

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 1 1 月 6 日から 令和 8 年 1 1 月 1 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 8 日 午後 1 時 0 0 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 1 1 月 1 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 3 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,537,000 8,429,600	一括	2,107,400	106,932	非課税
1	1,894,000				
2	599,000				
3	8,044,000				

物 件 目 録

1 所 在 秋田市仁井田本町二丁目

地 番 75 番 10

地 目 田

地 積 187 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 187.33 平方メートル

(地積測量図上の地積)

2 所 在 秋田市仁井田本町二丁目

地 番 76 番 6

地 目 田

地 積 59 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 59.20 平方メートル

(地積測量図上の地積)

3 所 在 秋田市仁井田本町二丁目 75 番地 10

家屋 番号 75 番 10

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 48.29 平方メートル

物 件 目 録

2 階 64.30 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 9月 9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

【物件番号1、2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 秋田市仁井田本町二丁目

地 番 75番10

地 目 田

地 積 187平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 187.33平方メートル

(地積測量図上の地積)

2 所 在 秋田市仁井田本町二丁目

地 番 76番6

地 目 田

地 積 59平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 59.20平方メートル

(地積測量図上の地積)

3 所 在 秋田市仁井田本町二丁目 75番地10

家屋 番号 75番10

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 48.29平方メートル

物 件 目 録

2階 64.30平方メートル

令和8年（ケ）第32号
令和8年6月23日受理
令和8年8月4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 | 秋田市仁井田本町二丁目 |
| | 地 番 | 75番10 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 187平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市仁井田本町二丁目 |
| | 地 番 | 76番6 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市仁井田本町二丁目75番地10 |
| | 家屋番号 | 75番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階48.29平方メートル
2階64.30平方メートル |

(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市仁井田本町二丁目20番11号 付近		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 本土地は、物件1土地と南側の市道との出入りのための通路として使用されている。 2 本土地は、登記上の地目は農地（田）であるが、農業委員会に対する照会結果によれば、現況地目は非農地であり、買受人は買受適格証明書を要しない。		
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		
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）		
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

そ の 他 の 事 項

1 物件1 土地関係

- (1) 本土地は、物件2 土地を介して南側の市道に通じる。
- (2) 本土地上に構築物（カーポート、簡易物置）及び電柱（自用）がある。
- (3) 本土地に引き込まれている下水道管は、西側の市道沿いから75番7（件外土地1）及び75番9（件外土地2）の両土地を経由していると思われる（評価人調査）。買受人は、現状のまま下水道を利用する場合は、上記の下水道管経由地2筆について、両土地の利用関係に関する解決事項が存する可能性があると思われる。なお、上記の下水道管経由地2筆は、いずれも本件所有者を含む共有地である。
- (4) 本土地は、登記上の地目は農地（田）であるが、農業委員会に対する照会結果によれば、現況地目は非農地であり、買受人は買受適格証明書を要しない。

2 物件3 建物関係

- (1) 本建物は、外壁内装等に大きな損傷等は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件各物件は、いずれも所有者とその家族がが使用していると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

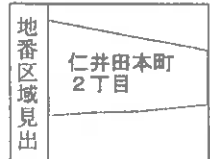
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 7月 1日 (水) 16:05 ~ 16:10	秋田市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 8年 7月 1日 (水) 16:15 ~ 16:20	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 8年 7月 1日 (水) 16:45 ~ 16:50	秋田市役所	農業委員会に対し農地照会 (返送用郵券添付)
令和 8年 7月 7日 (火) 14:05 ~ 14:10	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 8年 7月 7日 (火) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 8年 7月16日 (木) 10:40 ~ 11:10	物件所在地	全戸不在につき外観調査で終了
令和 8年 7月17日 (金) : ~ :	執行官室	所有者に対し現況調査期日通知発送 (郵便)
令和 8年 7月21日 (火) 10:55 ~ 11:00	秋田市上下水道局	ライフライン照会 (返送用郵券添付)
令和 8年 7月28日 (火) 13:45 ~ 14:40	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (評価人同行)
令和 8年 8月 3日 (月) 16:25 ~ 16:30	秋田地方法務局	件外土地登記事項証明書等公用取得
(特記事項) ☒ 令和 8年 7月 28 日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わ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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



(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	秋田市仁井田本町二丁目				地 番	75番10			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号		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。

(秋田地方税務局管轄)

令和8年5月18日

東京法務局中野出張所

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

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5月18日 東京法務局中野出張所 登記官

(8枚目)

地積測量図 1/2

地番 75-3、75-6~75-10

土地の所在 秋田市仁井田本町二丁目

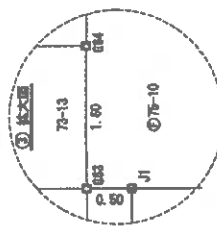
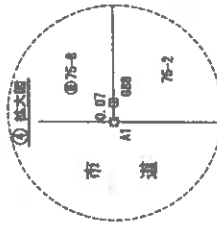
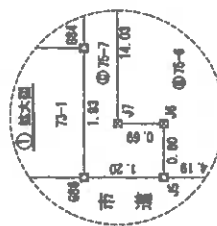
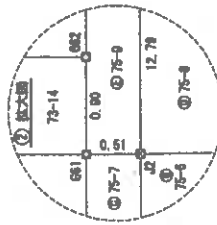
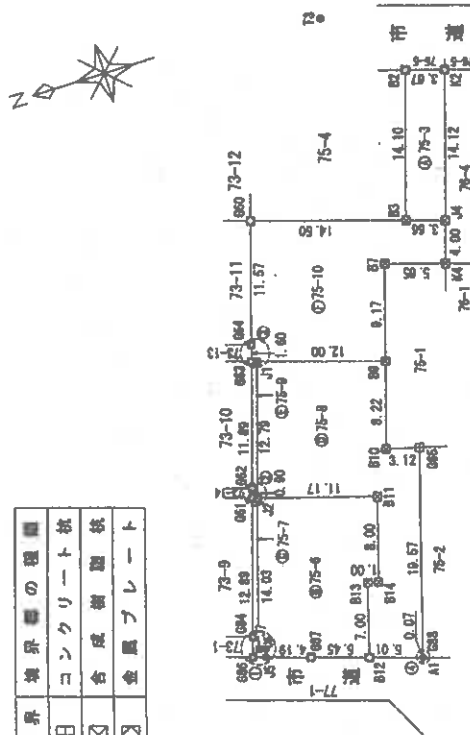
境界	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	合成樹脂杭
区	金属プレート

宗 領 表

地番	① 75-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_{n+1}$
NO						
01		-35304.823	-59474.337	12.276	-35316.099	-124775.28028
02		-35333.321	-59476.437	-14.541	-35347.640	-124775.28028
03		-35370.004	-59481.818	-12.326	-35382.330	-124775.28028
04		-35325.525	-59447.763	14.541	-35340.004	-124775.28028
合計						103.31646
合計面積						51.6579750 m ²

地番	② 75-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_{n+1}$
NO						
01		-35304.286	-59508.212	10.050	-35314.336	-124775.28028
02		-35314.637	-59511.513	-10.941	-35325.584	-124775.28028
03		-35312.574	-59519.153	-7.344	-35325.584	-124775.28028
04		-35311.615	-59518.857	-6.304	-35325.584	-124775.28028
05		-35300.548	-59525.527	-4.884	-35325.584	-124775.28028
06		-35304.371	-59523.841	3.000	-35325.584	-124775.28028
07		-35300.347	-59522.547	2.055	-35325.584	-124775.28028
08		-35300.634	-59521.786	0.975	-35325.584	-124775.28028
09		-35299.978	-59521.577	13.574	-35325.584	-124775.28028
合計						160.2501970
合計面積						160.25 m ²

地番	③ 75-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_{n+1}$
NO						
01		-35303.781	-59508.082	12.125	-35313.906	-124775.28028
02		-35304.200	-59508.212	-13.510	-35325.584	-124775.28028
03		-35306.970	-59521.572	-13.574	-35325.584	-124775.28028
04		-35300.634	-59521.786	-0.975	-35325.584	-124775.28028
05		-35300.347	-59522.547	-0.390	-35325.584	-124775.28028
06		-35300.245	-59521.176	3.210	-35325.584	-124775.28028
07		-35299.978	-59520.327	14.174	-35325.584	-124775.28028
合計						16.0442795
合計面積						8.04 m ²



申請人

縮尺 1/500

作成者

A3版からA4版に縮小

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 官廳)

令和8年5月18日

東京法務局中野出張所

登記官

(9 枚目)

地積測量図 2/2

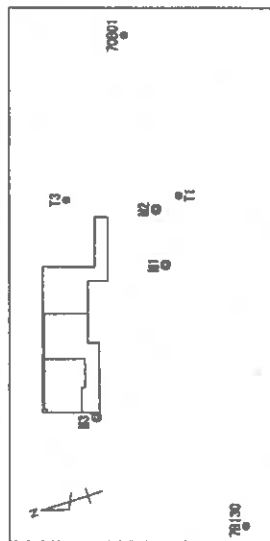
番 75-3、75-6~75-10

土地の所在 秋田市仁井田本町二丁目

測量の基準				備考
測量地	起算点	起算点座標	起算点の名称及び座標値	
世帯別測量 (測量年度2011)	10 世帯測量点	有	70130 -35343.529 70130 -35343.529	測量年月日 平成28年9月12日

測量の一覧表			
点名	X座標	Y座標	備考
B1	-35344.500	-50403.282	300点、マンホール中心
B2	-35346.796	-50477.484	300点、マンホール中心
B3	-35313.082	-50528.059	300点、マンホール中心
T1	-35354.044	-50475.760	多角点、旗
T3	-35323.783	-50467.343	多角点、旗

近隣の街区基準点及び基準点範囲



地番	① 75-3	② 75-6	③ 75-7	④ 75-8	⑤ 75-9	⑥ 75-10
NO	75-3	75-6	75-7	75-8	75-9	75-10
X座標	-35344.500	-35346.796	-35313.082	-35354.044	-35323.783	-35344.500
Y座標	-50403.282	-50477.484	-50528.059	-50475.760	-50467.343	-50403.282
面積	11.169	12.327	12.004	1.008	12.177	11.169
合計	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44

地番	① 75-3	② 75-6	③ 75-7	④ 75-8	⑤ 75-9	⑥ 75-10
NO	75-3	75-6	75-7	75-8	75-9	75-10
X座標	-35344.500	-35346.796	-35313.082	-35354.044	-35323.783	-35344.500
Y座標	-50403.282	-50477.484	-50528.059	-50475.760	-50467.343	-50403.282
面積	11.169	12.327	12.004	1.008	12.177	11.169
合計	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44

地番	① 75-3	② 75-6	③ 75-7	④ 75-8	⑤ 75-9	⑥ 75-10
NO	75-3	75-6	75-7	75-8	75-9	75-10
X座標	-35344.500	-35346.796	-35313.082	-35354.044	-35323.783	-35344.500
Y座標	-50403.282	-50477.484	-50528.059	-50475.760	-50467.343	-50403.282
面積	11.169	12.327	12.004	1.008	12.177	11.169
合計	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44

総面積 647.9638850 m²

作成者

申請人

縮尺 1/

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

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。

(秋田地方裁判所書記)

令和8年5月18日

東京法務局中野出張所

登記官

(10枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：10-4

地積測量図

番 76-4、76-6

土地の所在 秋田市仁井田本町二丁目

求積表

NO	(A) 76-4	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
12		-35312.321	-59475.437	-10.605	-374799.862265
Y1		-35342.359	-59478.273	-16.251	-574348.351089
Y2		-35341.074	-59481.598	-11.260	-395947.314720
Y3		-35314.404	-59482.553	1.180	-41684.596720
Y4		-35334.008	-59480.508	0.675	-23850.916150
Y5		-35329.008	-59488.878	15.071	-535443.479568
合計					207.8068920
合計面積					148.60 m ²

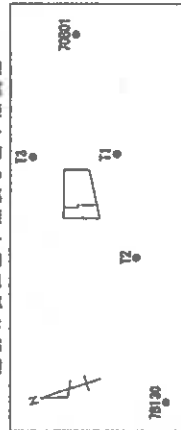
NO	(B) 76-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
Y4		-35319.008	-59488.878	2.182	-77087.855456
Y5		-35314.008	-59480.508	-9.675	-33950.516150
Y6		-35314.404	-59481.598	-1.180	-41684.596720
Y7		-35341.074	-59481.598	-7.237	-256763.303536
Y8		-35340.563	-59486.760	-1.002	-35411.274168
Y9		-35317.765	-59482.600	7.912	-279513.434020
合計					118.406718
合計面積					59.2045000

總合計面積 207.8068920 m²

測量の基準	既知点の名称及び座標値	備 考
測地系	既知点 X座標 Y座標	測地系
世界測地系 (測地基準2011)	70801 -35333.327 -59428.335	測地系
10 市街地基準	78130 -35343.528 -59569.830	市街地基準
測量年月日	平成28年9月12日	

点 名	X 座標	Y 座標	備 考
81	-35344.500	-59483.282	引線点、マンホール中心
82	-35346.785	-59477.484	引線点、マンホール中心
Y1	-35354.044	-59475.760	多角点、旗
Y2	-35349.448	-59514.965	多角点、旗
Y3	-35323.783	-59467.343	多角点、旗

近傍の街区番号点及び基準点概要



境界	境界線の種類
⊗	合成境界線
⊗	合界線
⊗	合界線

作成者

申請人

縮尺

1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

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。
(秋田地方法律局管轄)
令和8年5月18日 東京法律局中野出張所

登記官

(11 枚目)

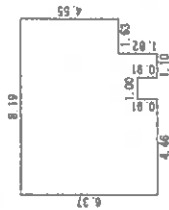
A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号：10-3

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号	75番10
建物の所在	秋田市仁井田本町二丁目75番地10

1階

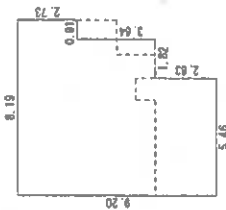


求積量

6.56 × 5.46	=	35.8176
4.46 × 0.91	=	4.0586
1.10 × 0.91	=	1.0010
1.63 × 4.55	=	7.4165
計		48.2937

床面積 48.29 m²

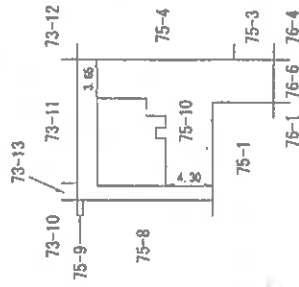
2階



求積量

7.28 × 6.37	=	46.3736
0.91 × 2.73	=	2.4843
5.46 × 2.83	=	15.4518
計		64.3097

床面積 64.30 m²



作成者

縮尺

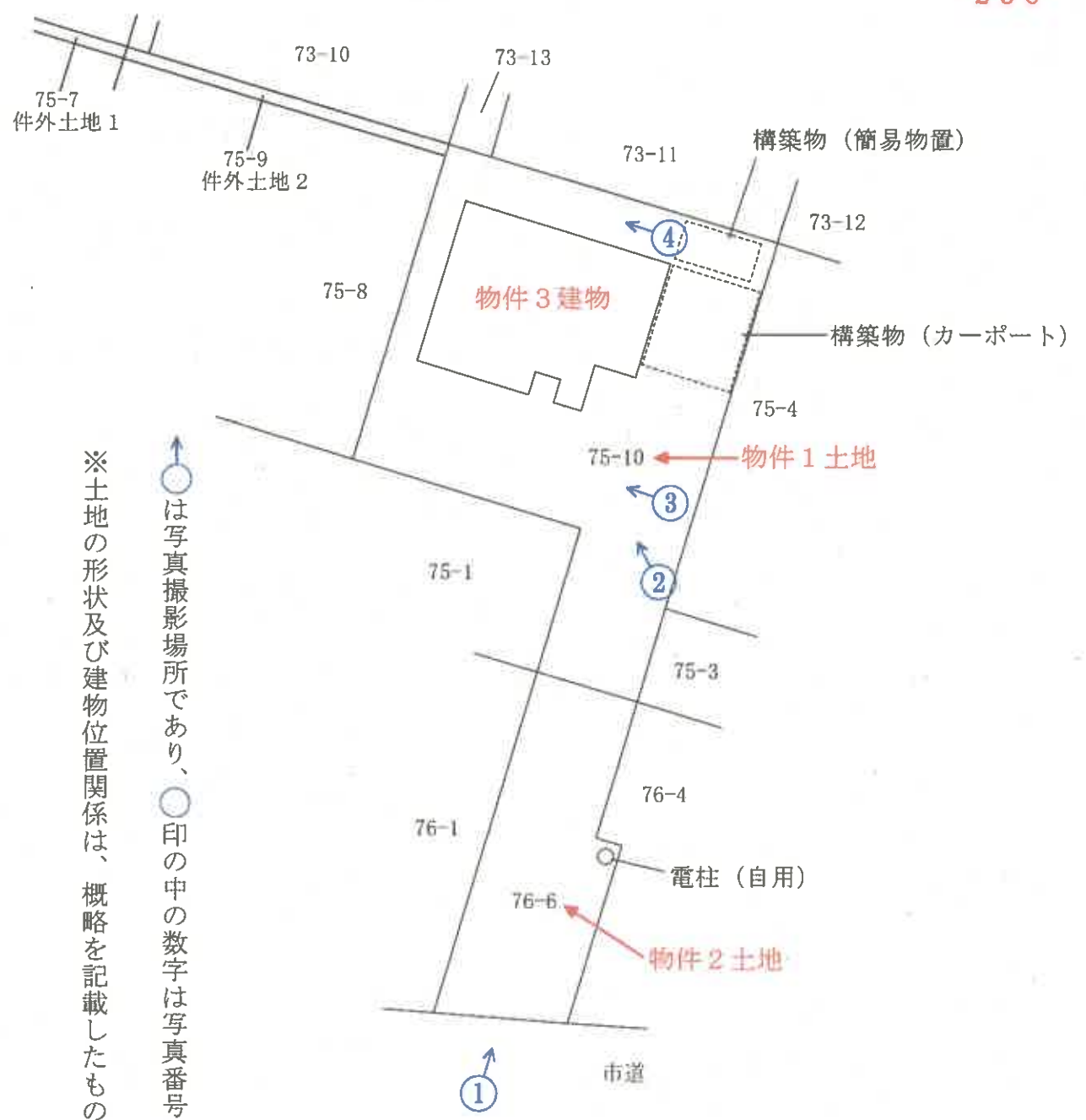
1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



※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。

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。

建物間取図

2 階



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。

写真番号 1



構築物（カーポート、簡易物置）

写真番号 2



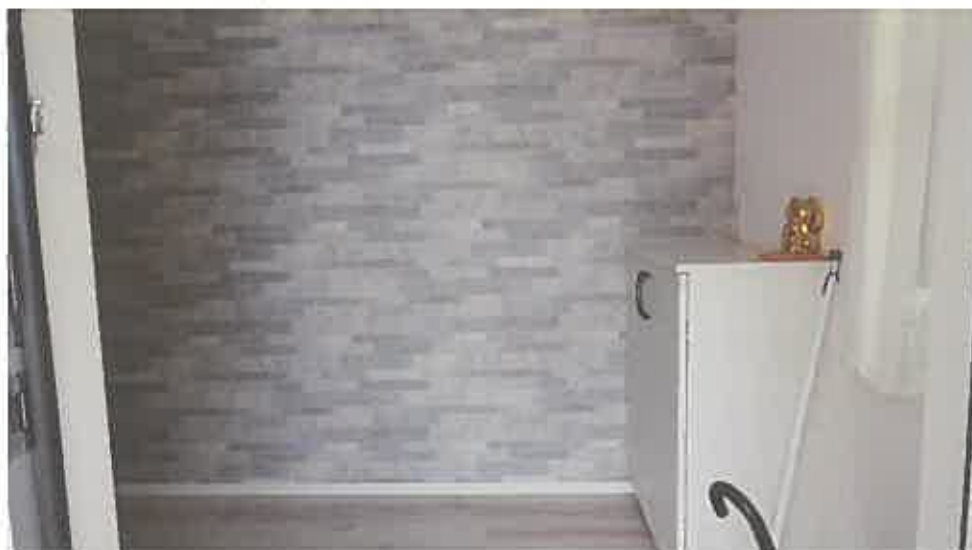
写真番号 3



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



物件 3 建物内部の状況（2 階）

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

令和 8 年（ケ）第 32 号
令和 8 年 7 月 28 日 現地調査
令和 8 年 8 月 3 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

平 野 太 郎

第1 評価額

一括価格	
金10,537,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,894,000円
物件2（土地）	金599,000円
物件3（建物）	金8,044,000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の内訳価格は物件1、2に対する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	秋田市仁井田本町2丁目 75番10 田 187㎡	地目：宅地 地積：187.33㎡ そのほかについては同左
2	所在地 地目 地積	秋田市仁井田本町2丁目 76番6 田 59㎡	地目：宅地 地積：59.20㎡ そのほかについては同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市仁井田本町2丁目75番地 10 75番10 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 48.29㎡ 2階 64.30㎡ 延112.59㎡	同左
番号	特記事項		
1～3	・物件1、2（土地）は物件3（建物）の敷地として利用されている。 ・物件1、2の登記上の地目は「田」であるが、農業委員会に対する照会結果は非農地であり、買受人は買受適格証明書を要しない。		

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）

物件1、2は、一体地として利用されており、位置・環境等は以下のとおり。

物 件	1、2	
位 置 ・ 交 通	J R 羽越本線「羽後牛島」駅の南東方・道路距離約3.2 km 同奥羽本線「四ツ小屋」駅の北方・道路距離約2.4 km 最寄りバス停「御野場団地入口」の北東方・道路距離約910 m （徒歩約11分）（別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅のほか事業所等もみられる住宅地域。地域内に格別の変動要因はないことから、当面は現状を維持すると予測する。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。 仁井田小学校・・・約1.3 km 御野場中学校・・・約2.2 km ビフレ御野場店・・・約1.2 km ナイス仁井田南店・・・約1.8 km 阿部クリニック・・・約850 m 仁井田郵便局・・・約1.2 km 秋田市南部市民サービスセンター・・・約1.3 km 秋 田 市 役 所・・・約6.7 km 秋 田 南 I . C .・・・約5 km （いずれも道路距離） 道路は幅員12 mの舗装市道が標準である。	
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種低層住居専用地域 50％ 80％ － 日影規制（二）、壁面後退1 m、高さ制限10 m 立地適正化計画区域 （居住誘導区域外、都市機能誘導区域外） 宅地造成等工事規制区域

画 地 条 件	間 口：約 5.1 m 奥 行：約 31.6 m 規 模：2筆合計 246.53 m ² 形 状：不整形地 地 勢：概ね平坦 接面道路との関係：中間画地 ・南側約 5.1 m が幅員約 12 m の舗装市道に等高に接面
接面道路の状況	南側：幅員約 12 m の舗装市道 （建築基準法 42 条 1 項 1 号）
土地の利用状況等	物件 1、2 は一体として物件 3 の敷地として利用されており、 法定地上権が成立すると判断した。 隣接地は一般住宅となっている。
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、特記事項参照）
特 記 事 項	・秋田市上下水道局で確認したところ、本件土地は西方の市道沿いにある下水道本管に、件外土地 1（仁井田本町 2 丁目 75 番 7）及び件外土地 2（同 75 番 9）を経由して接続していると推測される。件外土地 1、2 とともに本件土地所有者を含む複数名での共有であった。なお、南側市道沿いにも下水道本管は埋設されている。 ・土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。 ・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	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３０年１２月３日新築 経 過 年 数：約８年 経済的残存耐用年数：約２２年
仕 様	構 造：木造２階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：着色鋼板 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロス、化粧合板ほか 床：フローリングほか 設 備：電気設備、給排水設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	延１１２．５９㎡
現況用途等	現況用途：居 宅 間 取 り：添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められる。現地調査時、大きな損傷は確認できなかった。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	所有者が家族とともに居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	・構築物としてカーポートと簡易物置、電柱（自用）が設置されている。 ・アスベスト含有建材については、建築時期等から推定すると、その使用はないと考えられる。

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	30,100	0.82	187.33	1.00	4,624,000
2	30,100	0.82	59.20	1.00	1,461,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員12m舗装市道に接面する地積200㎡程度の長方形地

地価調査 秋田(県)－24

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,700 \text{ 円/㎡} & \times & 101.7/100 & \times & 100/103 & \times & 100/94 & = & 30,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等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：画地条件(方位)＋3%

◇地 域 格 差：街路条件(幅員)－3%

環境条件(住環境)－3%

$$100/97 \times 100/97 = 100/94$$

イ 個 別 格 差：物件1、2を一体地と判断し、個別格差は共通。

画地条件(方位＋3%、不整形－20%)

$$1.03 \times 0.80 = 0.82$$

ウ 地 積：地積測量図記載の実測数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	210,000	112.59	0.45	10,640,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現 価 率：経過年数約 8 年、経済的残存耐用年数約 22 年、残価率 5 %とした定率法により約 45 %となる。

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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,624,000	1.00	0.35	法定地上権	1,618,000
2	1,461,000	1.00	0.35	法定地上権	511,000
合 計					2,129,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1、2の全体に物件3の土地利用権が及ぶと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件3の物件1、2に対する土地利用権を法定地上権と判断し、その権利割合を35%と査定。

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	4,624,000	-1,618,000		0.90	0.70	1,894,000
2	1,461,000	-511,000		0.90	0.70	599,000
3	10,640,000	+2,129,000	1.00	0.90	0.70	8,044,000
一 括 価 格 (合 計)						10,537,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：件外土地1及び件外土地2を経由して下水道本管に接続しており、市場性が劣ること等により、市場性修正として10%減価と査定した。

オ 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）－24）

所 在：秋田市仁井田目長田1丁目111番2

住居表示「仁井田目長田1－5－20」

価 格：28,700円/㎡

位 置：JR羽越本線「羽後牛島」駅から道路距離で約3.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：204㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：南側が幅員約6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等：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

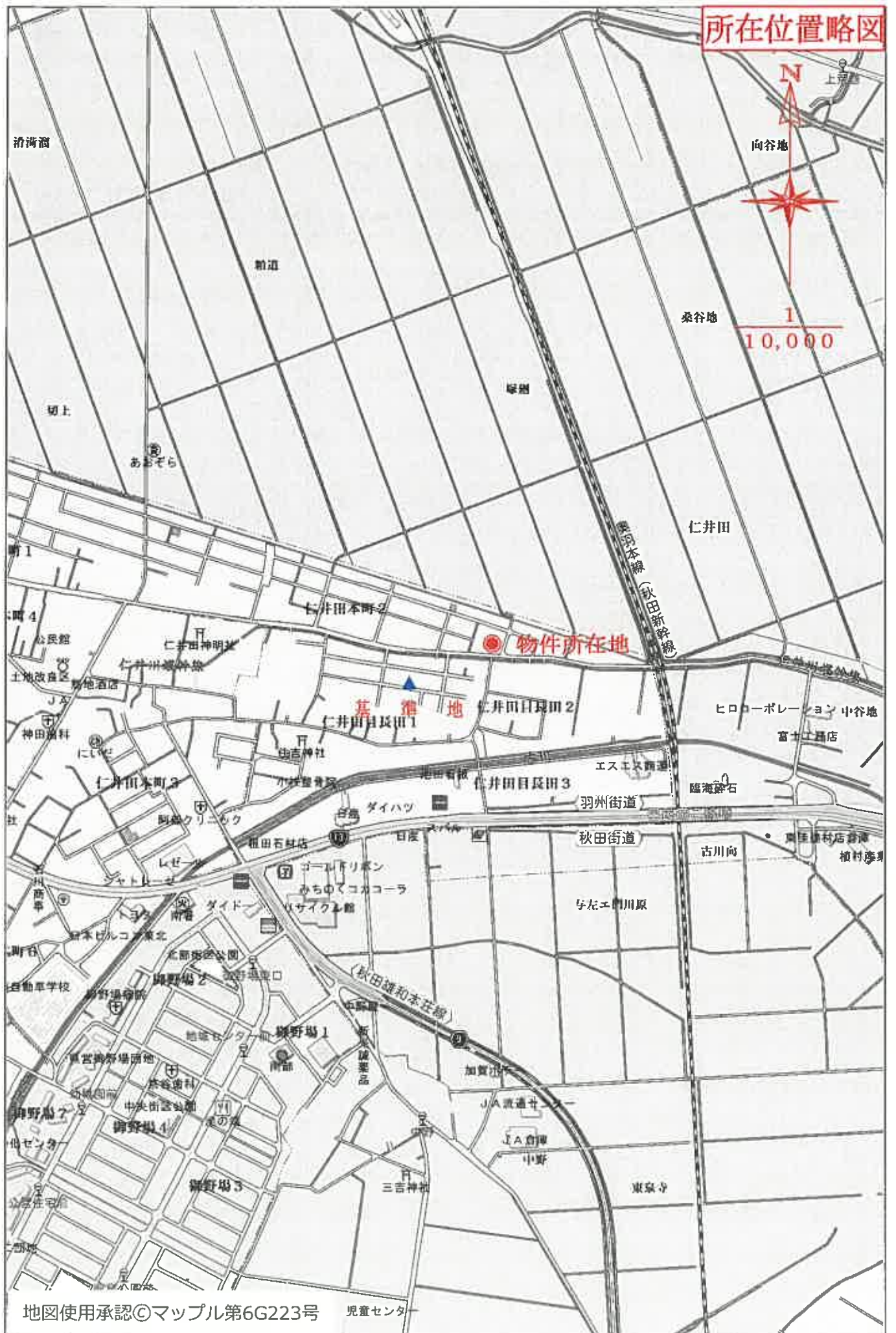
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

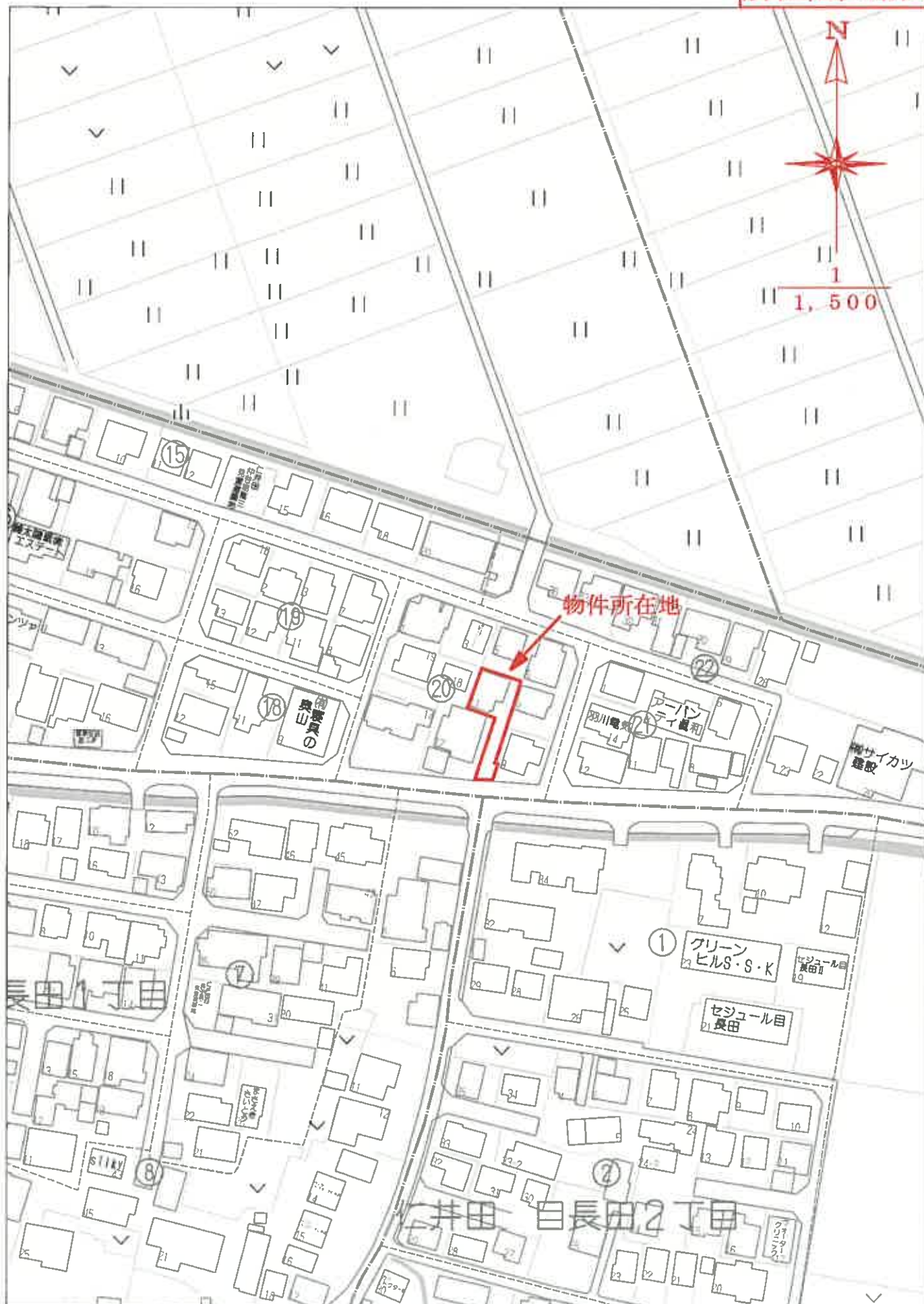
所在位置略図



所在位置略図



所在位置略図



60m

1:1500



登記年月日：平成28年9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。

(秋田地方方法務局管轄)

令和8年5月18日

東京法務局中野出張所

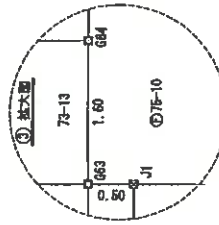
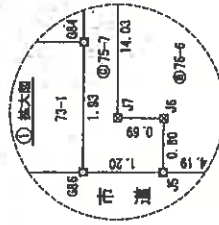
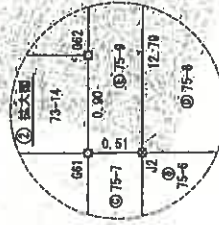
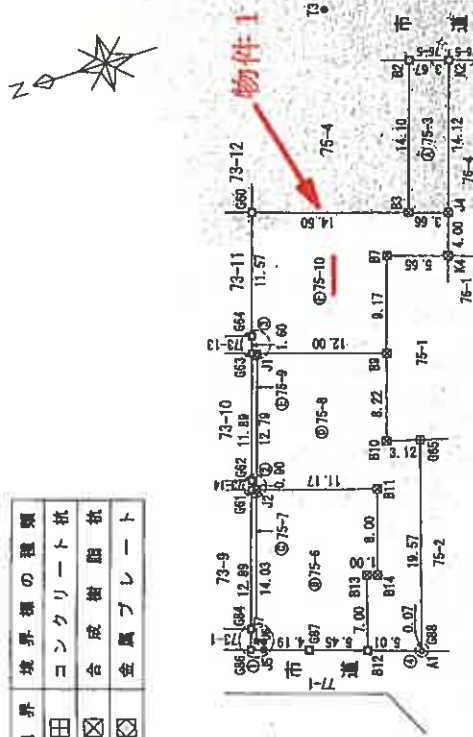
登記官

地積測量図 1/2

地番 75-3、75-6~75-10

土地の所在 秋田市仁井田本町二丁目

境界	境界線の種類
田	コンクリート杭
×	合成樹脂杭
×	金属プレート



求積表

地番	A	75-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_{n+1}$
NO							
K2			-35329.823	-59474.337	12.344	-415474.382208	
K2			-35313.321	-59474.337	-14.541	513781.520661	
04			-35329.009	-59488.878	-12.326	435442.362698	
B3			-35325.525	-58487.763	14.541	-513668.45975	
					合計	101.15946	
					合計面積	51.651930	㎡
					合計地積	51.65	㎡

地番	B	75-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_{n+1}$
NO							
J2			-35304.266	-59564.212	10.059	-385123.611894	
B11			-35314.917	-59511.513	-13.841	386380.725717	
B14			-35312.574	-59511.513	-7.344	252135.541456	
B13			-35311.615	-59511.513	-6.394	275742.465110	
B12			-35309.546	-59521.547	-4.984	175082.777264	
007			-35304.311	-59522.841	3.000	-105913.111600	
J5			-35300.387	-59522.841	2.005	-7242.295295	
J6			-35300.634	-59521.798	0.975	-34418.118160	
J7			-35299.976	-59521.572	13.574	-479161.874224	
					合計	320.50094	
					合計面積	160.251970	㎡
					合計地積	160.25	㎡

地番	C	75-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_{n+1}$
NO							
001			-35300.781	-59508.962	12.125	-426638.344625	
J2			-35304.266	-59508.212	-13.510	476900.632460	
J7			-35299.976	-59511.572	-13.574	479161.874224	
J6			-35300.634	-59521.798	-0.975	34418.118160	
J5			-35300.387	-59522.841	-0.390	13767.150030	
005			-35299.245	-59522.174	2.210	-8011.331450	
004			-35299.440	-59520.337	14.114	-498222.012350	
					合計	16.096559	
					合計面積	8.047735	㎡
					合計地積	8.04	㎡

「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。」

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年9月27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。

(秋田地方支務局管轄)

令和8年5月18日

東京法務局中野出張所

登記官

地積測量図

2/2

番 75-3、75-6~75-10

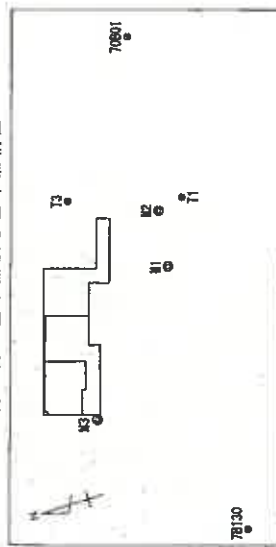
土地の所在 秋田市仁井田本町二丁目

測量の基準		既知点の名称及び座標値		備考
測地系	既知点	座標値	Y座標	
世界測地系 (測地成果2011)	10面区基準点	有	-59428.335	管理上の 変更 による
	78130	-35343.529	-59569.830	

測量年月日 平成28年9月12日

座標一覽表		備考
点名	Y座標	
M1	-59493.262	引換点、マンホール中心
M2	-59477.484	引換点、マンホール中心
M3	-59528.059	引換点、マンホール中心
T1	-59475.760	多角点、仮
T3	-59467.343	多角点、仮

近所の新区基準点及び基準点綱図



③ 75-8		Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
NO									
J1		-5498.038	8.514	-5498.038	8.514	-5498.038	8.514	-5498.038	8.514
J9		-5498.038	-11.486	-5498.038	-11.486	-5498.038	-11.486	-5498.038	-11.486
J10		-5498.038	-8.692	-5498.038	-8.692	-5498.038	-8.692	-5498.038	-8.692
J65		-5498.038	-18.523	-5498.038	-18.523	-5498.038	-18.523	-5498.038	-18.523
J80		-5498.038	-18.765	-5498.038	-18.765	-5498.038	-18.765	-5498.038	-18.765
A1		-5498.038	1.590	-5498.038	1.590	-5498.038	1.590	-5498.038	1.590
B12		-5498.038	8.258	-5498.038	8.258	-5498.038	8.258	-5498.038	8.258
B13		-5498.038	6.394	-5498.038	6.394	-5498.038	6.394	-5498.038	6.394
B14		-5498.038	7.344	-5498.038	7.344	-5498.038	7.344	-5498.038	7.344
B11		-5498.038	10.941	-5498.038	10.941	-5498.038	10.941	-5498.038	10.941
J2		-5498.038	15.416	-5498.038	15.416	-5498.038	15.416	-5498.038	15.416
合計		468.441156		468.441156		468.441156		468.441156	
合計		234.220790		234.220790		234.220790		234.220790	

④ 75-9		Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
NO									
G63		-5498.038	11.169	-5498.038	11.169	-5498.038	11.169	-5498.038	11.169
J1		-5498.038	-12.317	-5498.038	-12.317	-5498.038	-12.317	-5498.038	-12.317
J2		-5498.038	-12.034	-5498.038	-12.034	-5498.038	-12.034	-5498.038	-12.034
G61		-5498.038	1.005	-5498.038	1.005	-5498.038	1.005	-5498.038	1.005
G62		-5498.038	12.177	-5498.038	12.177	-5498.038	12.177	-5498.038	12.177
合計		12.899590		12.899590		12.899590		12.899590	
合計		6.4404600		6.4404600		6.4404600		6.4404600	

物件1

⑤ 75-10		Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
NO									
G60		-5498.038	5.596	-5498.038	5.596	-5498.038	5.596	-5498.038	5.596
J3		-5498.038	-5.536	-5498.038	-5.536	-5498.038	-5.536	-5498.038	-5.536
J4		-5498.038	-4.917	-5498.038	-4.917	-5498.038	-4.917	-5498.038	-4.917
K4		-5498.038	-7.008	-5498.038	-7.008	-5498.038	-7.008	-5498.038	-7.008
J7		-5498.038	3.813	-5498.038	3.813	-5498.038	3.813	-5498.038	3.813
J9		-5498.038	5.072	-5498.038	5.072	-5498.038	5.072	-5498.038	5.072
J1		-5498.038	1.879	-5498.038	1.879	-5498.038	1.879	-5498.038	1.879
G63		-5498.038	12.543	-5498.038	12.543	-5498.038	12.543	-5498.038	12.543
G64		-5498.038	18.333	-5498.038	18.333	-5498.038	18.333	-5498.038	18.333
合計		187.310615		187.310615		187.310615		187.310615	
合計		647.9535850		647.9535850		647.9535850		647.9535850	

総合計面積 647.9535850 m²

作成者

申請人

縮尺

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

登記年月日：平成28年9月27日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(秋田県土地家屋調査士会館一用紙)

令和8年5月18日

秋田県土地家屋調査士会館一用紙

登記簿

地積測量図

地番 76-4、76-6

土地の所在 秋田市仁井田本町二丁目

求積表

地番	① 76-4	② 76-6			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) × X _n
K2	-55331.321	-59475.437	0.665	-314703.840265	
T1	-55342.339	-59470.213	-16.251	514340.351089	
T2	-35341.074	-59491.668	-1.280	362547.314720	
T3	-35334.044	-59489.553	1.180	-41694.596720	
T4	-35334.066	-59490.508	0.975	-23850.516150	
M4	-55211.008	-59485.976	15.071	-532443.479648	
合計				237,204,168	
合計面積				148,602,930	
合計				148,60	

物件2

地番	① 76-6						
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} - Y _{n-1})		
J4	35329.008	-59488.878	2.182	-71087.835466			
T4	-35334.098	-59490.508	-0.675	23850.516150			
T3	-35334.004	-59489.553	-1.180	41694.596720			
T2	-35341.074	-59491.668	-7.237	255763.525358			
T5	-35340.593	-59490.750	-1.002	-35411.274196			
M4	-35327.795	-59492.690	7.912	-278513.434920			
				118,409,218			
				59,204,690			
				59.20			

総合計面積 207,806,620 m²

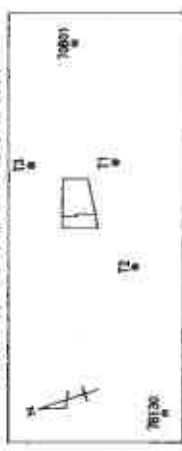
測量の基礎	既知点の名称及び座標値	備考
測地系	座標変換点 名 X座標 Y座標	
世界測地系 (測地成果2011)	70801 -35353.327 -59428.335	測量の基準点
	78130 -35343.529 -59569.830	測量の基準点

測量年月日 平成28年9月12日

点名	X座標	Y座標	備考
M1	-35344.500	-59493.262	引張点、マンホール中心
M2	-35346.795	-59477.484	引張点、マンホール中心
T1	-35354.044	-59475.760	多角点、鉄
T2	-35349.448	-59514.965	多角点、鉄
T3	-35323.783	-59467.343	多角点、鉄



近隣の街区基準点及び基準点網図



境界	境界線の種類
☒	合成境界線
☒	金目プレート
☒	金目線

作成者

申請人

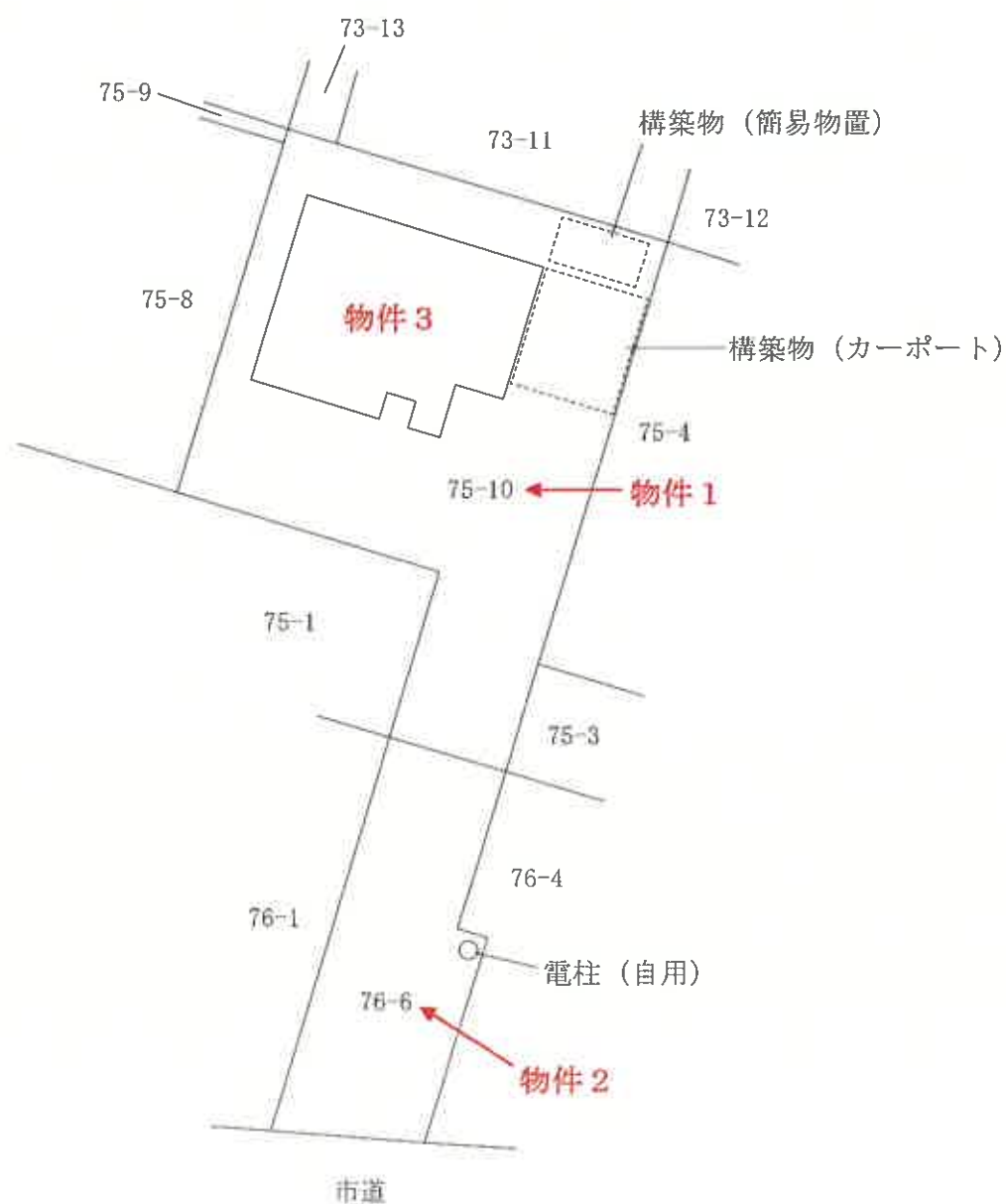
縮尺

250

(秋田県土地家屋調査士会館一用紙)

「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。」

建物配置図



2 階



1 階

