図整理番号：M82840

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

061721

區
量
測
積
地

地番	219-11, 219-12 219-13, 219
土地の所在	秋田市手形田中

求積表

號碼	$\frac{1}{2} 19 - 1$	χ^2	Y_0	$Y_{x+1} - Y_{x-1}$	$X_0 \cdot (Y_{x+1} - Y_{x-1})$
NO. 7	96.908	11.372	-3.722	-854.494132	
8	86.858	8.816	-3.473	-298.55504	
137	100.602	85.816	5.722	578.162444	
138	96.102	11.637	5.473	541.785138	
			合計	28.425214	
			單數	11.7125670	
			雙數	1.712647	

號碼	219-12	Y_0	$Y_{s+1}-Y_{s-1}$	$X_s-Y_{s+1}+Y_{s-1}$
HQ.	X_s			
220	106.743	101.247	-3.021	-424.7041450
221	142.181	131.244	-1.144	-137.350910
222	142.557	35.251	0.171	17.474910
223	122.985	97.347	3.331	685.145113
224	123.045	106.855	4.543	571.240795
225	114.253	134.245	-5.233	-430.443110
226	170.989	131.247	-0.813	-337.140557
227			6 倍	167.130571
			倍數	53.7657855
			倍數	3.76 $\times 10^{-4}$

所屬 No.	Φ	$219-\lambda$	λ	γ_n	$Y_n + \gamma_n - 1$	$\delta_n = (Y_n - \gamma_n - 1)$
ED	90.551	91.632	0.115		11.310275	
FE45	91.001	91.841	0.462		431.119104	
K74	100.143	91.334	0.185		171.312095	
ED	91.011	91.511	0.121		111.111021	
K11	90.370	91.511	0.247		111.133446	
ED	91.033	91.101	-0.514		-431.118581	
ED	91.482	91.871	0.162		11.275015	
ED	91.734	91.713	-0.521		-31.411019	
			合計		11.624013	
			標準差		5.7070	

烟香	④ 219	合甜面糖	及地
公簿			
375.5117355		71.1856790	304.3260565
		烟糖	304.32 ㎥

境界標の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	P
金属プレート	PL

工. 羽御溝の曲がり K8・K9・K10・K11・K12・K13

作者

人 際

250
— 英尺 —

(秋田縣土地家屋調査士会統一用紙)

41.11.14

A 3 版から A 4 版に縮小

登記年月日：平成9年3月27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。

(秋田地方裁判所管轄)

令和8年2月26日

福岡法務局

登記官

(9枚目)

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：M82842

建築物図面

各階平面図

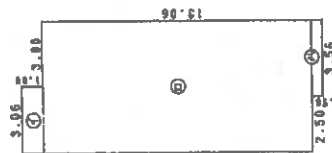
家屋番号 219番5

建築物の所在 秋田市手形田中219番地5

各階平面図

814840

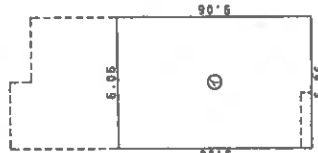
1階



床面積

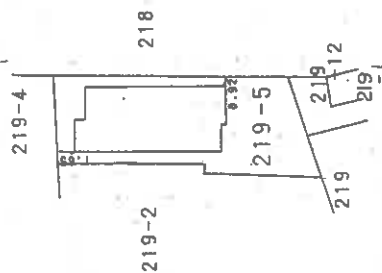
床面積 80.95m²

2階



床面積

床面積 54.90m²



作製者

縮尺 1/250

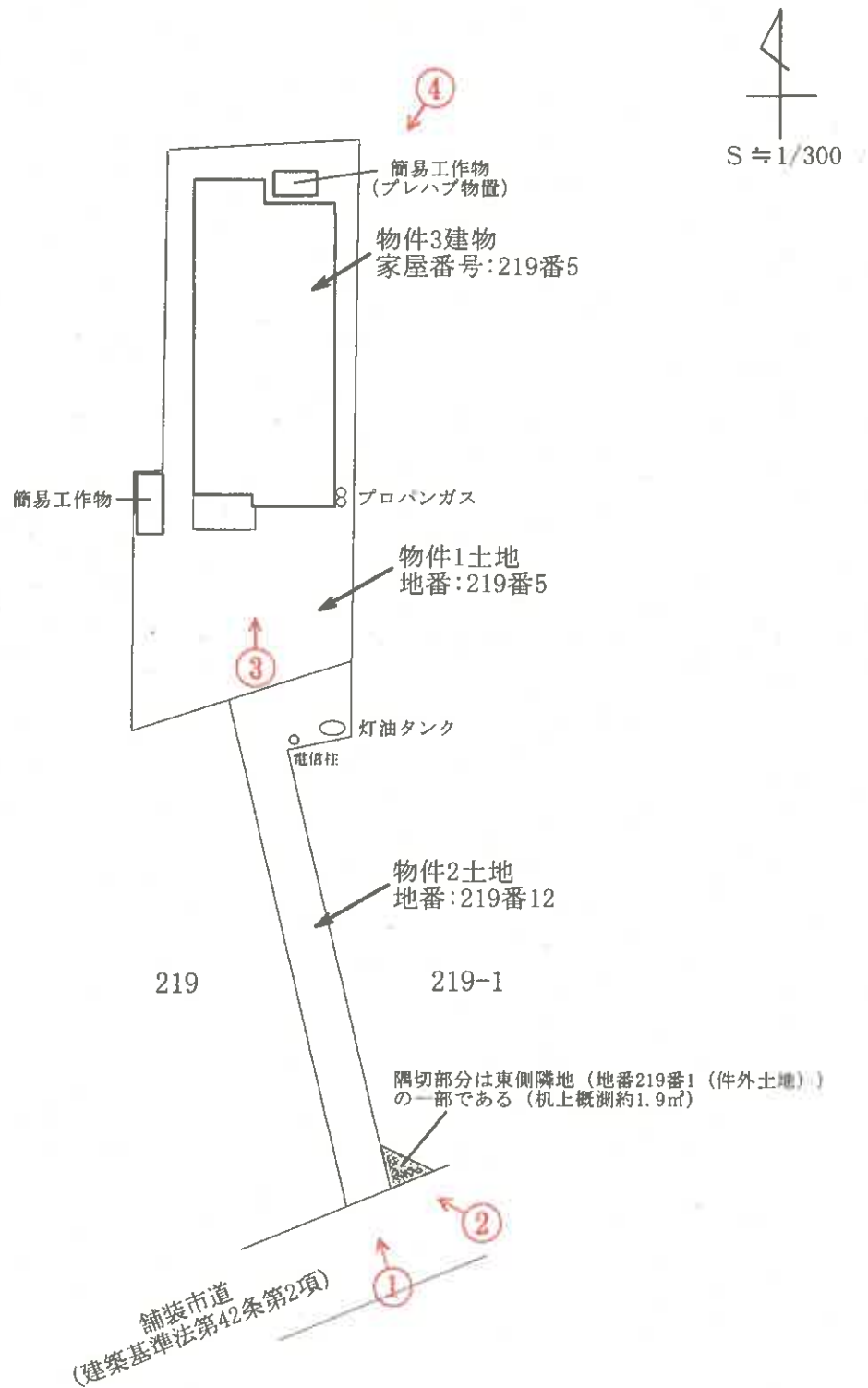
申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

HQ.3.27

土地建物位置関係図

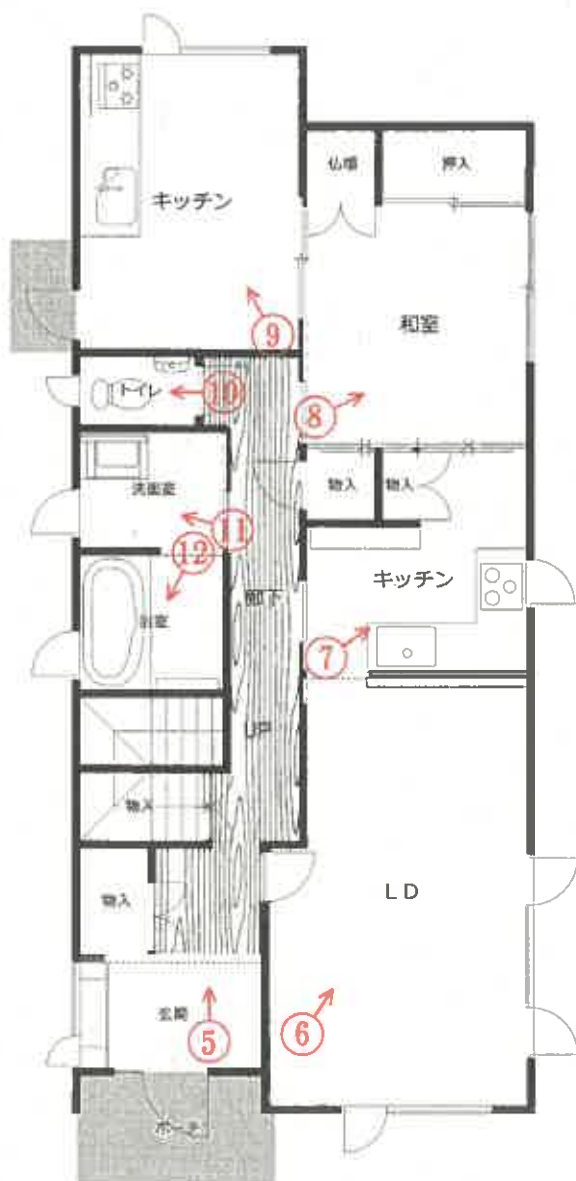


○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

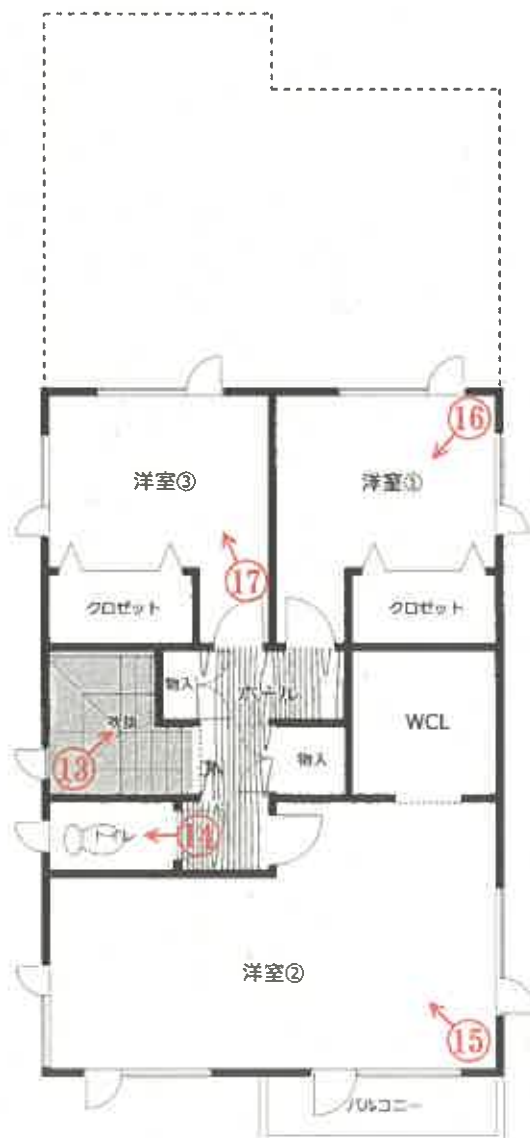
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

1 階



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。



縮尺:1/100

物件3建物

写真番号1



219番1（隅切り部分（件外土地））

写真番号2



簡易工作物

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

壁のクロスが剥がれたままの状態

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

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



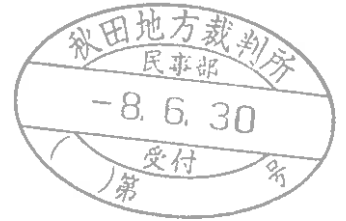
前同

写真番号 1 7



前同

令和8年（ケ）第 18 号
令和8年 5月28日現地調査
令和8年 6月29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5,824,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,092,000円
物件2(土地)	金567,000円
物件3(建物)	金3,165,000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並びに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 地目 地積	秋田市手形田中 219番5 宅地 198.34㎡	同左
2	所在地 地目 地積	秋田市手形田中 219番12 宅地 53.76㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市手形田中219番地5 219番5 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 80.95㎡ 2階 54.90㎡ 延 135.85㎡	所在：同所219番地5、 219番地12
番号	特 記 事 項		
1～3	物件1並びに2土地は一体で、物件3建物の敷地として利用されている。		

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）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	J R奥羽本線「秋田」駅の北方約 1.6kmに位置する。 徒歩約3分のバス停「東中学校前」より「秋田駅西口」まで乗車約11分である。 ・バス停「東中学校前」 約250m ・市立旭川小学校 約1.2km ・市立秋田東中学校 約250m ・秋田手形郵便局 約600m ・秋田銀行手形支店 約1.2km ・グランマート手形店 約400m (ATM設置) ・秋田大学医学部附属病院 約2.4km ・市役所駅東サービスセンター 約1.9km	
付 近 の 状 況	・手形田中町内の南端部に位置する、中小規模一般住宅と学生向アパートが建ち並ぶ既成住宅地域である。 ・市立秋田東中学校以南の手形休下町内は街区が整然としているが、物件1・2土地周辺は街路幅員が狭く、雑然としている。 ・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1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 建築基準法第22条区域 宅地造成工事等規制区域
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2筆合計 252.10㎡ 袋地 接道間口約2.0m・約45.0m 平坦 ない

接面道路の状況等	南側：幅員約 4.2m舗装市道（建築基準法第42条第2項）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並びに2土地は、物件3建物の敷地として使用されている。 ・物件3建物については、物件1並びに2土地全体に賃借権が及ぶ。→「現況調査報告書」参照 ・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：アパート 東側：一般住宅 南側：市道を隔てて一般住宅 西側：一般住宅	
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…南側市道に公設管あり なし…南側市道に埋設管あり なし…南側市道に公設管あり
特記事項	・路地状部分の幅は約 2.0mであるが、軽自動車の通行は可能である。 ・南側市道に接する部分に片隅切が設けられている。 ・都市ガス並びに公共下水道の引き込みはない。 ・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、昭和51年並びに平成5年の住宅地図では、いずれも一般住宅の敷地である。 ・土砂災害危険箇所等の指定はない。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・水害ハザードマップでは、想定される水深0m以上～0.5m未満である。 ・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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成9年3月17日新築 約29年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング ビニールクロス 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 80.95㎡ 2階 54.90㎡ 延 135.85㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDKK（附属資料「建物間取図」参照） 1階 和室1、LDK、K、洗面室、浴室、 トイレ等 2階 洋室3、WCL、トイレ等
品 等	普通～やや上質	
保守管理の状況	2階洋室②、階段上内壁のクロスが張り替えのため剥がされているが、保守管理の状況は普通である。	
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	・ハウスメーカーによる注文住宅である。 ・北側台所の水回りは使用出来るが、その他は使用していない。 ・浴室のドアは取り外されている。	

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) ア×イ×ウ×エ
1	35,700	0.67	198.34	0.90	4,270,000
2	35,700	0.67	53.76	0.90	1,157,000
計					5,427,000

※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 4.0m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-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{標準地価格} & & & & & & & & \\ 35,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/101 & \times & 100/98 & = & 35,700\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和8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：北東向 + 1 % (1.01)

地 域 格 差：交通接近条件 最寄り駅への接近性 - 2 % (0.98)

イ 個 別 格 差：画地条件 袋地 - 30 % (0.70)
環境条件 都市ガス・下水道 - 5 % (0.95) } (0.67)
引き込みなし

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等を考慮し、建付減価率を10%と判定した。

(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) ア×イ×ウ
3	250,000	135.85	0.10	3,396,000

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：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10%と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.11 \times 0.90 = 0.10$$

R : 残価率5%

N : 経済的全耐用年数約39年 (n + n')

n : 経過年数約29年

n' : 経済的残存耐用年数約10年

q : 観察減価率10%

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	4,270,000	0.30	賃借権	1,281,000
2	1,157,000	0.30	賃借権	347,000
計				1,628,000

イ 土地利用権等割合：物件1並びに2の物件3に対する土地利用権等を賃借権と判定し、その割合を30%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 減正 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	4,270,000	-1,281,000		1.00	0.70	2,092,000
2	1,157,000	-347,000		1.00	0.70	567,000
3	3,396,000	+1,628,000	1.00	0.90	0.70	3,165,000
一括価格（合計）						5,824,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：借地権付建物であることを考慮した。

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-17	
所 在 ・ 地 番 「住居表示」	秋田市手形田中368番6 「手形田中8-30」
価 格	35,000円/㎡
位 置	J R 奥羽本線「秋田」駅 2.2km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	353㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 道 路	北東側幅員 4.4m舗装市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%・容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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





公図写

イ 181-14
ロ 577

ハ 168-15



(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	秋田市手形田中				地 番	219番5			
出 力 縮 尺	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					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。

(秋田地方法務局管轄)

令和8年2月26日
福岡法務局

地図整理番号：M82840

登記官

(1/1)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：平成8年11月14日

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。

(秋田県地方事務局管理)

令和8年2月26日 福岡事務所

登記官

061724

地積測量図

地番	219-11, 219-12 219-13, 219
土地の所在	秋田市手形田中

求積表

地番 ④ 219-11				
No.	X _n	Y _n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K7	96.916	11.372	-5.722	-554.496132
K18	98.388	11.165	-5.478	-539.355504
K37	100.441	85.854	5.722	576.102444
K38	98.922	91.687	1.478	541.785178
合計				11.425924
			面積	11.7129823
			過積	11.71 m ²

地番 ④ 219-12				
No.	X _n	Y _n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K19	100.740	101.227	-2.131	-214.704490
K35	104.381	95.276	-1.184	-117.218910
K36	122.660	99.251	0.171	20.974960
K24	122.667	99.392	5.589	685.185863
K18	113.065	114.850	4.643	571.390733
K12	118.430	104.040	-1.593	-430.549195
K21	120.088	101.257	-2.813	-337.010357
合計				102.311571
			面積	53.762055
			過積	53.76 m ²

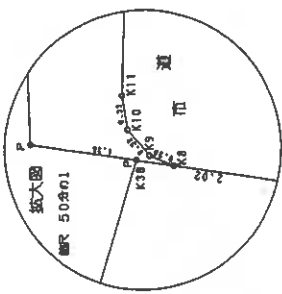
地番 ④ 219-13				
No.	X _n	Y _n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K8	98.555	91.632	0.115	11.312815
K45	98.900	91.844	6.491	639.152806
K12	100.143	98.034	5.695	570.314385
K13	99.811	97.559	-1.439	-143.111019
K12	98.920	96.595	-9.747	-959.032443
K11	99.033	92.292	-4.624	-457.121192
K19	98.987	91.971	-0.563	-55.720866
K9	98.710	91.779	-0.239	-23.486120
合計				11.404851
			面積	5.7024315
			過積	5.70 m ²

地番 ④ 219		
公積	合計面積	過積
375.5117355	71.1856790	304.3260565
		304.32 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	P
金型プレート	PL
工型傾灌の曲がり K8-K9 K10-K11-K12-K13	

製作者	秋田市川尻 土地家屋調査士会統一用紙
作成年月	平成8年11月

申請人	
総尺	1/250



登記年月日：平成9年3月27日

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。

(秋田地方法律局管轄)

令和8年2月26日 福岡法律局

登記官

地図登録番号：M82842

各階平面図

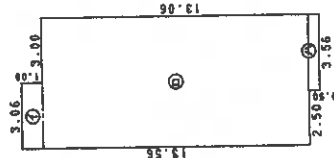
814840

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号 219番5

建物の所在 秋田市手形田中219番地5

1階

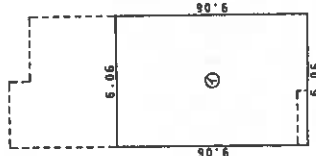


求積表

①	3.06 x 1.00 =	3.0600
②	6.06 x 12.56 =	76.1136
③	3.56 x 0.50 =	1.7800
計		80.9536

床面積 80.95㎡

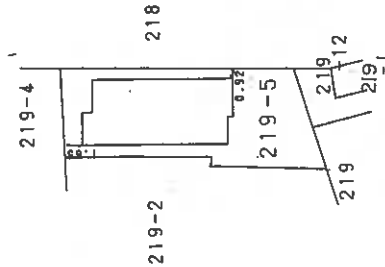
2階



求積表

①	6.06 x 9.06 =	54.9036
---	---------------	---------

床面積 54.90㎡



作製者

秋田市川尻
土地家屋調査士
(平成9年3月)

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)

H9.3.2 A3判をA4判

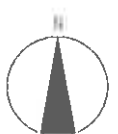
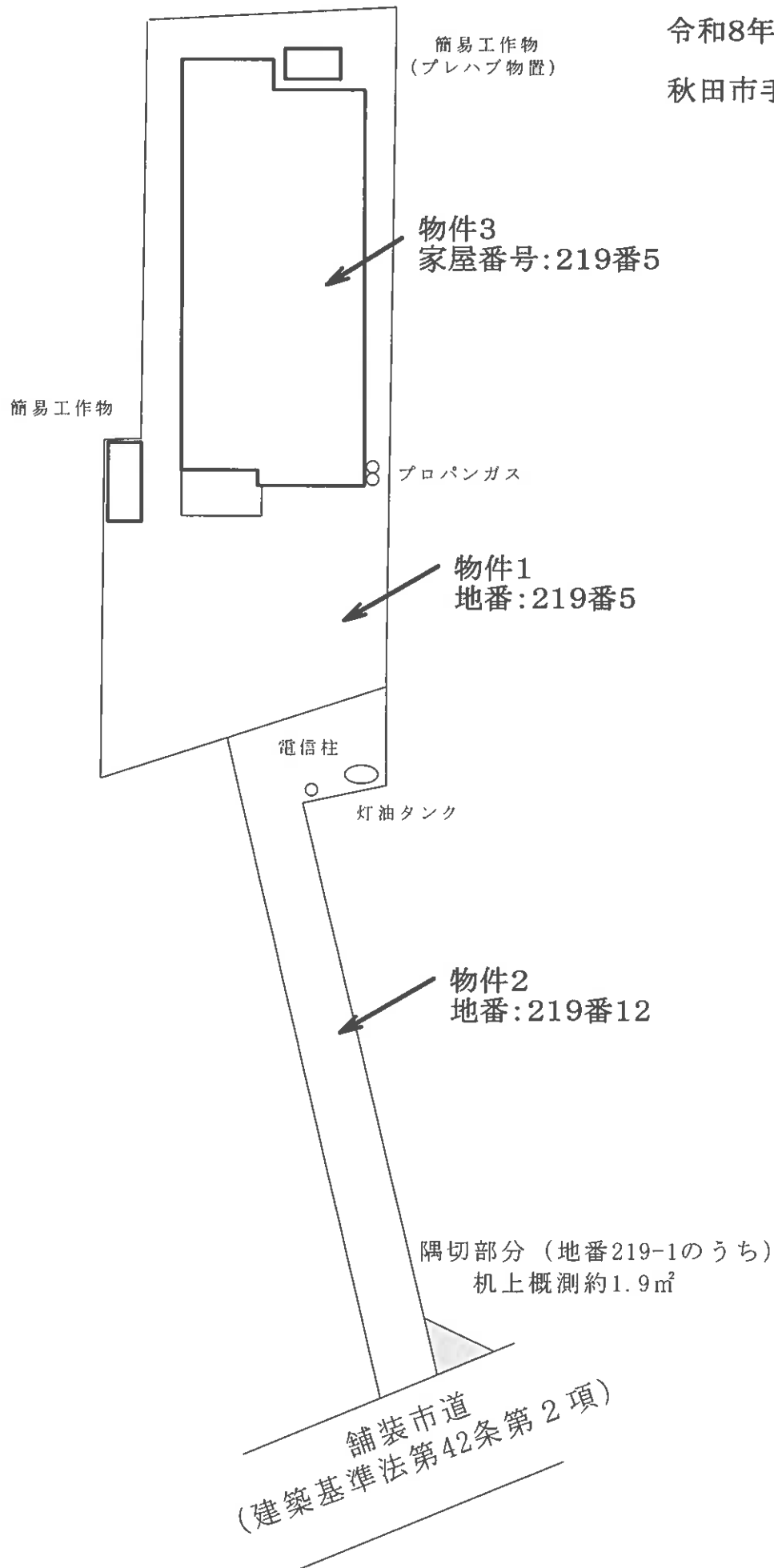
(約70%)に縮小

物件1～3土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第18号

秋田市手形田中219番5外

家屋番号:219番5



縮尺:1/200

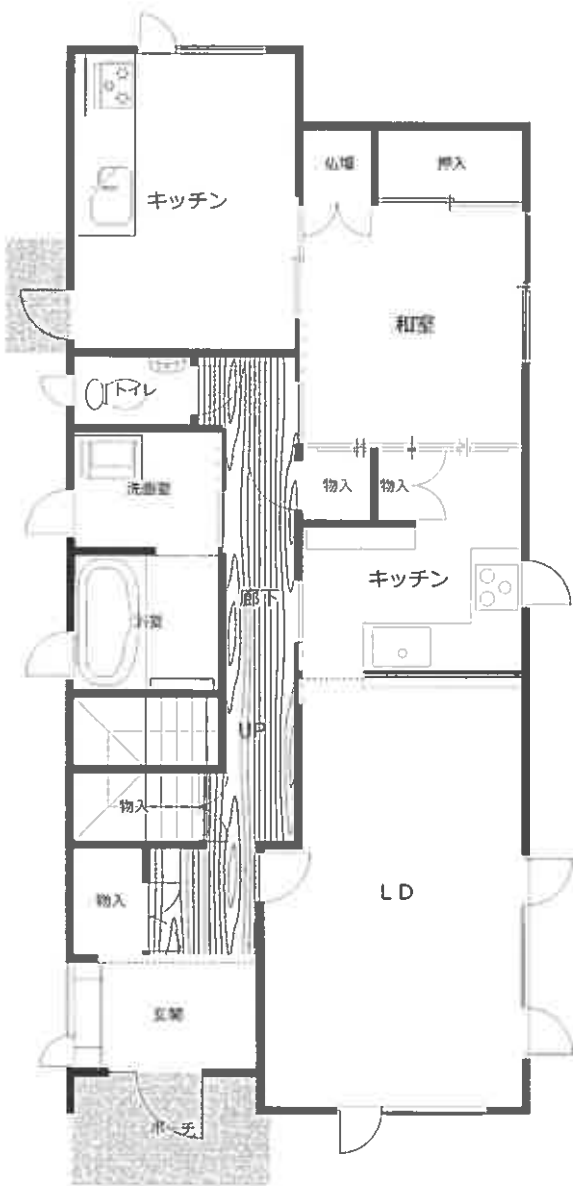
物件3建物間取図

令和8年(ケ)第18号

秋田市手形田中219番地5

家屋番号:219番5

1 階



2 階



縮尺:1/100