令和　８年（ケ）第　　４３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	12, 717, 000 10, 173, 600	一括	2, 543, 400	150, 813	非課税
1	6, 338, 000				
2	6, 379, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市新屋栗田町

　　地　　番　　４５８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６４４．９６平方メートル

２　所　　在　　秋田市新屋栗田町　４５８番地２

　　家屋　番号　　４５８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７５．６０平方メートル
　　２階　５３．３２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　６．６２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　　43号

物　件　明　細　書

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　石　田　志　保

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】
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1，2】
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　　４３号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市新屋栗田町

　　地　　番　　４５８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６４４．９６平方メートル

２　所　　在　　秋田市新屋栗田町　４５８番地２

　　家屋　番号　　４５８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７５．６０平方メートル
　　２階　５３．３２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　６．６２平方メートル

令和８年（ケ）第４３号
令和８年７月３０日受理
令和８年１０月６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４３号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市新屋栗田町

　　地　　番　　４５８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６４４．９６平方メートル

２　所　　在　　秋田市新屋栗田町４５８番地２

　　家屋番号　　４５８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階７５．６０平方メートル
　　２階５３．３２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　６．６２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	秋田市新屋栗田町５番３７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	本土地は北東側が市道に接している。 本土地上に下屋、東屋３個、薪小屋及び電柱がある。
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：
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	主である建物はログハウス仕様である。 主である建物の内壁の複数箇所に雨によって生じたとされる滲みが確認された（一部につき写真番号１１）。 主である建物内で猫が７匹飼育されている。
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

占有者及び占有権原（物件２建物関係）		
占有範囲		■全部　□
占有者		□債務者　■A
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□
■関係人（■A（占有者）□　　（　　））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２４年６月２６日（物件２主である建物の登記記録上の新築年月日）
最初の契約等	契約日	年　月　日
	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
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	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と所有者は元夫婦である。両者間において、Ａが物件２建物を使用することに関する契約や賃料等の授受が認められないことから、Ａの占有権原は、元夫婦間の黙示の使用借権と認めるのを相当と思料した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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　私は、本件所有者の元妻です。 2　本件土地は地積測量図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 3　本件所有者は、私に対し、本件建物に住んでよいと言いましたので、本件所有者と何も契約がないまま、私は家族とともに無償で住んでいます。本件所有者は、これまで本件物件所在地に住所を定めたことがありません。 4　居宅（物件２主である建物）の南側に３個ある東屋は、本件所有者が喫茶店等を始めようとして造ったのではないかと思っています。 5　私は居宅内で猫を７匹飼育しています。 6　本件土地建物は、私と私の家族以外に使用している者はいません。

（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 7月30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 7月30日（木） 11：50　～　12：05	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 8年 8月19日（水） 10：20　～　10：30	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 8年 8月25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 9月 3日（木） 9：40　～　10：05	物件所在地	全戸不在につき外観調査で終了
令和 8年 9月16日（水） ：　～　：	執行官室	ライフライン照会（水道）（郵便）
令和 8年 9月16日（水） 17：05　～　17：20	物件所在地	Ａと面談、現況調査期日告知
令和 8年 9月16日（水） ：　～　：	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 9月29日（火） 13：30　～　14：05	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 （Ａ立会、評価人同行）

（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。

（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	秋田市新屋栗田町				地番	458番2		
出力縮尺	1/500	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50年2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。

A３版からA４版に縮小

令和8年6月10日
秋田地方法務局

請求番号：11-1　　登記官

(1/1)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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。
令和8年6月10日　秋田地方法務局
登記官

（7枚目）

A3版からA4版に縮小

地番	458-1 458-2
土地の所在	秋田市新屋栗田町

地積測量図

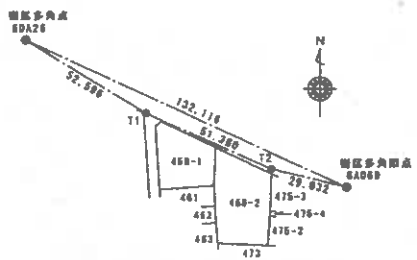
求積表

地番	◎ 458-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
K11	-34160.289	-64629.881	22.605	-772193.332845
P6	-34169.857	-64609.578	19.619	-670380.388383
K25	-34184.364	-64610.272	-20.892	714178.732688
P5	-34185.829	-64630.470	-21.911	749045.699219
K12	-34167.017	-64633.183	0.579	-19778.807843
			合計	871.904836
			倍率	435.95241180
			地積	435.95 ㎡

地番	◎ 458-2			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
P6	-34169.957	-64609.578	21.655	-739550.418835
K3	-34179.892	-64588.617	20.293	-693512.540356
K22	-34193.804	-64589.285	-1.271	43460.374884
P1	-34206.708	-64589.888	-19.497	666928.185876
K45	-34205.823	-64608.782	-18.526	667902.899898
K46	-34198.118	-64609.414	-1.029	35189.863422
K24	-34191.809	-64609.811	-8.958	29336.372122
K25	-34184.364	-64610.272	0.233	-7964.956812
			合計	1289.922199
			倍率	644.96109895
			地積	644.96 ㎡

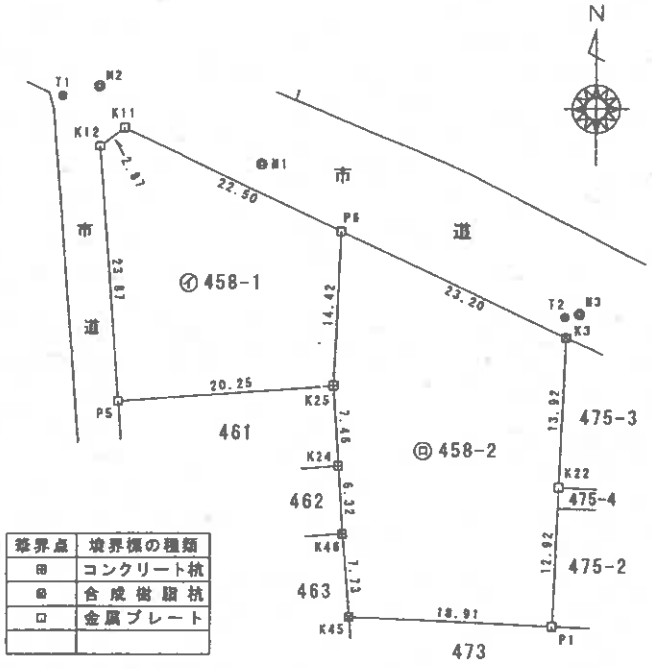
街区基準点網図

縮尺1:2000



測量の基準				既知点の名称及び座標値				備考
測地系		既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	種別	
世界測地系（測地成果2000）	10	街区基準点	無	60A26	-34129.794	-64680.546	金属標	パラメータ変換されていない
				6A069	-34185.035	-64560.533	金属標	

測量年月日　平成２４年　１月１６日



境界点	境界標の種類
⊞	コンクリート杭
●	合成樹脂杭
□	金属プレート

座標一覧表

点名	マーク	X座標	Y座標	備考
T1	●	−34157.225	−64635.670	多角点、鋲
T2	●	−34178.002	−64588.700	多角点、鋲
M1	◎	−34163.647	−64617.020	引照点、マンホール
M2	◎	−34156.399	−64632.268	引照点、マンホール
M3	◎	−34177.707	−64587.376	引照点、マンホール

報告書No.1200006

作成者		申請人		縮尺	1/500

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

(1)　平成29年4月18日
平成２９年４月１８日４５８－１，４５８－３，
４５８－４に分筆

（８枚目）

Ａ３版からＡ４版に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成25年6月10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。
令和8年6月10日　秋田地方法務局　登記官

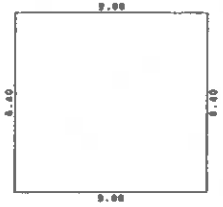
（９枚目）

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

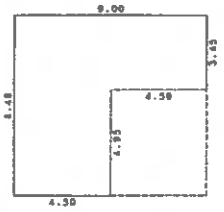
家屋番号	458番2
建物の所在	秋田市新屋栗田町458番地2

（主）1階



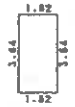
求積表
9.00 × 8.40 = 75.6000
75.6000
床面積　75.60 ㎡

（主）2階

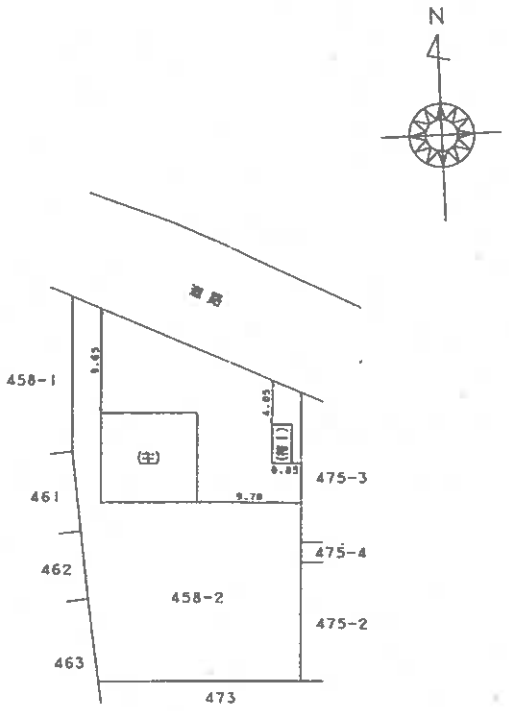


求積表
4.50 × 8.40 = 37.8000
4.50 × 3.45 = 15.5250
合計　53.3250
床面積　53.32 ㎡

（符1）



求積表
1.82 × 3.64 = 6.6248
6.6248
床面積　6.62 ㎡



作成者		縮尺	1/250

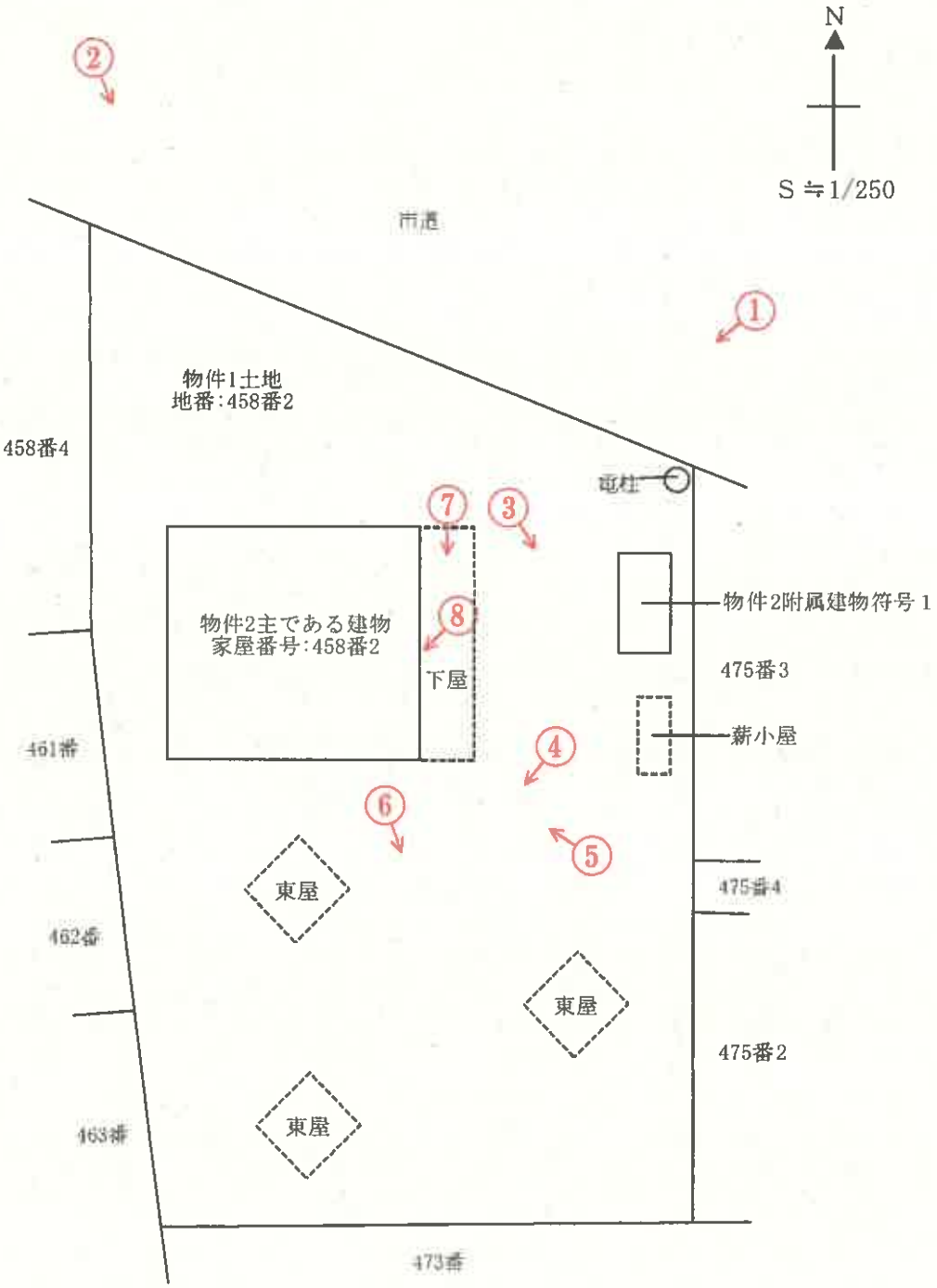
（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

申請人		縮尺	1/500

A3版からA4版に縮小

請求番号：11-3

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

主である建物　1階



主である建物　2階



附属建物（符号1）



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



物件２附属建物符号１

写真番号２



写真番号３



写真番号４



写真番号５



写真番号６



写真番号７



下屋内部の状況

写真番号８



写真番号９



物件２主である建物内部の状況（１階）

写真番号１０



前同

雨によって生じたとされる滲み

写真番号１１



前同

写真番号１２



前同

写真番号１３



前同

写真番号１４



前同

写真番号１５



前同

写真番号１６



前同

写真番号１７



前同

写真番号１８



前同

写真番号１９



物件２主である建物内部の状況（２階）

写真番号２０



前同

写真番号２１



前同

写真番号２２



物件２附属建物符号１内部の状況

令和 8 年 （ケ） 第 43 号
令和 8 年 9 月 29 日現地調査
令和 8 年 10 月 13 日評 価

秋田地方裁判所　民事第二部 御中



評　価　書

（物件1、2）

評価人　不動産鑑定士
石塚 亮　印

第1　評価額

一　括　価　格	
金12,717,000円	
内　訳　価　格	
物件1	金6,338,000円
物件2	金6,379,000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の土地の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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の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）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、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

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記上	現況
1	所在	秋田市新屋栗田町	
	地番	458番2	同左
	地目	宅地	
	地積	644.96㎡	
2	所在	秋田市新屋栗田町458番地2	
	家屋番号	458番2	同左
	種類	居宅	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
	床面積	1階：75.60㎡ 2階：53.32㎡ 延：128.92㎡	
		（附属建物）	
	符号	1	同左
	種類	物置	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	6.62㎡	

番号	特記事項
	特になし

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）

位置・交通	JR羽越本線「新屋」駅から北西方約1.9km(以下道路距離)に位置する。 最寄バス停：「浜街道」から南東方約150m。 最寄商業施設：「マックスバリュエクスプレス新屋関町店」まで約1km。 最寄公共施設：「日新小学校」まで約450m。 （別添位置図参照）	
付近の状況	秋田市新屋地区南部、旧羽州浜街道と国道7号線との間に位置する一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。地域内の道路は幅員約10mの舗装市道が標準で、物件から国道7号線まで約900mで連絡できる。秋田市新屋南地区の住宅需要は順調に推移している。また、当該地域は大きな変動要因もなく、今後も現状のままで推移するものと予測する。	
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 用途地域 建ぺい率 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% 特になし 立地適正化区域（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外） 建築基準法第22条区域 景観計画区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件 （規模、形状等）	地積644.96㎡（登記地積）。 北東側間口約23.2m、奥行約30mのほぼ台形の中間画地。 北東側市道とほぼ等高に接している。 画地内は、概ね平坦である。 形状は、法務局備付の公図、地積測量図、建物図面、建物配置図と概ね一致している。	
接面道路	北東側幅員約10mの舗装市道に接面している。同市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道：あり　（建物への接続：あり） ガス配管：あり　（建物への接続：なし） 下水道：あり　（建物への接続：あり）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の敷地として利用され、法定地上権は成立する。目的外建物は無い。 周辺には一般住宅、駐車場等が所在する。	
土壌汚染の可能性	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、土壌汚染対策法の要措置区域（第6条）及び形質変更時要届出区域（第11条）に該当しない。また、現地調査等においても土壌汚染の端緒は確認されなかった。 よって、当該土地の土壌汚染の可能性は低いものと判断した。 なお、本評価書は土壌汚染がないことを証明するものではない。	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特記事項	・物件1南側に東屋が3つある。 ・符号1南側に薪小屋がある。 （建物配置図参照）	

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（登記上）　：　平成24年6月26日 新築 経済的全耐用年数　：　約25.0年 経過年数　：　約14.3年（　14　年とする） 経済的残存耐用年数　：　約11年
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：金属板等 外　　壁：合板等 内　　壁：ボード等 天　　井：ボード等 床　　：フローリング等 設　　備：上水道、電気等 その他：薪ストーブ等
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登　記） 1　階：　75.60㎡ 2　階：　53.32㎡ 延　：　128.92㎡
現況用途等	階　　層：2階建 現況用途：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：普通
保守管理の状態	現地立ち合いによる内見調査から、建具の一部に不具合、取外し、内壁からの雨漏りなどが認められる。それ以外は概ね経年相当である。 したがって、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者の元妻がその家族と居住している。なお、建物の占有権原は使用借権である（詳細は現況調査報告書参照）。
特記事項	・附属建物（符号1）の概要（間取りは別添建物間取図参照） 種類及び構造：物置、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床　面　積：6.62㎡　（登記記録） 建築年月日（登記上）　：　平成24年7月8日 新築 経済的全耐用年数　：　約15.0年 経過年数　：　約14.3年（　14　年とする） 経済的残存耐用年数　：　約1年 【仕様】　構造：木造　　内壁：あらわし等 屋根：金属板　　天井：あらわし等 外壁：合板等　　床　：土間等 使用劣化が見られるほかは、概ね経年相当である。よって、保守管理の状態はやや劣ると判断した。 物置として利用している。 ・主である建物はログハウス仕様の建物である。 ・主である建物内で猫（7匹）が飼育されている。 ・主である建物東側に下屋がある（建物配置図参照）。

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 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ
1	29,300	0.91	644.96	0.90	15,477,000

ア　標準画地価格　（地価公示価格等からの規準）
標準画地は幅員約10ｍの舗装市道に接面する地積約200㎡の中間画地

地価公示　　秋田－35

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
28,700 円/㎡	×	101.1 / 100	×	100 / 101.0	×	100 / 98.0	≒	29,300 円/㎡

◇ 時点修正：　地価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。
月率　0.12%　×　9ヶ月　≒　1.1%

◇標準化補正：　方位（西方）　+1%　基準方位北

◇ 地域格差：

街路条件	−2%	道路幅員等
交通・接近条件	±0%	格差なし
環境条件	±0%	格差なし
行政的条件	±0%	格差なし

100 / 98　×　100 / 100　×　100 / 100　×　100 / 100　≒　100 / 98.0

イ　個別格差：

方位（北東方）	+1%	・・・ 1.01
規模（間口・奥行を含む）	−10%	・・・ 0.90

1.01　×　0.90　≒　0.91

ウ　地積：　登記数量

エ　建付減価補正：　建物と敷地との適応の状態等を考量し、上記のとおり補正した。

② 物件2 （建物）

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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並びに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。

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） ア×イ×ウ
2（主）	300,000	128.92	0.15	5,801,000
2（附）	100,000	6.62	0.05	33,000
合計				5,834,000

ウ 現価率

・物件2（主である建物）

経過年数約14年、経済的残存耐用年数約11年、経済的全耐用年数25年、残価率5%とした定率法（現価率0.19）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。

計算式	耐用年数に基づく方法	観察減価法		現価率	
$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) =$	0.19	×	80%	≒	0.15

項目	
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約25年
n：経過年数	約14年
o：経済的残存耐用年数	約11年
q：観察減価法による補正率	-20%

・物件2（附属建物）

経過年数約14年、経済的残存耐用年数約1年、経済的全耐用年数15年、残価率5%とした定率法（現価率0.06）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。

計算式	耐用年数に基づく方法	観察減価法		現価率	
$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) =$	0.06	×	90%	≒	0.05

項目	
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約15年
n：経過年数	約14年
o：経済的残存耐用年数	約1年
q：観察減価法による補正率	-10%

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ア×イ≒ウ
1	15,477,000	0.35	法定地上権	5,417,000

イ　敷地利用権等割合　：物件1は、物件2に対して法定地上権が成立するため、その建付地価格に対する割合を35％と査定した。

② 一括売却を前提とした場合の内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） ア	敷地利用権等価格の控除及び加算（円） (2①ウ) イ	占有減価 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	持分割合 カ	評価額（円） (アエイ) ×ウ×エ×オ×カ
1	15,477,000	−5,417,000	1.00	0.90	0.70	1.00	6,338,000
2	5,834,000	+5,417,000	0.90	0.90	0.70	1.00	6,379,000
一括価格（合計）							12,717,000

ウ　占　有　減　価　：建物の占有権原が使用借権であることを考慮し、上記減価を行った。

エ　市　場　性　修　正　：ログハウス仕様の建物であることにより需要が限定されること等を考慮し、上記市場性修正を行った。

オ　競　売　市　場　修　正　：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ　持　分　割　合　：なし

第6　参考価格資料

地価公示価格		秋田－35
所在	：	秋田市新屋栗田町447番
住居表示	：	「新屋栗田町5-19」
価格	：	28,700円/㎡
位置	：	JR羽越本線「新屋」駅の北西方道路距離約1.9km
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	204㎡
供給処理施設	：	水道、下水
接面街路	：	西側幅員7.5m舗装市道に接面
用途指定等	：	市街化区域　第1種中高層住居専用地域（60、200）
地域の概要	：	一般住宅の中に学校施設が混在する住宅地域

第7　附属資料の表示

1　位置図

2　周辺案内図

3　秋田地方法務局備付、公図写

4　秋田地方法務局備付、地積測量図写

5　秋田地方法務局備付、建物図面・各階平面図写

6　建物配置図

7　建物間取図

以　上

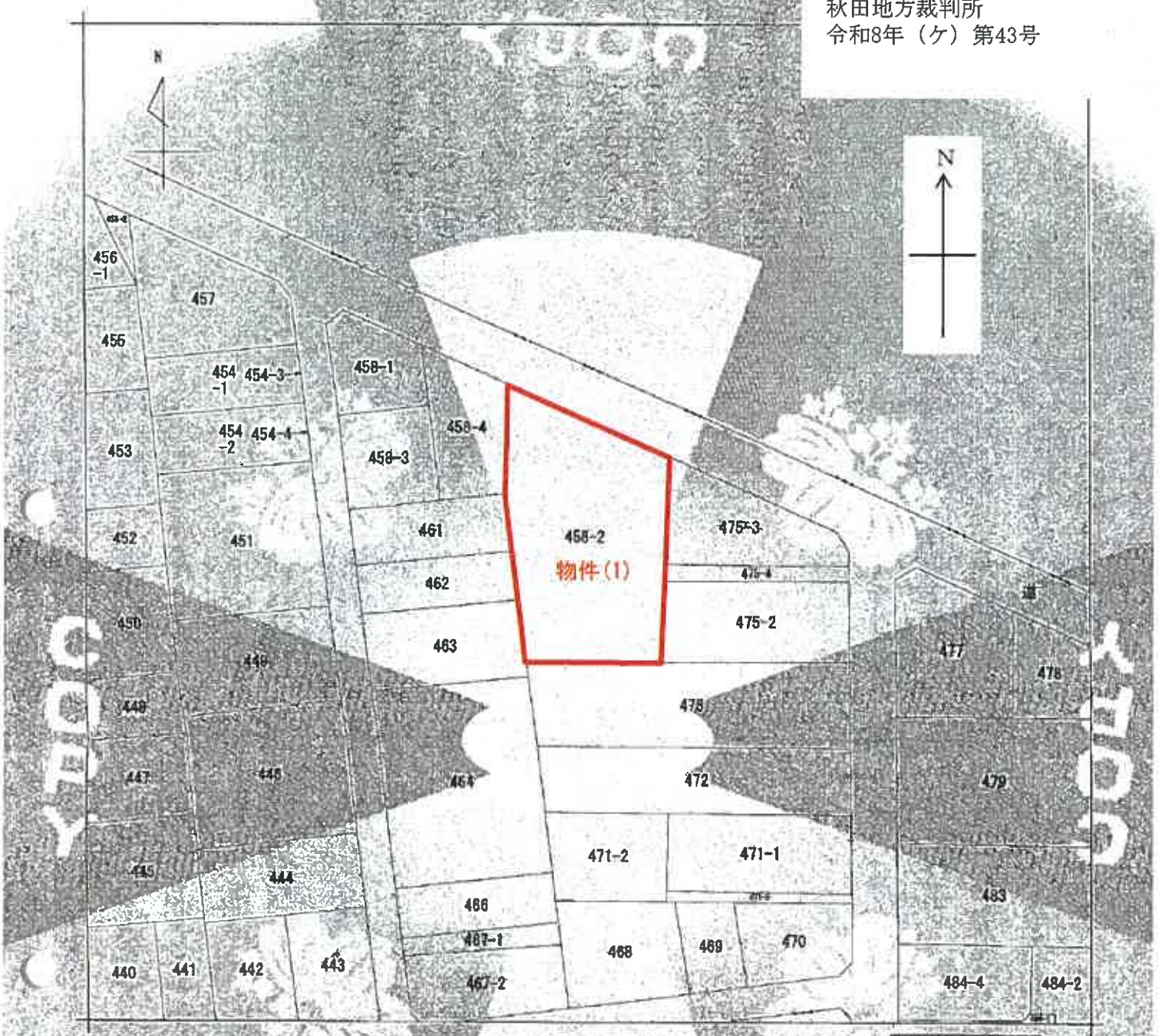
位　置　図

秋田地方裁判所
令和8年（ケ）第43号



公　図　写

秋田地方裁判所
令和8年（ケ）第43号



(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ものです。

「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」

地番区域見出	新屋栗田町

請求部分	所在	秋田市新屋栗田町			地番	458番2			
出力縮尺	1/500	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50年2月20日	前回作成年月日(旧図)						備考	

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。

[redacted]

請求番号：11
(1/1)

登記年月日：平成24年2月7日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

令和8年（ケ）第43号
物件（1）

地積測量図

地番	458-1 458-2
土地の所在	秋田市新屋栗田町

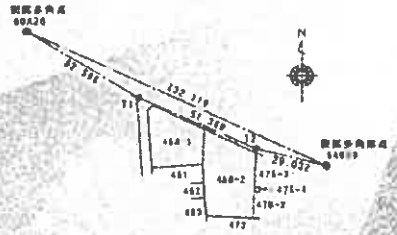
求積表

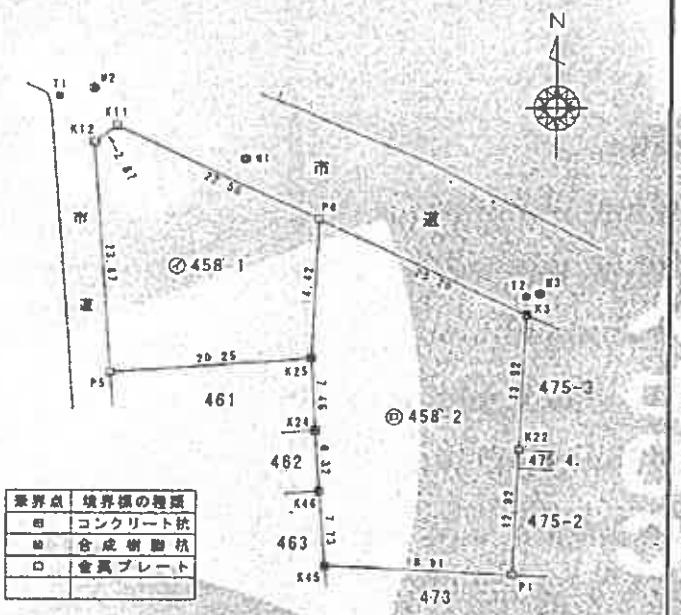
地番 ㋑ 458-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
K11	-34160.289	-64629.881	22.606	-772193.331364
P6	-34169.967	-64609.578	19.619	-670380.386365
K26	-34184.364	-64610.272	-20.892	714179.732088
P5	-34185.829	-64630.470	-21.911	749045.699719
K12	-34162.017	-64632.183	0.579	-19779.807843
			合計	871.904836
			倍面積	435.9524180
			地積	435.95㎡

地番 ㋺ 458-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P6	-34169.967	-64609.578	21.655	-739990.418831
K3	-34179.892	-64588.611	20.293	-693612.544356
K22	-34193.804	-64569.285	-1.371	43466.324884
P1	-34206.708	-64587.888	-19.497	666928.185816
K45	-34205.823	-64608.787	-19.526	667902.899690
K46	-34198.110	-64609.414	-1.029	35189.661472
K24	-34191.809	-64609.811	-0.858	29336.512122
K25	-34184.364	-64610.272	0.233	-7984.955812
			合計	1289.922199
			倍面積	644.9610995
			地積	644.96㎡

街区基準点網図

縮尺1:2000





境界点	境界標の種類
㊀	コンクリート杭
㊁	合成樹脂杭
□	金属プレート

座標一覧表

点名	マーク	X座標	Y座標	備考
T1	●	−34157.225	−64635.670	多角点、鋲
T2	●	−34178.002	−64586.700	多角点、鋲
K1	●	−34163.647	−64617.020	引照点、マンホール
K2	●	−34156.399	−64632.268	引照点、マンホール
K3	●	−34177.707	−64587.376	引照点、マンホール

測量の基準

測地系		既知点	座標変換	既知点の名称及び座標値				備考
				点名	X座標	Y座標	種別	
世界測地系（測地成果2000）	10	電子基準点	無	60A26	-34129.794	-64680.546	金属鋲	
				6A069	-34185.035	64560.531	金属鋲	パラメータ変換されていない

測量年月日　平成24年　1月16日

報告書No.1200006

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

請求番号：11-2　(1/2)

「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25年6月10日

令和8年（ケ）第43号
物件(2)

建物図面
~~各階平面図~~

各階平面図

家屋番号	458番2
建物の所在	秋田市新屋東田町458番地2

（主）1階

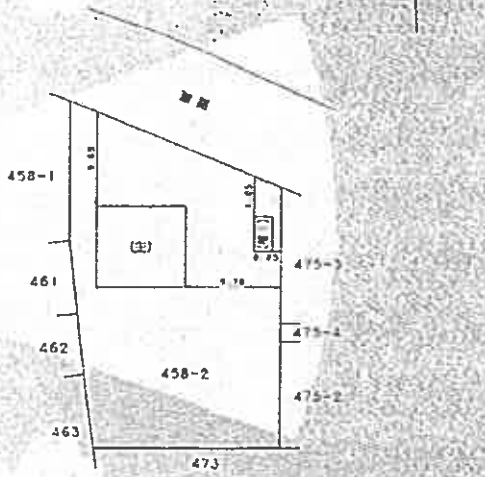
求積表
9.00 × 8.40 = 75.6000
75.6000
床面積 75.60 ㎡

（主）2階

求積表
4.50 × 8.40 = 37.8000
4.50 × 3.45 = 15.5250
合計 53.3250
床面積 53.32 ㎡

（特1）

求積表
1.82 × 3.64 = 6.6248
6.6248
床面積 6.62 ㎡



作成者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

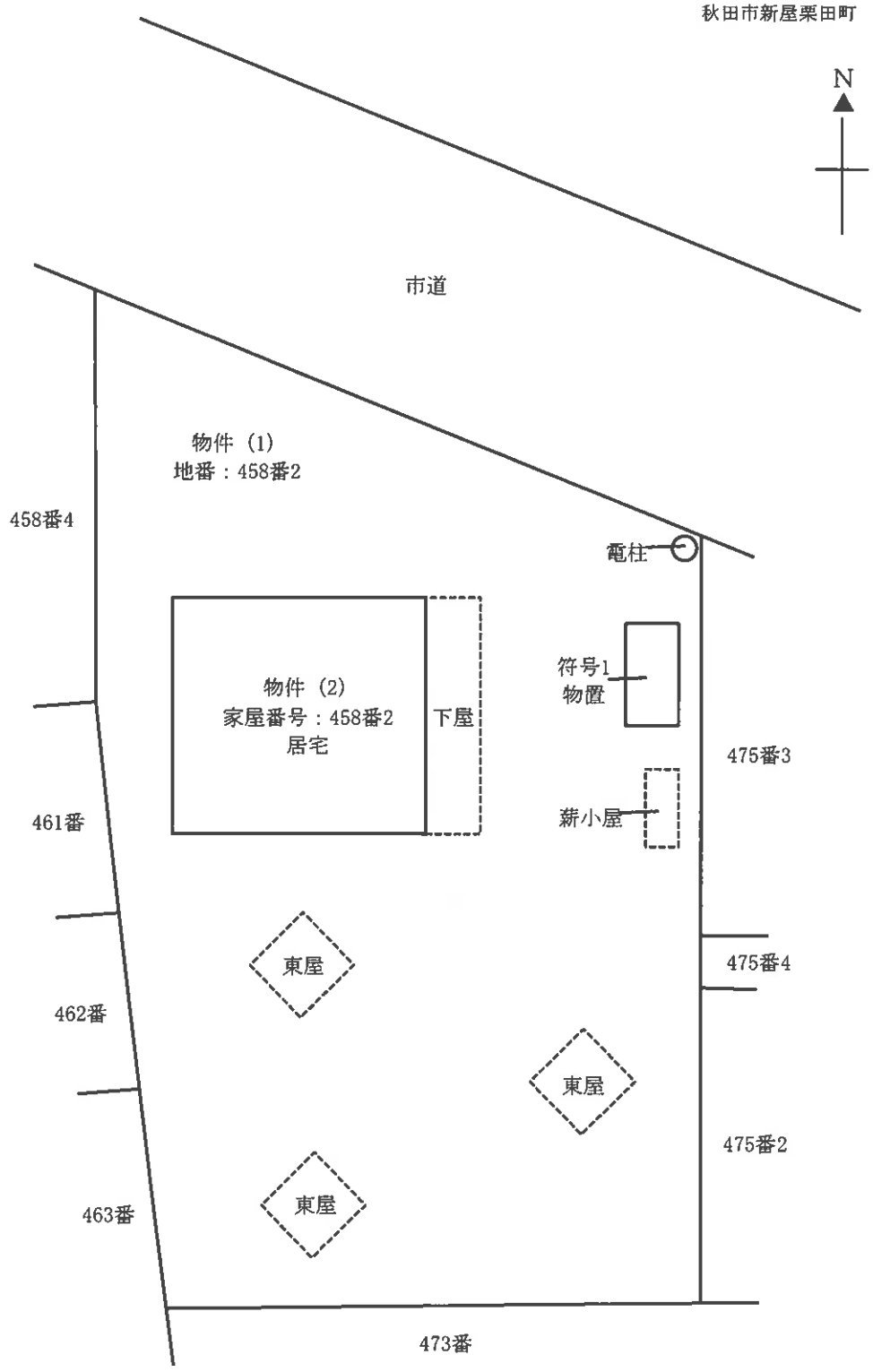
（秋田県土地家屋調査士会統一様式）

調査番号：11-3

「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

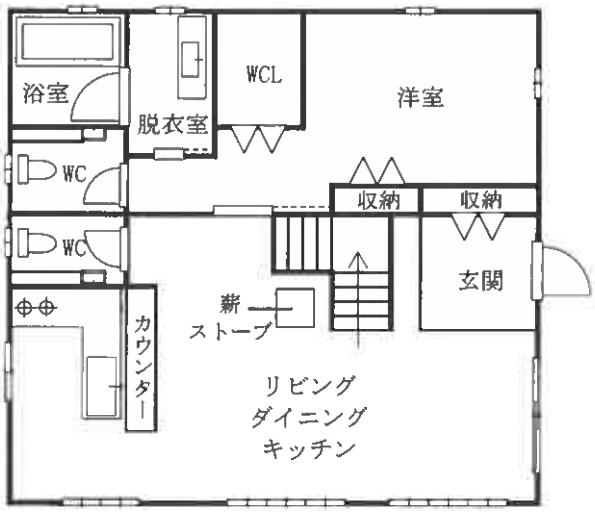
秋田地方裁判所
令和8年（ケ）第43号
秋田市新屋栗田町



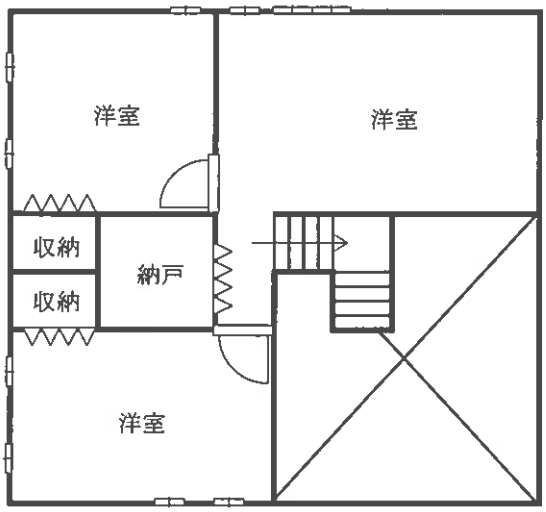
建物間取図

秋田地方裁判所
令和8年（ケ）第43号
秋田市新屋栗田町

主である建物　1階



主である建物　2階



附属建物（符号1）

