令和　８年（ケ）第　　３０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０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１２月　４日から 令和　８年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　５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１２月１６日　午前　８時３０分から 令和　８年１２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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 657, 000 2, 925, 600	一括	731, 400	27, 090	非課税
1	2, 073, 000				
2	1, 584, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　30号

物　件　目　録

1　所　　在　秋田市牛島南一丁目

　　地　　番　６４番２０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３６．３８平方メートル

2　所　　在　秋田市牛島南一丁目　６４番地２０

　　家屋　番号　６４番２０

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階　４０．０７平方メートル
　　２階　４０．０７平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　約４４．２１平方メートル
　　２階　約４４．２１平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　物置

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　約３．３１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

令和　8年（ケ）第　　30号

物　件　明　細　書

令和　8年10月13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1，2】
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
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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市牛島南一丁目

　　地　　番　　６４番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６．３８平方メートル

２　所　　在　　秋田市牛島南一丁目　６４番地２０

　　家屋　番号　　６４番２０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　４０．０７平方メートル
　　２階　４０．０７平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約４４．２１平方メートル
　　２階　約４４．２１平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約３．３１平方メートル

令和８年（ケ）第３０号
令和８年６月１１日受理
令和８年８月１９日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官　佐　藤　智　博

令和８年（ケ）第３０号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市牛島南一丁目

　　地　　番　　６４番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６．３８平方メートル

２　所　　在　　秋田市牛島南一丁目６４番地２０

　　家屋番号　　６４番２０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階４０．０７平方メートル
　　２階４０．０７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	秋田市牛島南一丁目１１番２１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	本土地は北西側が市道に接している。
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が異なる（■主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：１階約４４．２１㎡、２階約４４．２１㎡
物件目録にない附属建物	□ない ■ある ― 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約３．３１㎡
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	主である建物２階ベランダの軒先が損傷している（写真番号４）。 主である建物内は動産類が多数散乱している。 主である建物１階リビングの天井板及び内装の一部が剥がれている（写真番号８）ほか、２階洋室の天井板が一部崩落している（写真番号１７）。
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
■近隣者	1　本件物件は、令和７年の秋ごろから誰も住んでいないようです。現在も本件物件を使用している人はいないと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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 6月17日（水） ：　～　：	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 6月17日（水） 10：15　～　10：20	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 8日（水） 13：45　～　13：55	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 8年 7月 8日（水） 16：45　～　16：50	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 8日（水） ：　～　：	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
令和 8年 7月22日（水） 13：30　～　14：10	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22日（水） ：　～　：	執行官室	所有者に対し現況調査期日通知発送
令和 8年 8月 4日（火） 13：40　～　14：30	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）

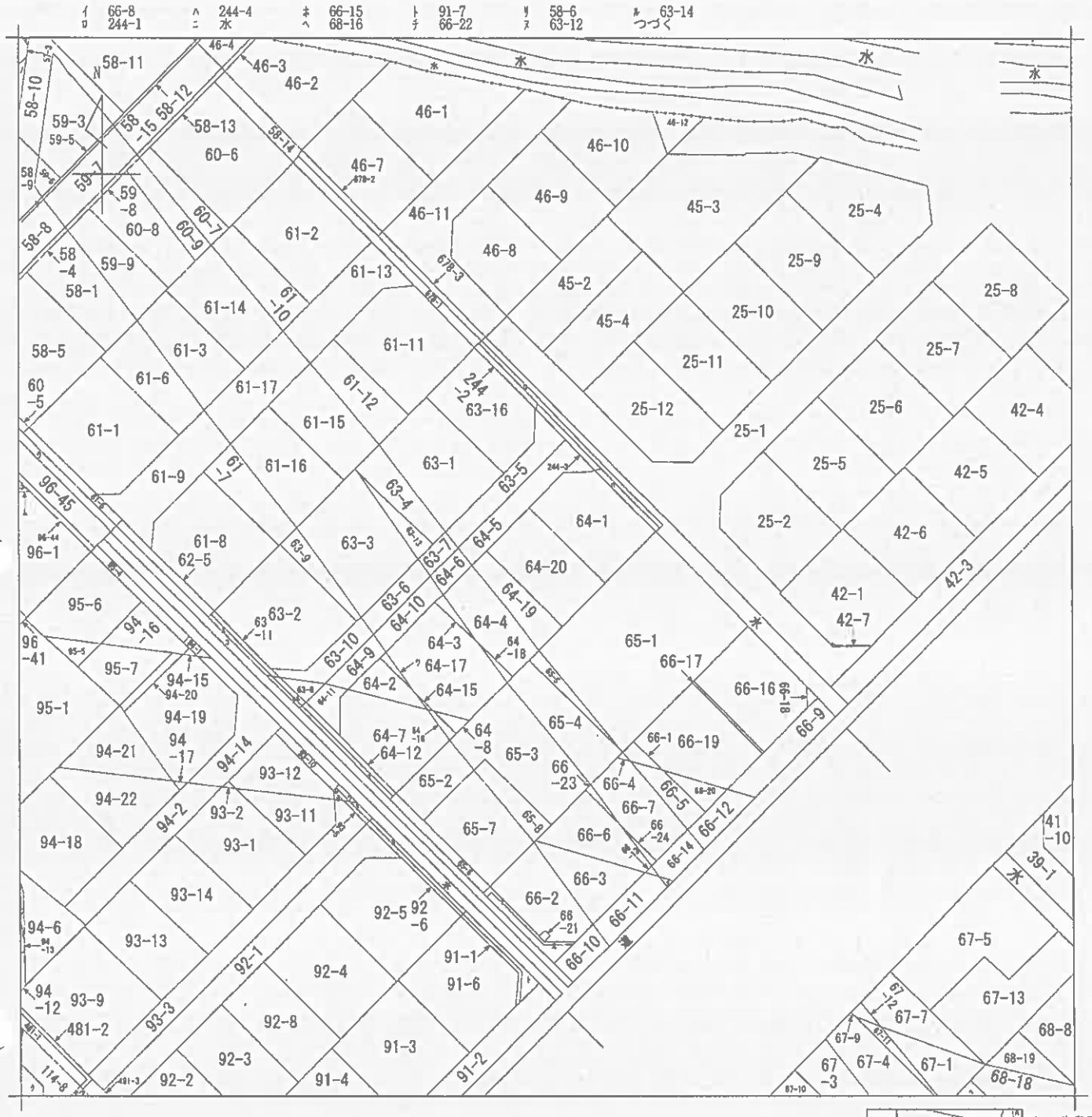
（特記事項）

■　令和８年８月４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。

□　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。

請求部分	所在	秋田市牛島南一丁目				地番	64番20		
出力縮尺	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45年11月20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5月7日

大津地方法務局

地図整理番号：M33895　　登記官

A３版からＡ４版に縮小

テ　63-15
ワ　64-14
カ　92-7
ヨ　93-4
タ　93-6
レ　93-7
ッ　93-8
ヲ　46-5
キ　46-6
ナ　57-2
ラ　96-40
ム　96-42
ウ　96-46
ノ　58-2
オ　64-13
ク　114-1
ヤ　114-15
マ　114-16
ケ　114-6
フ　94-11
コ　水

Ａ３版からＡ４版に縮小

地図整理番号：M33895
(2/2)

登記年月日：昭和60年4月15日

012566

地積測量図

地番	64-1, 64-20,
土地の所在	秋田市牛島字東潟敷、牛島南一丁目

地積計算

(1)

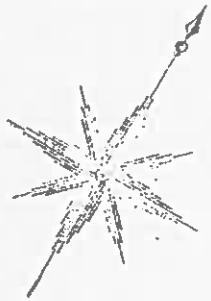
17.47 X	6.67=	116.5249
17.47 X	4.01=	70.0547
16.44 X	3.02=	131.8488
合計		318.4284
1/2		159.21420

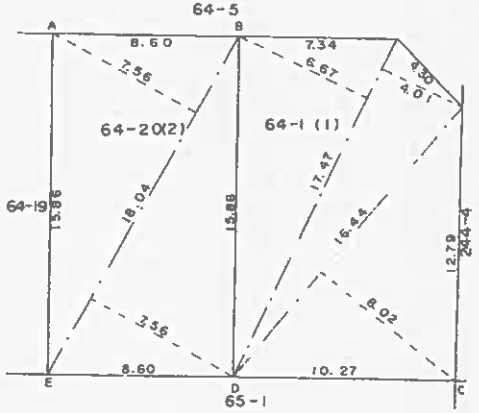
地積 159.21 M2

(2)

18.04 X	7.56=	136.3824
18.04 X	7.56=	135.3824
合計		272.7648
1/2		135.38240

地積 136.38 M2





境界標の種類	境界（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	A — E
金属標	

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）

S60.4.15

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。
（秋田地方法務局管轄）
令和8年5月7日　大津地方法務局
登記官

（7枚目）

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：M33896

登記年月日：昭和60年7月15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。
（秋田地方法務局管轄）
令和8年5月7日　大津地方法務局
登記官

（8枚目）

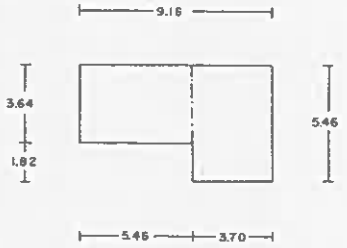
719826

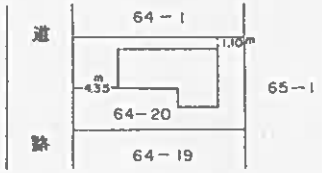
各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	64－20
建物の所在	秋田市牛島字東湯敷64－20 牛島南一丁目

一階　同型
二階





3.64 × 5.46 ＝ 19.8744
5.46 × 3.70 ＝ 20.2020
40.0764

床面積　40.07 M²

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）

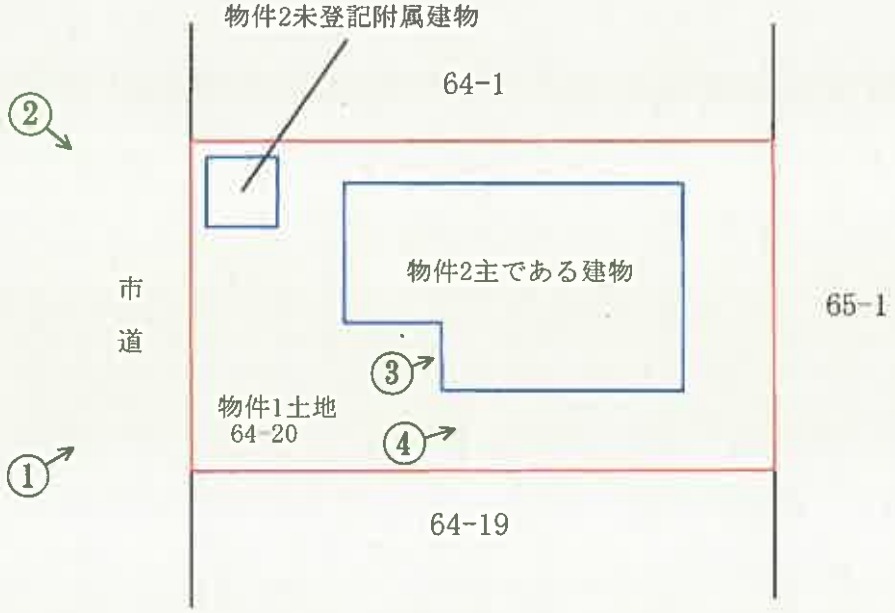
S60.7.15

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：M33897

土地建物位置関係図

S≒1/200

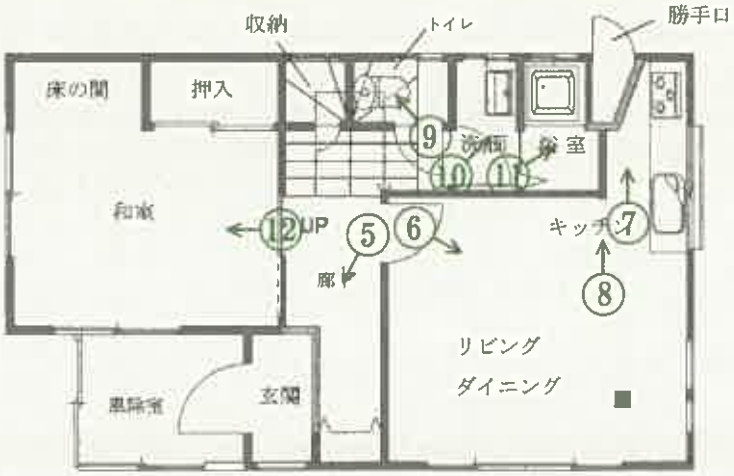


○は写真撮影場所であり、◯印の中の数字は写真番号である。

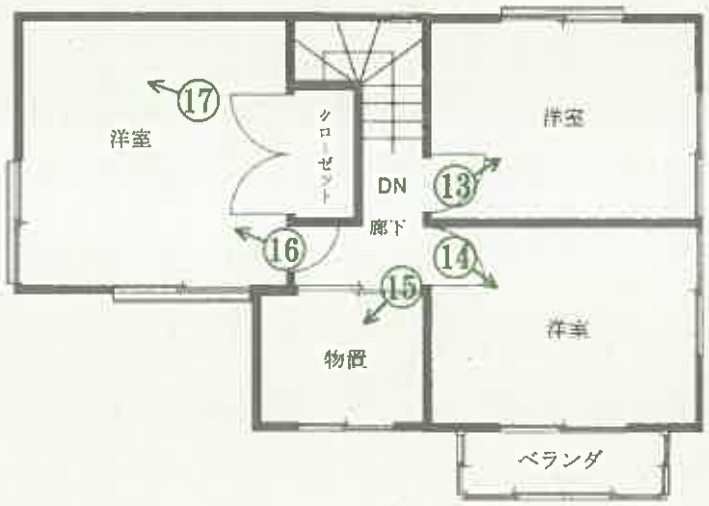
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

主である建物
１階



主である建物
２階



未登記附属建物



○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



ベランダの軒先の損傷

写真番号４



写真番号５



物件２主である建物内部の状況（１階）

写真番号６



前同

写真番号７



前同

天井板及び内装の一部が剥がれている

写真番号８



前同

写真番号９



前同

写真番号１０



前同

写真番号１１



前同

写真番号１２



前同

写真番号１３



物件２主である建物内部の状況（２階）

写真番号１４



前同

写真番号１５



前同

写真番号１６



前同

天井板一部崩落部分

写真番号１７



前同

令和８年（ケ）第　30　号
令和８年８月４日現地調査
令和８年８月12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 3,657,000　円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金 2,073,000　円
物件2(建物)	金 1,584,000　円

①　一括価格は、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	秋田市牛島南一丁目	同　左
	地　　番	64番20	
	地　　目	宅地	
	地　　積	136.38㎡	
2 主である建物	所　　在	秋田市牛島南一丁目　64番地20	床面積 1階：約44.21㎡ 2階：約44.21㎡ 合計：約88.42㎡
	家屋番号	64番20	
	種　　類	居宅	
	構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床　面　積	1階　40.07㎡ 2階　40.07㎡　合計　80.14㎡	
未登記附属建物	家屋番号	―	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約3.31㎡
	種　　類	―	
	構　　造	―	
	床　面　積	―	
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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">JR奥羽本線「秋田」駅の南西方で道路距離約3.8km。
最寄りバス停「大住コミュニティセンター入口」(秋田中央交通)の北方で道路距離約700m(徒歩約9分)。</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。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。生活上の便益施設等への接近性は次のとおりである。
大野保育園　約500m　(徒歩約6分)
大住小学校　約750m　(徒歩約9分)
城南中学校　約2.4km
市立秋田総合病院　約3.7km
いちかわ内科クリニック　約1.0km
コープあきた茨島店　約750m　(徒歩約9分)
秋田卸センター簡易郵便局　約1.1km
秋田市役所　約4.7km
(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。</td></tr>
<tr><td>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)</td><td>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</td><td>市街化区域
第一種低層住居専用地域
50%
80%
なし
なし
都市機能誘導区域外、居住誘導区域外</td></tr>
<tr><td>画地の状況
(規模、形状等)</td><td>地積
間口・奥行
形状
接道状況
その他</td><td>136.38㎡
間口　約8.6m、奥行　約15.9m
長方形
路面とほぼ等高の中間画地
なし</td></tr>
<tr><td>接面道路</td><td colspan="2">北西側:　幅員約6mの舗装市道(牛島東潟敷39号線)</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況及び隣地の状況等</td><td colspan="2">物件2(居宅)の敷地として利用されており目的外建物はない。
物件2の敷地に相当する部分について、物件1には法定地上権が成立すると判断した。

隣接地は南東側及び南西側並びに北東側は一般住宅の敷地、北西側も市道を挟んで一般住宅の敷地となっている。</td></tr>
<tr><td>供給処理施設</td><td colspan="2">水道　あり（接面道路公設管：あり）
都市ガス　あり（建物への接続：あり）
下水道　あり（建物への接続：あり）</td></tr>
</table>

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	・本土地は北西側が市道に接している。 ・秋田市水害ハザードマップによれば、浸水想定区域0.5m以上～3.0m未満に指定されている。なお、その他土砂災害警戒区域等の指定はない。

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60年7月15日新築 増改築年月日　：年月日不詳　増築 経過年数　：約　41　年 経済的残存耐用年数　：約　2　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、目透かし　ほか 床　　：合板フローリング　ほか 設　　備　：電気設備、給排水設備、衛生設備　ほか そ　の　他　：ボイラー　ほか
床面積(現況)	1階　44.21㎡　　2階　44.21㎡　　延　88.42㎡　　(現況)
現況用途等	階　　層　：2階建 現況用途　：居宅 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、外壁仕上げ材に衝撃による局所的損傷のほか、劣化やサビ等が一部に認められたものの、全体としては概ね経年相応の状態と判断される。内部については、内壁の汚れが随所に見られ、ガラスのひび割れや天井クロスの剥離が確認された。特に2階西側洋室では天井クロスが大きく垂れ下がり、骨組みが露出している部分もあった。その他、2階ベランダの軒先が損傷している。以上の状況から、保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空き家)として占有している。
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。

区　　分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　：年月日不詳（主たる建物と同時期と判断） 増改築年月日　　：不明 経過年数　　：約　41　年 経済的残存耐用年数　：約　1　年 ※　経済的耐用年数をほぼ満了しているため経済的残存耐用年数を１年とした。
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　　壁：金属系サイディング 内　　壁：アラワシ 天　　井：アラワシ 床　　：アラワシ 設　　備：なし そ の 他：なし
床面積（現況）	1階　3.31㎡　　延　3.31㎡　　（現況）
現況用途等	階　　層：平家建 現況用途：物置 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、外壁仕上げ材にサビが目立つものの、全体としては概ね経年相応の状態と判断される。内部についても概ね経年相応の状態と判断される。以上の状況から、保守管理の状態は普通と判定した。
建物の利用状況	建物所有者が物置として占有している。
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(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	33,400	1.00	136.38	1.00	4,555,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地からの規準)

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。

地価公示 秋田－45

標準地価格		時点修正率		標準化補正		地域格差		標準画地価格
34,200 円／㎡	×	100.6 / 100	×	100 / 103	×	100 / 100	≒	33,400 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1.1%の変動と判定した。

1+(1.1 %× 7 ／12ヶ月) ≒ 1.006

◇ 標準化補正: 方位+3

◇ 地域格差: ない

イ 個別格差:

画地条件	1.00	(標準的)
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 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.00

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2(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 2	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
主である建物	185,000	88.42	0.04	654,000
未登記附属建物	90,000	3.31	0.049	15,000
			合計	669,000

ウ 現価率

(主である建物)

・経過年数約 41.0 年、経済的残存耐用年数 2.0 年、残価率 5 %とした定率法 (現価率5.7%) と観察減価法(物理的劣化等を考慮して 30 %減価と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = 5.7 % × (1－0.3) = 4.0 %

(主である建物)

・経過年数約 41.0 年、経済的残存耐用年数 1.0 年、残価率 5 %とした定率法 (現価率5.4%) 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 = 5.4 % × (1－0.1) = 4.9 %

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	4,555,000	0.35	法定地上権	1,594,000

イ 敷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35％(0.35)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	4,555,000	−1,594,000	—	1.00	0.70	2,073,000
2	669,000	+1,594,000	—	1.00	0.70	1,584,000
一括価格（合計）						3,657,000

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－45

所在	：	秋田市牛島南2丁目82番3
住居表示	：	牛島南2－16－13
価格	：	34,200円/㎡
位置	：	JR羽越本線「羽後牛島」駅から道路距離で約1.8km
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	214㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南側幅員約6mの舗装市道に接面
用途指定等	：	市街化区域、第一種低層住居専用地域 建蔽率50%、容積率80%
地域の概要	：	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

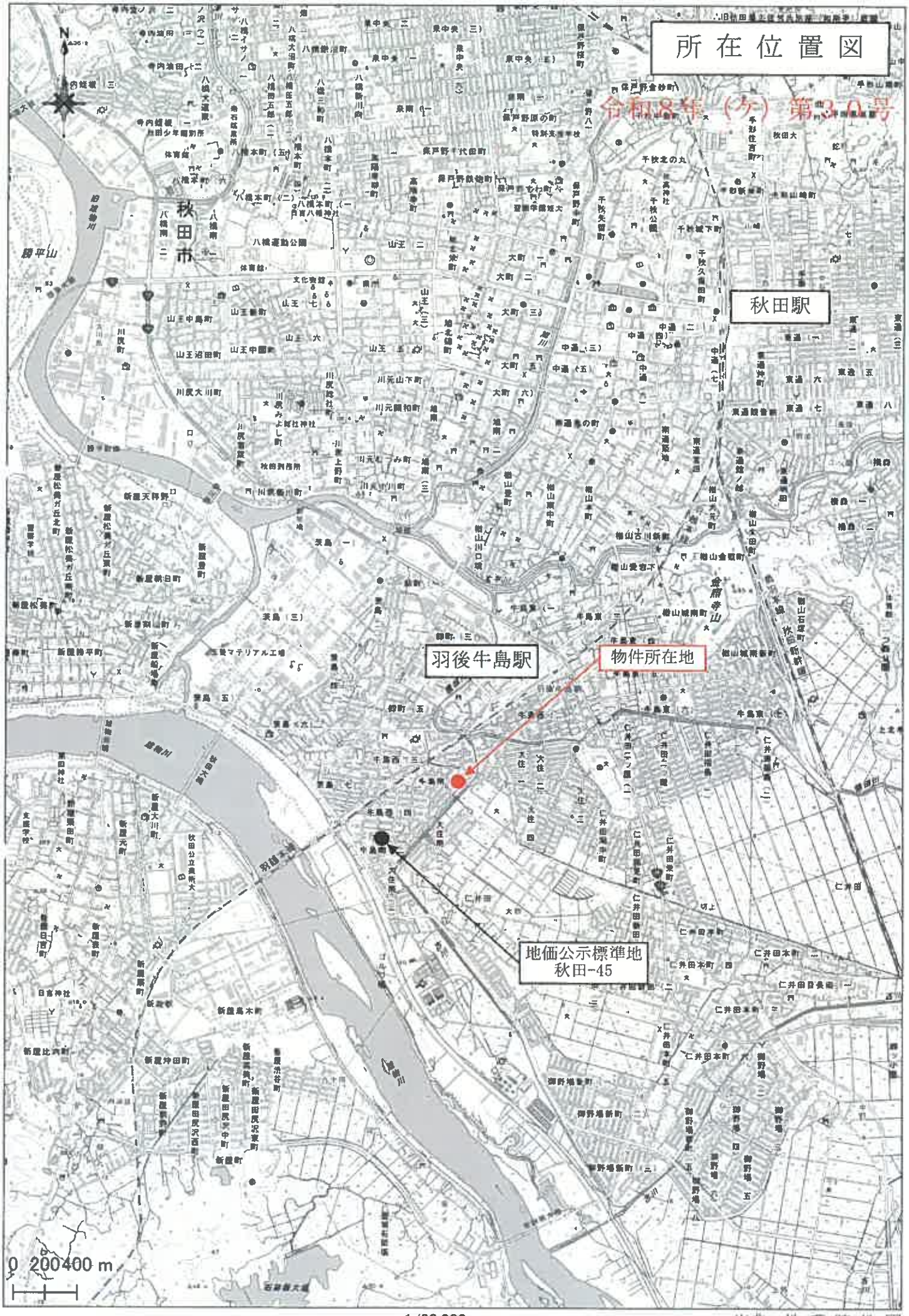
第7　附属資料の表示

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（旧土地台帳附属地図）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

所在位置図

令和8年（ケ）第30号

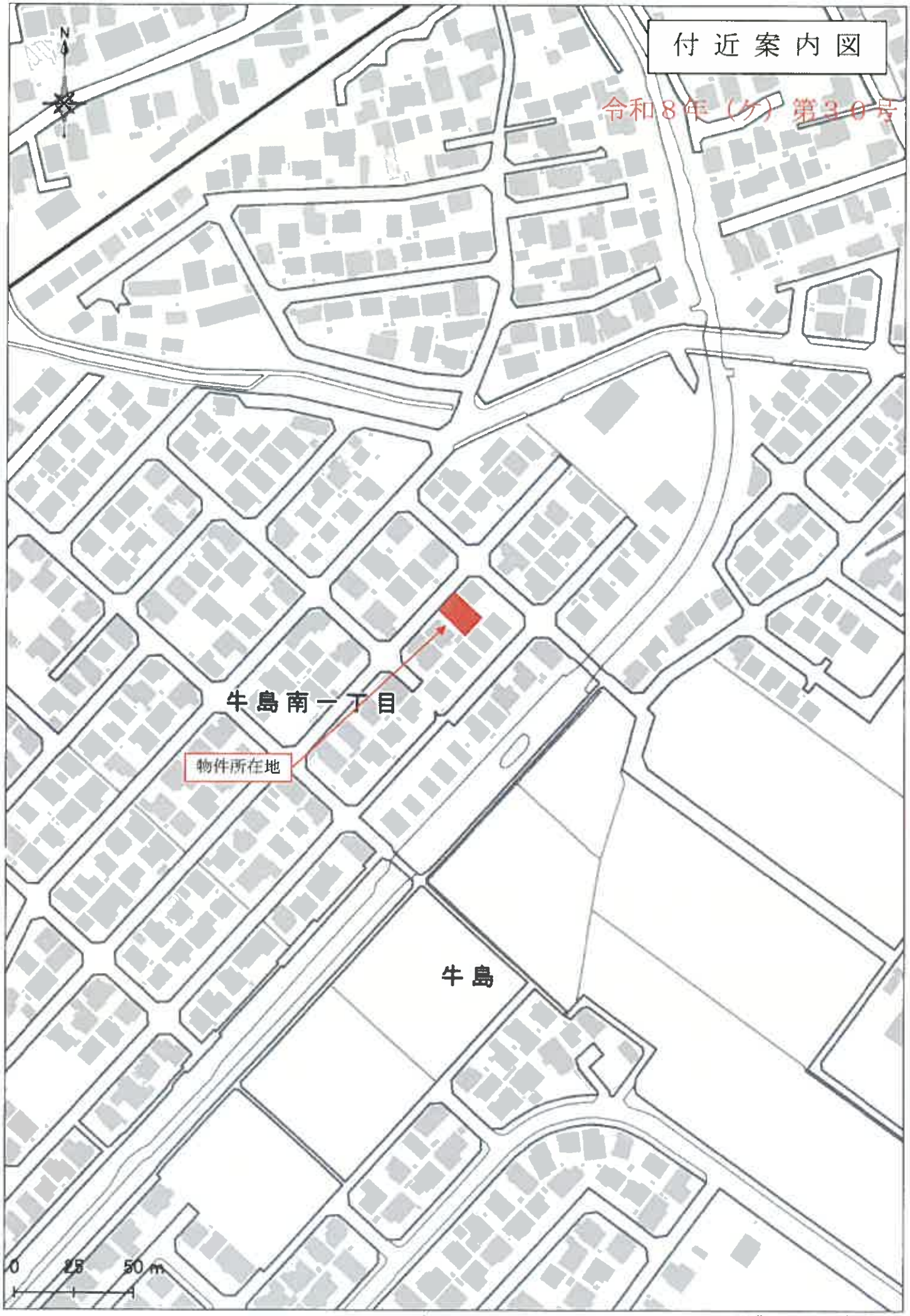


1/30,000

出典：地理院地図

付近案内図

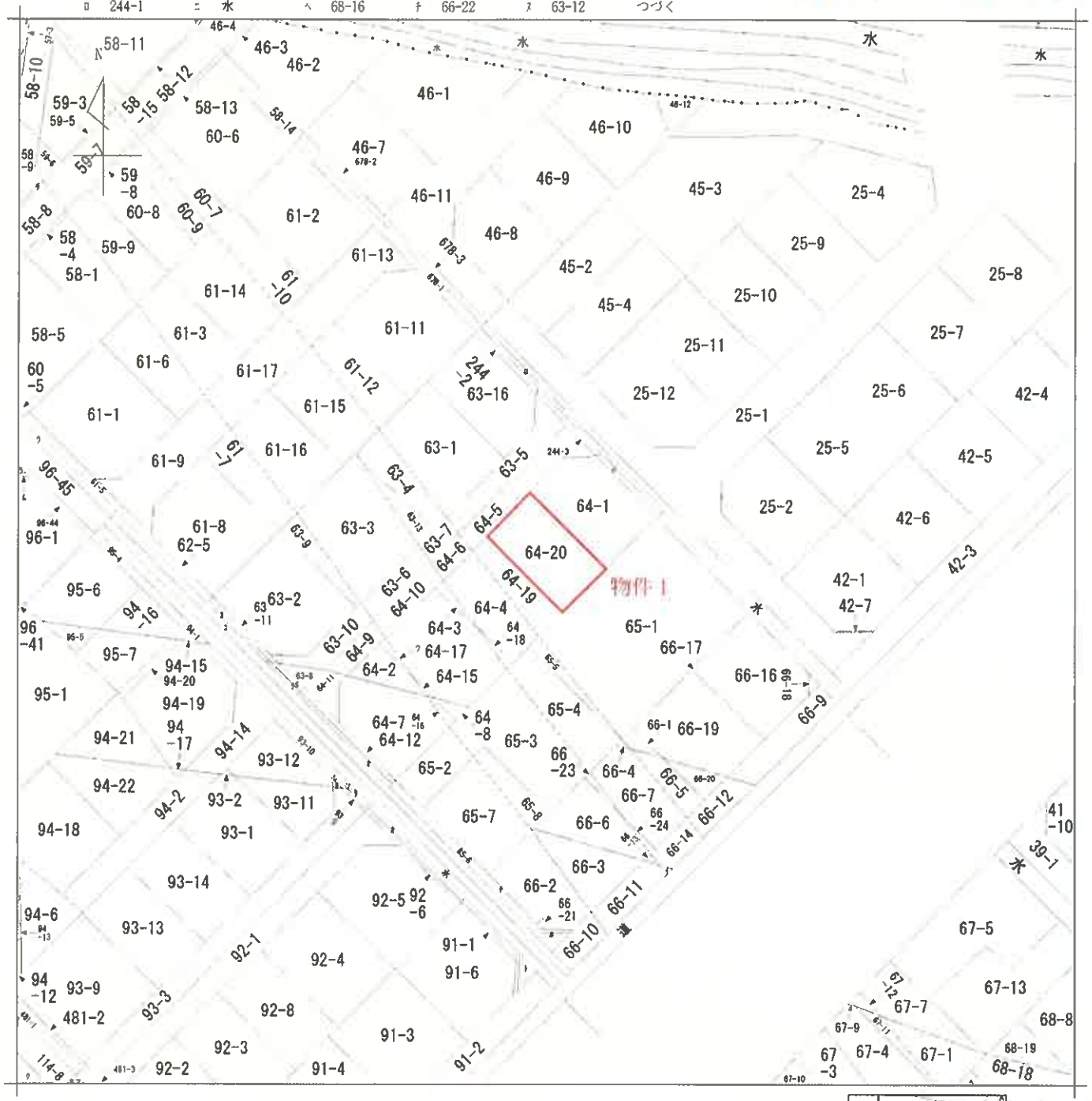
令和８年（ケ）第３０号



1/2,000

出典：地理院地図

令和８年（ケ）第３０号



地番区域見出
牛島字東潟敷
牛島南１丁目
A 牛島西３丁目
B 牛島南１丁目
C 牛島南１丁目

請求部分	所在	秋田市牛島南一丁目				地番	64番20		
出力縮尺	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45年11月20日			備付年月日（原図）		補記事項			

A3をA4に縮小

012566

地番	64-1, 64-20,
土地の所在	秋田市牛島字東裏敷　牛島南一丁目

地積測量図

地積計算

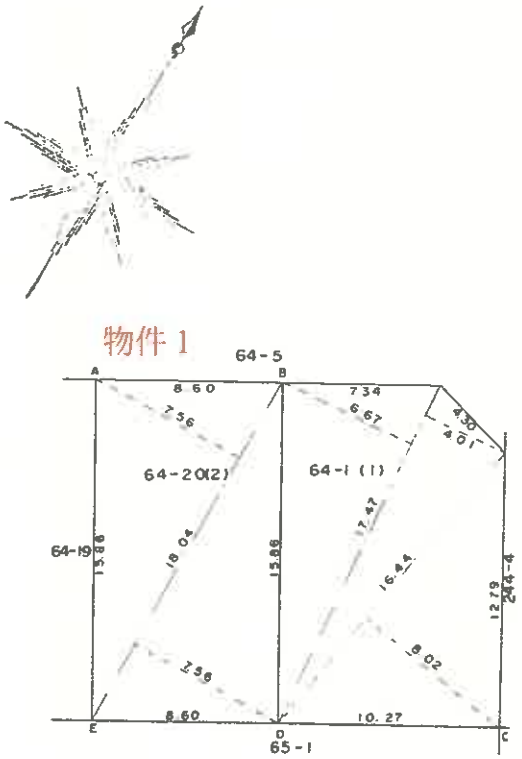
（１）

17.47	X 6.67 =	116.5249
17.47	X 4.01 =	70.0547
16.44	X 3.02 =	131.8488
合計		318.4284
1/2		159.21420
地積		159.21 M2

（２）

18.04	X 7.56 =	135.3824
18.04	X 7.56 =	135.3824
合計		272.7648
1/2		135.38240
地積		136.38 M2

物件１



境界標の種類	座標（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	A — E
金属標	

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

S60.4.15

表示年月日：2026/07/08

719826

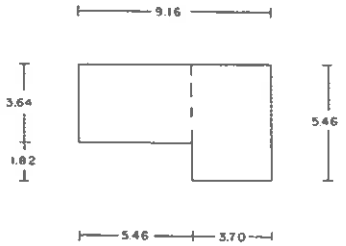
各階平面図

建物図面

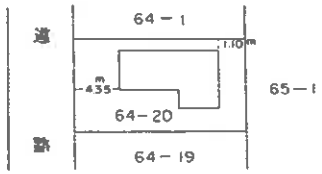
~~各階平面図~~

家屋番号	64－20
建物の所在	秋田市牛島字東通数64－20 牛島南一丁目

一階　同型
二階



物件2



3.64 × 5.46 ＝ 19.8744
5.46 × 3.70 ＝ 20.2020
40.0764

床面積　40.07 M²

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

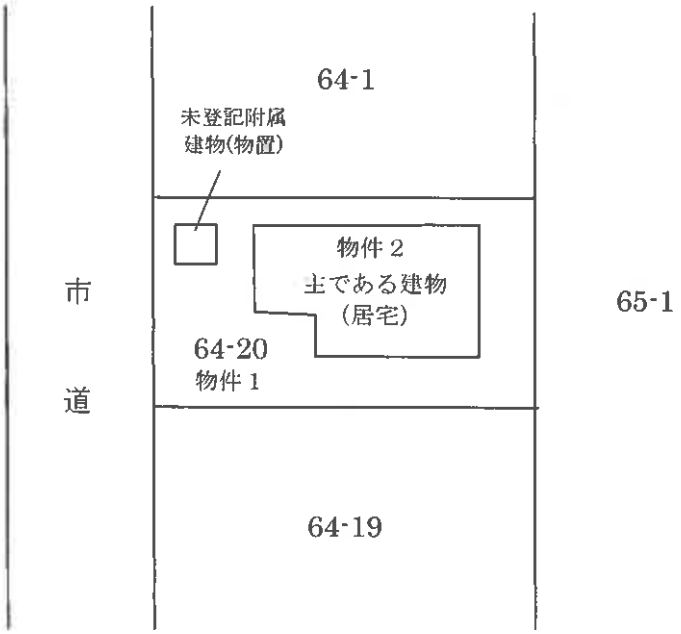
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

S60.7.15

A3をA4に縮小

建 物 配 置 図

事件番号:令和８年(ケ)第30号
所　　在:秋田市牛島南一丁目64番地20
家屋番号:64番20(物件2)

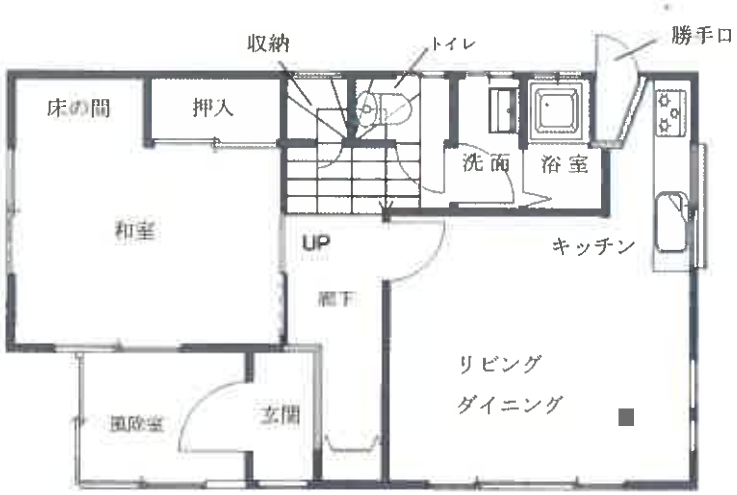


建　物　間　取　図

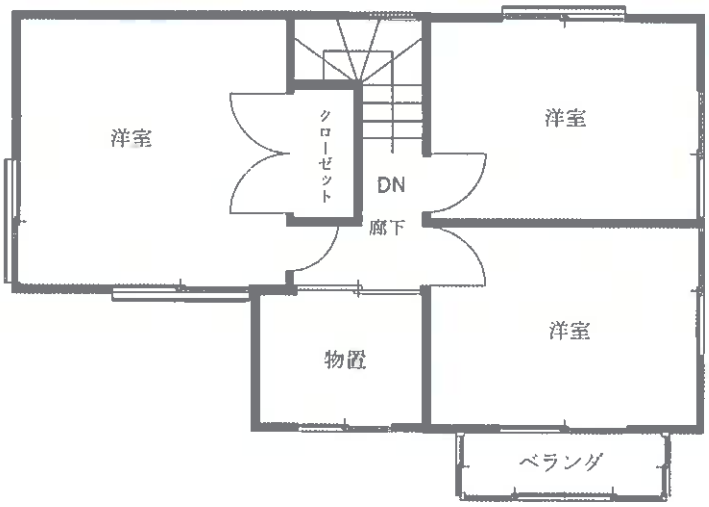
事件番号:令和８年(ケ)第30号
所　　在:秋田市牛島南一丁目64番地20
家屋番号:64番20(物件2)

主である建物【居宅】

１階　約44.21㎡（風除室を除く。）



２階　約44.21㎡（ベランダを除く。）



縮尺 1/100

未登記附属建物【物置】

１階　約3.31㎡



縮尺 1/100