

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 22 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 三 浦 恵

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 7 年 9 月 5 日から 令和 7 年 9 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 17 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 7 年 10 月 7 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 7 年 9 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 18 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 7 年 8 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,157,000 8,925,600	一括	2,231,400	116,604	非課税
1	3,113,000				
2	262,000				
3	7,782,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市外旭川字神田 |
| | 地 番 | 4 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市外旭川字神田 |
| | 地 番 | 4 2 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市外旭川字神田 4 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 6 番 1 |
| | 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 6 6 . 8 6 平方メートル
2 階 5 1 . 4 8 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 7年 7月 31日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 大 高 広 子

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】

売却対象外の土地（地番426番6）を通行のため利用している。

《 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 | 秋田市外旭川字神田 |
| | 地 番 | 4 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市外旭川字神田 |
| | 地 番 | 4 2 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市外旭川字神田 4 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 6 番 1 |
| | 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 6 6 . 8 6 平方メートル
2 階 5 1 . 4 8 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 4月15日受理
令和 7年 5月26日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官 関 知 満

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市外旭川字神田 |
| | 地 番 | 4 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市外旭川字神田 |
| | 地 番 | 4 2 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0. 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市外旭川字神田 4 2 6 番地 1 |
| | 家屋番号 | 4 2 6 番 1 |
| | 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 6 6. 8 6 平方メートル
2 階 5 1. 4 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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 ☒ 建物配置図のとおり		
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			
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 住居(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	簡易物置(従物)が1棟ある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 [保管開始日 令和 年 月 日] 支部 令和 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 ☒ 建物配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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 ☒ 建物配置図のとおり		
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 ☒ 上記の者が通路として使用し、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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 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
(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

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 私は現在県外におり、昨年からは自宅には住んでいません。 2 2階の各部屋について、窓際やエアコン周辺の壁クロスに多数のシミがあり、施工した工務店に頼んで一度修繕してもらいましたが、そのうちに同じ様なシミが発生しました。シミの原因は分からず、湿気によるものではないかと思っています。

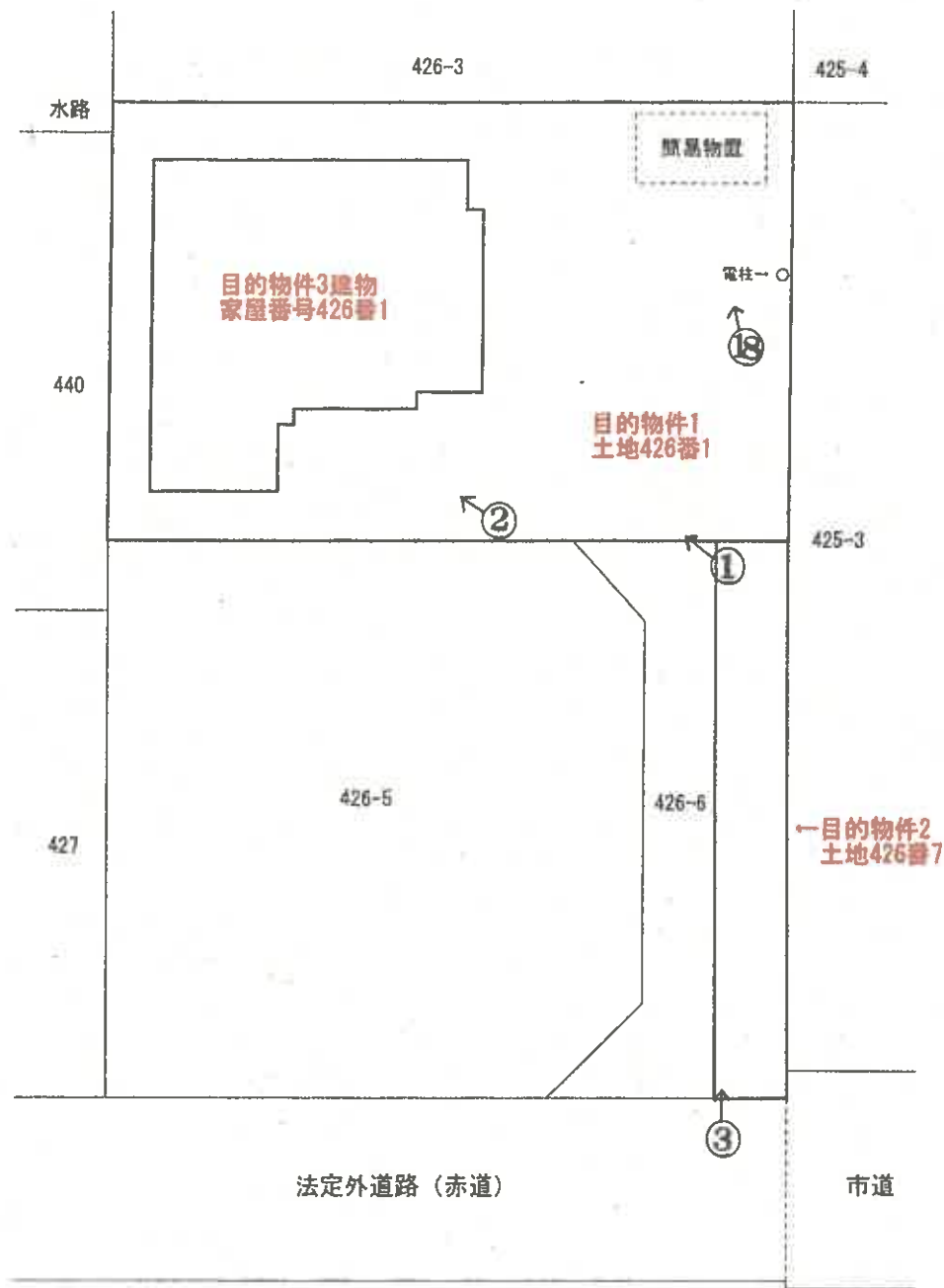
(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 本件物件は1年くらい前から空き家で、建物内には大量の目的外動産が散乱している。 3 2階の各部屋の壁クロスに多数のシミが認められる(写真⑪～⑮)。所有者に尋ねたところ、施工した工務店に一度修繕してもらったものの再度シミが発生し、原因は不明である旨を述べた。 4 物件2の土地は、A氏が所有する次の件外土地と一体になり、物件1から公道への通路として利用されている。 秋田市外旭川字神田426番6、宅地、36.08平方メートル 5 建物の玄関内には「合同会社新成興行」の建設業の許可票が掲示されており、LDK内にコピー機があるなど建物の1階の一部が前記法人の事務所として利用されていた形跡が認められる。しかし、上記2に記載したとおり建物は空き家であり、上記法人が本件建物を事務所として使用している実態はない。

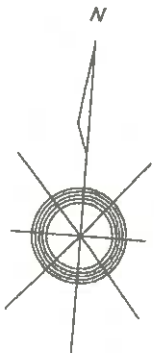
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月18日 (金) 9:10 - 9:15	秋田地方法務局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
7年 5月 8日 (木) 16:45 - 16:55	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 5月15日 (木) 9:45 - 10:35	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年 5月15日 (木) 14:45 - 14:50	当庁 (電話)	所有者から聴取
7年 5月16日 (金) 13:05 - 13:10	秋田地方法務局	合同会社新成興行の全部事項証明書を公用で取得
年 月 日 () : - :		
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 7年 5月15日 目的物件は不在だったので、評価人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



○→写真撮影位置・方向



(目的物件3)

(1階)



(2階)



○→写真撮影位置・方向



①



物件3

物件1

②



③



物件外土地(426-6)

(8 枚目)

物件2

④



⑤



⑥



(9 枚目)

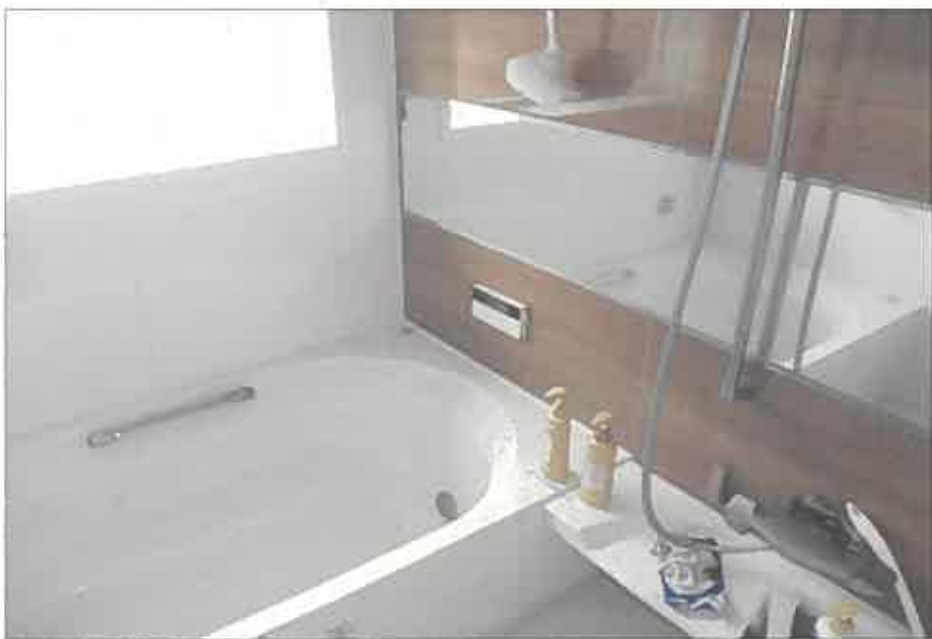
⑦



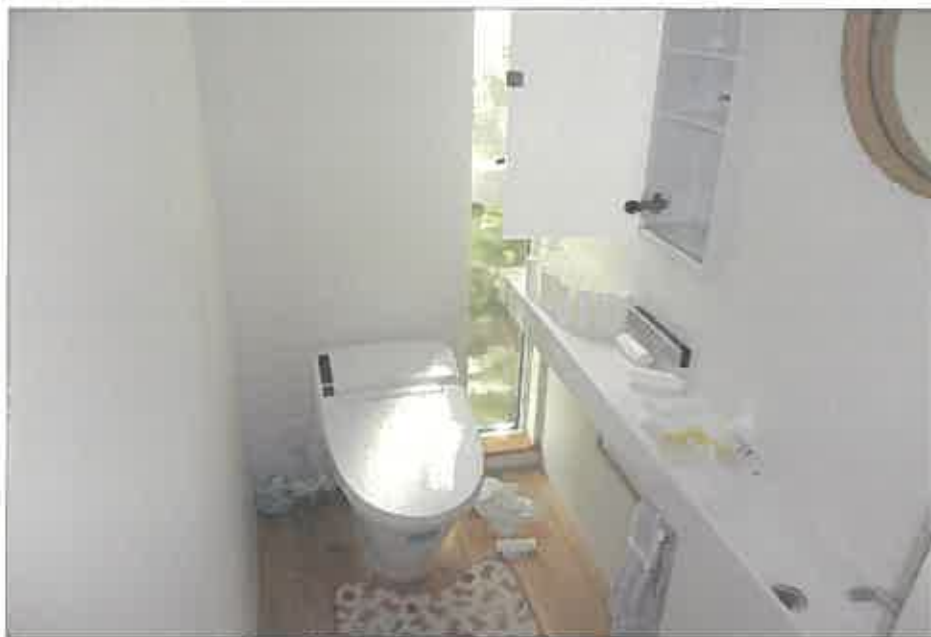
⑧



⑨



⑩



⑪



壁のシミ

⑫



⑬



壁のシミ

⑭



⑮



壁のシミ
(12 枚目)

⑩



⑪



⑫

物件1



簡易物置

令和 7年 (ケ) 第 7 号
令和 7年 5月 15日 現地調査
令和 7年 5月 27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

田 仲 博 樹

第1 評価額

一括 価 格	
金 11,157,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,113,000 円
物件2（土地）	金 262,000 円
物件3（建物）	金 7,782,000 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

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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市外旭川字神田 426番1 宅地 224.06 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市外旭川字神田 426番7 宅地 30.56 m ²	ほぼ同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市外旭川字神田426番地1 426番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 66.86m ² 2階： 51.48m ²	ほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
	特に無し		

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の一体地)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	JR奥羽本線「泉外旭川」駅の北西方約2.0km バス停「八幡田二丁目」の北方約600m 外旭川小学校の北西方約700m 外旭川中学校の北西方約800m うえたストア外旭川店の北西方約1.0km 秋田市役所の北方約5.4km	
付 近 の 状 況	秋田市の市街地中心部より北西方に位置し、戸建住宅を中心に店舗兼住宅等が介在する住宅地域を形成している。道路は幅員約6mの舗装市道が標準であるが、幅員の狭い道路や行止りも見受けられる。小・中学校等に比較的近い利便性や地価の値頃感等を反映し、当地域の地価はやや上昇傾向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 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% ー ・立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)
画 地 条 件	物件1、2の一体地は南側を間口とし約2.0m、奥行約27.3mの旗竿状の不整形地。規模は254.62㎡(登記地積2筆合計)。地勢はほぼ平坦である。 なお、物件1は長辺(東西)約18.7m、短辺(南北)約12.0mの長方形地。規模は224.06㎡(登記地積)。物件2は長辺(南北)約15.3m、短辺(東西)約2.0mの帯状地。規模は30.56㎡(登記地積)。	
接 面 道 路 の 状 況	物件1、2の一体地は南側が幅員約5m舗装道路(法定外道路(赤道)、建築基準法上の道路扱いなし)にほぼ等高に接面する中間画地。東側至近で幅員約6m舗装市道(外旭川神田8号線、建築基準法第42条1項1号)に接続する。	
土地の利用状況等	物件1は有効宅地部分として物件3建物の敷地、物件2は西側隣接地と一体で幅約4.0mの路地状部分(進入路)として利用されている。当該建物について物件1、2に法定地上権が成立し、建物の配置、規模、利用状況等から、その全部に及ぶと判断した。 隣接不動産は、東側が畑、西側が一般住宅、南側が道路を介して一般住宅、北側が一般住宅である。	
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 : あり (建物への接続あり) 下 水 道 : あり (建物への接続あり)	
特 記 事 項	○秋田市都市整備部建築指導課への聴取では、物件1上での再建築等の際には、建築基準法第43条2項2号(現行)に基づき、事前協議が必要になるとの回答を得た。 ○物件1の東側に電柱がある。 ○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いものと判断した。また、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	物件 3
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29年8月15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 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：ガルバリウム鋼板ほか 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	1階：66.86㎡ 2階：51.48㎡ 延床面積：118.34 ㎡ （登記と同じ） なお、1階のウッドデッキ及び2階のバルコニー部分は床面積に算入しない。
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：居宅 間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、2階の全ての洋室において、サッシやエアコン付近の内壁クロスに原因不明の多数のシミが見られることや建物全体に大量の動産類等が残置されていること等から、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で居宅として占有している。
特 記 事 項	○物件3の北東側に簡易物置が1台ある。 ○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) 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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	37,700	0.81	224.06	1.00	6,842,000
2	37,700	0.50	30.56	—	576,000
計			254.62		7,418,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地 からの規準)

標準画地は幅員約6m舗装市道に東側で接面する地積約200㎡の長方形地

地価公示標準地 : 秋田-33 (7頁参照)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,900\text{円/㎡} & \times & 101.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 121 & \div & 37,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 1.017 (公示地価格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 : 1.00 (方位: 基準方位東方)

◇地域格差

街路条件 : 1.00 (特になし)
 交通接近条件: 1.01 (地域中心部接近性+1%)
 環境条件 : 1.20 (居住環境+20%)
 行政的條件 : 1.00 (特になし)
 その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.01 \times 1.20 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.21$$

イ 個別格差

(物件1)

街路条件 : 0.94 (路地状部分を介して接面する道路の幅員-1%、道路の種別-5%)
 交通接近条件: 1.00 (特になし)
 環境条件 : 0.85 (有効宅地部分の快適性、利便性等が阻害される程度-15%)
 画地条件 : 1.01 (方位+1%)
 行政的條件 : 1.00 (特になし)
 その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 0.94 \times 1.00 \times 0.85 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.81$$

(物件2) 路地状部分-50%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 1.00 (物件1: 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	建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	200,000	118.34	0.360	8,520,000

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（現価率0.450）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.450 \times (1 - 0.20) = 0.360$$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ
1	6,842,000	0.35	法定地上権	2,395,000
2	576,000	0.35	法定地上権	202,000
(合計)				2,597,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1、2の物件3に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その建付地価格に対する割合を35%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	占有減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (千円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	6,842,000	-2,395,000		1.00	0.70	3,113,000
2	576,000	-202,000		1.00	0.70	262,000
3	8,520,000	+2,597,000	1.00	1.00	0.70	7,782,000
一括価格 (合計)						11,157,000

ウ 占有減価修正	：	必要なし
オ 市場性修正	：	特に必要ないと判断した。
カ 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

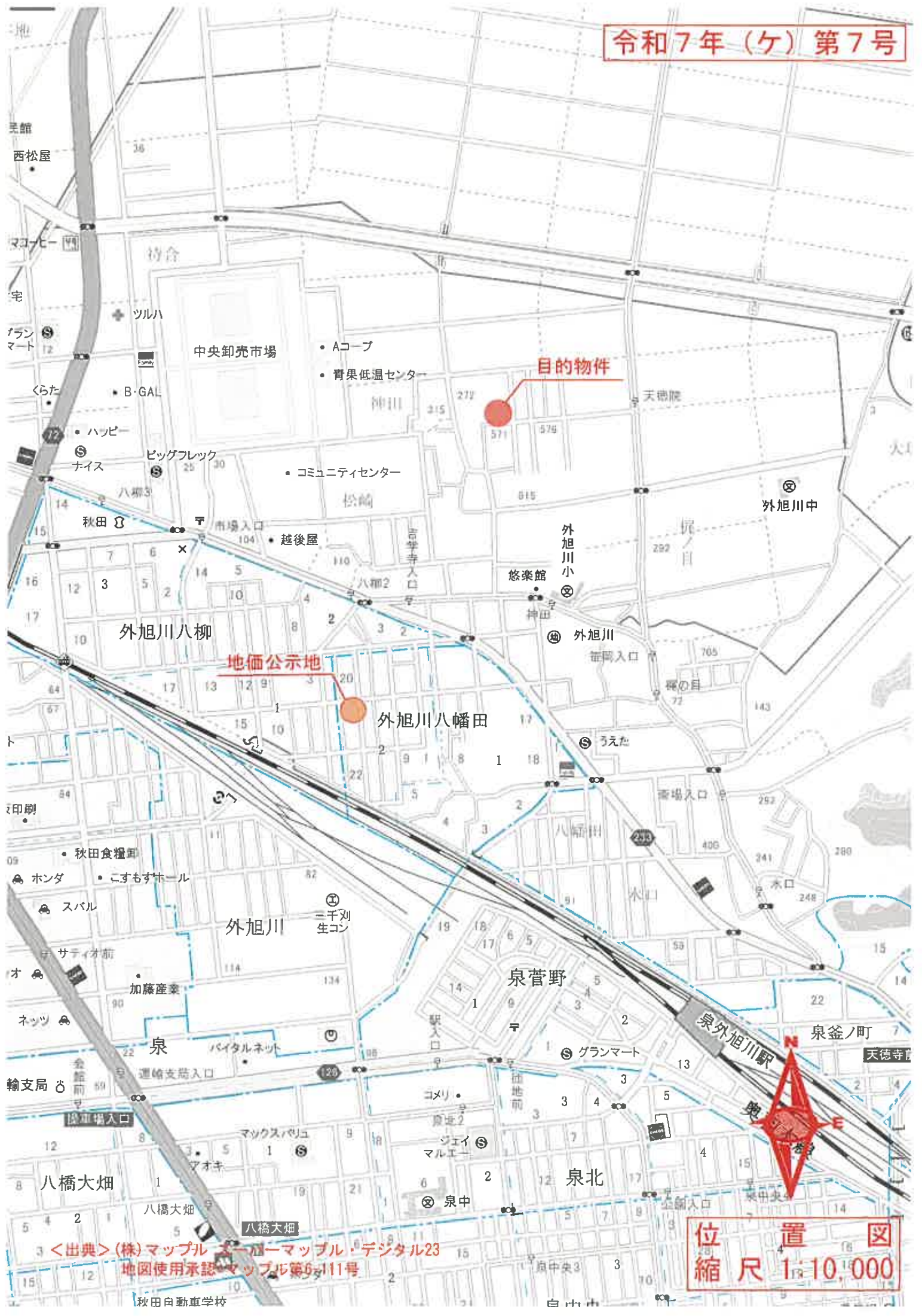
○ 地価公示価格 [秋田ー33]

所 在	：	秋田市外旭川八幡田2丁目582番16「外旭川八幡田2-18-19」
価 格	：	44,900円／㎡
位 置	：	J R 奥羽本線「泉外旭川」駅の北西方道路距離で約1.3km
価 格 時 点	：	令和7年1月1日
地 積	：	228 ㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接 面 道 路	：	東側幅員6m舗装市道
用 途 指 定 等	：	市街化区域、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	：	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (㈱マッフル スーパーマッフル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 公図写
- 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



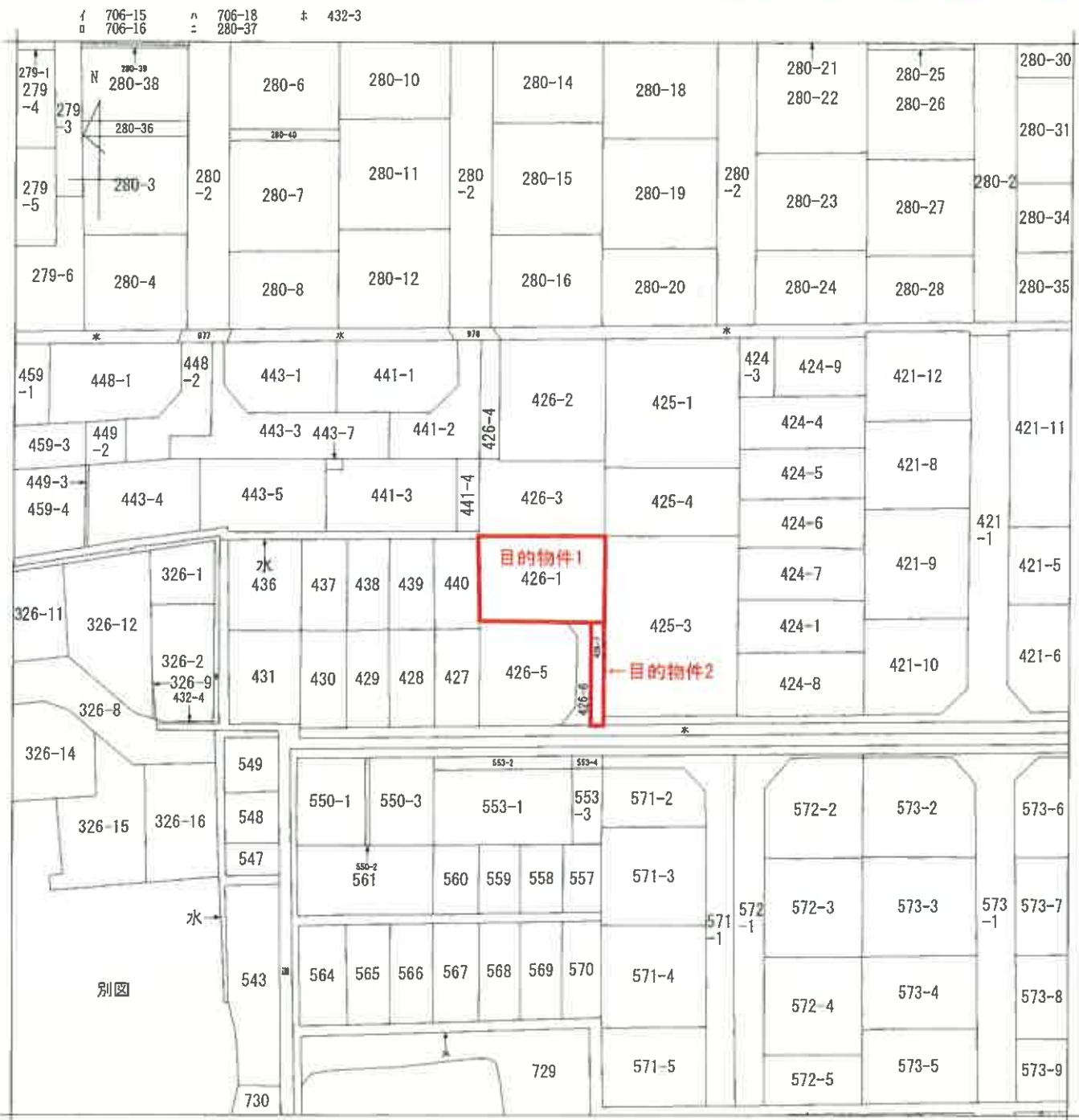
目的物件

地価公示地

外旭川八幡田

位置図
縮尺 1:10,000

<出典> (株) マップル エーシー・マップル・デジタル23
地図使用承認 マップル第6-111号



地番区域見出
外旭川字神田

請求部	所在	秋田市外旭川字神田				地番	426番1			
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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

本図面は原本のA3判をA4判に
縮小コピーしたものである。

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

地 区	①	②	X n	Y n	Y n+1 - Y n-1	X n · (Y n+1 - Y n-1)
NO			-27478.751	-62208.644	3.250	-90428.037019
AL			-27403.154	-62207.211	1.345	-36978.292130
A1			-27403.154	-62207.211	-1.923	62670.000464
A2			-27403.988	-62207.169		91087.946877
L11			-27404.117	-62206.194	-3.341	-71067.287700
AL3			-27478.988	-62210.540	0.950	-61.132672
				合 计		30.682560
				各 村 总 量		30.68

人
其
母

縮尺 250

250

地積測量図 $\frac{1}{2}$



目的物件1

④ 426-1

目的物件?

路
水
道

42

境界	☒	合成樹脂板	境界線の種類
	☒	金属プレート	

總合計画種	508.5126810	円
-------	-------------	---

2/2

地積測量図

地番
426-1、
426-5~426-7

土地の所在
秋田市外旭川字神田

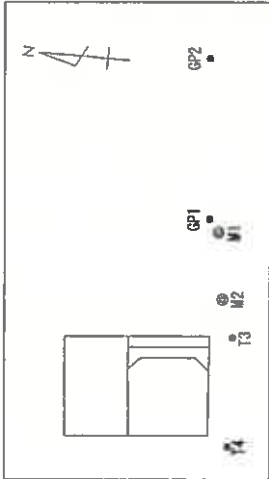
電子基準点及び近傍の基準点座標値

測地系	測定の基準		既知点の名称及び座標値				備考
	既知点	点名	X座標	Y座標	標高		
世界測地系 (測地成果2011)	電子基準点	天王	-18042.008	-67606.079			
		河辺	-37783.655	-51409.288			
		岩城	-52159.798	-67005.588			
	測点	種	種	X座標	Y座標	標高	備考
		GP1	トラバー点	-27491.966	-62184.973	66	
		GP2	トラバー点	-27489.254	-62154.934	66	
		T3	トラバー点	-27498.335	-62207.051	66	
		T4	トラバー点	-27489.305	-62227.516	66	
		M1	マンホール中心	-27493.939	-62187.320		
		M2	マンホール中心	-27495.768	-62199.978		

測量年月日平成28年10月20日

測量年月日 平成28年10月20日

近傍の基準点網図



作成者

申請人

縮尺

1/

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

各階平面図

建物図面
各階平面図

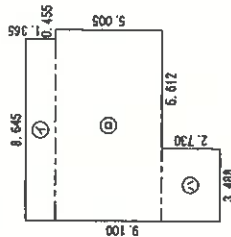
家屋番号

426番1

建物の所在

秋田市外旭川字神田426番地1

1階

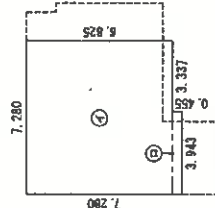


求積表

①	8.645	×	1.365	=	11.800425
②	9.100	×	5.005	=	45.545500
③	3.488	×	2.730	=	9.522240
計					66.868165

床面積 66.86 ㎡

2階



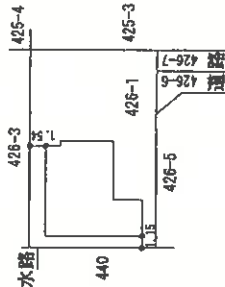
求積表

①	7.280	×	5.825	=	42.406000
②	3.943	×	0.455	=	1.794065
計					44.200065

床面積 44.20 ㎡



目的物件3



作成者

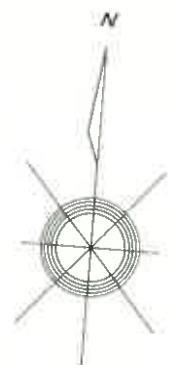
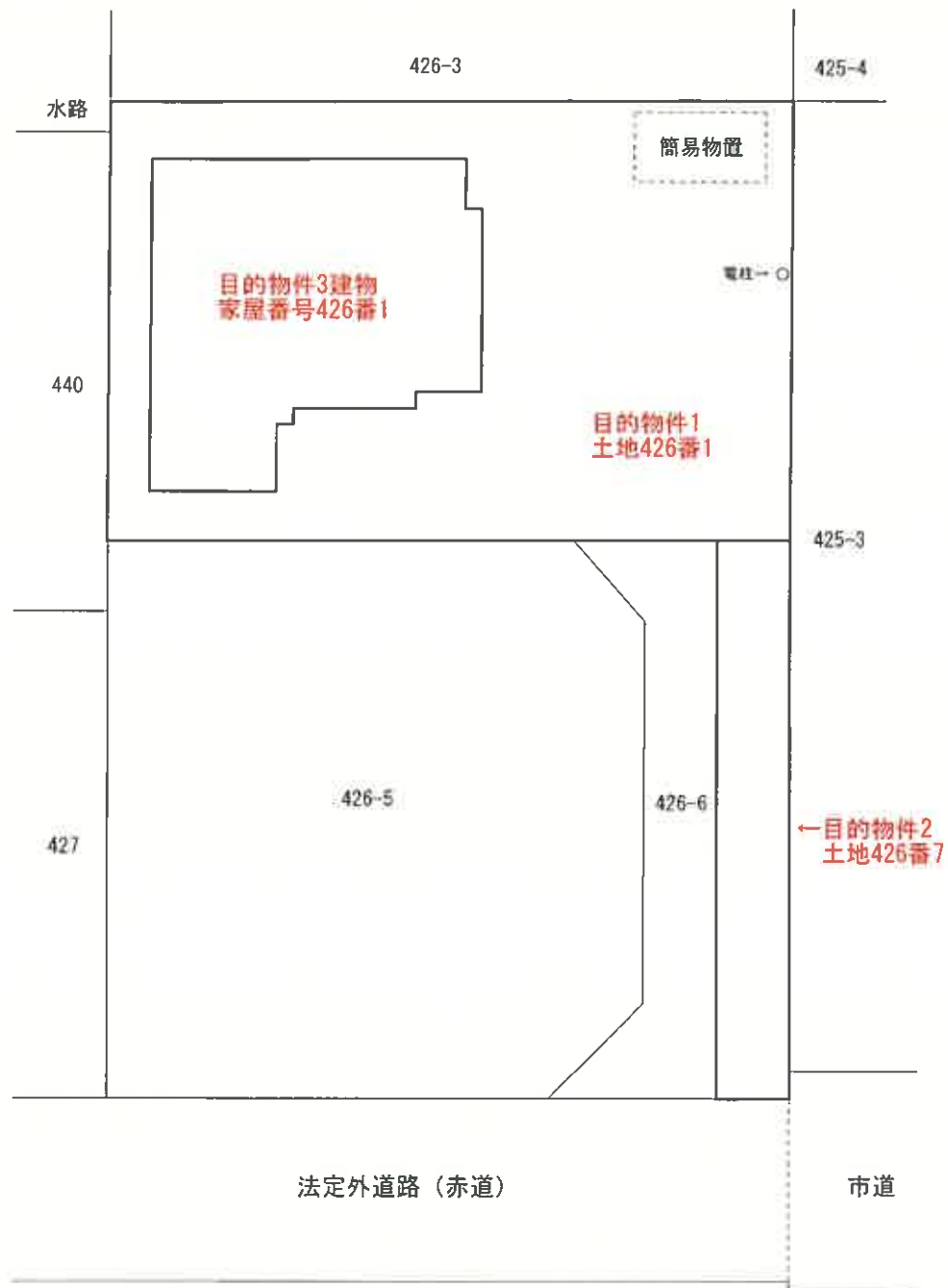
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会誌一用紙)

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。



建物配置図
縮尺1：200

(目的物件3)

(1階)



(2階)

