

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22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 6月 5日から 令和 8年 6月12日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月16日 午前10時00分
	場 所	秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 7月 7日 午後 1時00分
	場 所	秋田地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月17日 午前 8時30分から 令和 8年 6月17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 5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 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 秋田市土崎港中央一丁目
23番1
宅地
212.47平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 秋田市土崎港中央一丁目
23番3
宅地
29.10平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 秋田市土崎港中央一丁目
104番
宅地
322.52平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 秋田市土崎港中央一丁目
105番
宅地
236.99平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 秋田市土崎港中央一丁目
105番1
宅地
112.97平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 秋田市土崎港中央一丁目
106番
宅地
209.59平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 秋田市土崎港中央一丁目
106番1
宅地
99.75平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 秋田市土崎港中央一丁目
107番1
宅地
50.84平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 秋田市土崎港中央一丁目
107番2
宅地
581.93平方メートル |
| 10 | 所
地
地 | 在
番
目 | 秋田市土崎港中央一丁目
108番
宅地 |

物 件 目 録

地 積 660.85平方メートル

11 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市土崎港中央一丁目 105番地、104番地、
105番地1、106番地、106番地1、107番
地1、107番地2、108番地

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺5
階建

床 面 積 1階 1189.75平方メートル
2階 1236.02平方メートル
3階 634.89平方メートル
4階 32.53平方メートル
5階 32.53平方メートル

(現況)

所 在 秋田市土崎港中央一丁目105番地、104番地、
105番地1、106番地、107番地1、107番
地2、108番地

(現況)

床 面 積 1階 約1278.61平方メートル
2階 1236.02平方メートル
3階 634.89平方メートル
4階 約 95.58平方メートル
5階 約 95.58平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土崎港中央一丁目 105番の1

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	1 1 2 0 . 6 4平方メートル
	2階	1 2 0 4 . 7 4平方メートル
	3階	6 3 4 . 8 9平方メートル
	4階	3 2 . 5 3平方メートル
	5階	3 2 . 5 3平方メートル

(現況)

種 類 ホテル

床 面 積	1階	1 1 2 0 . 6 4平方メートル
	2階	1 2 0 4 . 7 4平方メートル
	3階	6 3 4 . 8 9平方メートル
	4階 約	9 5 . 5 8平方メートル
	5階 約	9 5 . 5 8平方メートル

1 2 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市土崎港中央一丁目 1 0 5番地、1 0 4番地、
1 0 5番地1、1 0 6番地、1 0 6番地1、1 0 7番
地1、1 0 7番地2、1 0 8番地

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺5
階建

床 面 積	1階	1 1 8 9 . 7 5平方メートル
	2階	1 2 3 6 . 0 2平方メートル
	3階	6 3 4 . 8 9平方メートル
	4階	3 2 . 5 3平方メートル
	5階	3 2 . 5 3平方メートル

(現況)

所 在 秋田市土崎港中央一丁目1 0 5番地、1 0 4番地、
1 0 5番地1、1 0 6番地、1 0 7番地1、1 0 7番
地2、1 0 8番地

(現況)

物件目録

床面積	1階	約1278.61平方メートル
	2階	1236.02平方メートル
	3階	634.89平方メートル
	4階	約95.58平方メートル
	5階	約95.58平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 土崎港中央一丁目 105番の2

種類 居宅

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積	1階	69.11平方メートル
	2階	31.28平方メートル

(現況)

床面積	1階	約157.97平方メートル
	2階	31.28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 3月23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1～12】

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1～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

本件所有者が占有している。

【物件番号12】

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

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

【物件番号3, 5】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号104番)の登記が存在する。

【物件番号6】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号106番の2)の登記が存在する。

【物件番号9(分筆前の地番107番), 10】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号107番)の登記が存在する。

《 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掲載されています。）

物 件 目 録

1 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 23番1
地 目 宅地
地 積 212.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 23番3
地 目 宅地
地 積 29.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 104番
地 目 宅地
地 積 322.52平方メートル

所有者 A

4 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 105番
地 目 宅地
地 積 236.99平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 105番1
地 目 宅地
地 積 112.97平方メートル

所有者 A

6 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 106番
地 目 宅地
地 積 209.59平方メートル

所有者 A

7 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 106番1
地 目 宅地
地 積 99.75平方メートル

所有者 A

8 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 107番1
地 目 宅地
地 積 50.84平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 107番2
地 目 宅地
地 積 581.93平方メートル

所有者 A

10 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 108番
地 目 宅地
地 積 660.85平方メートル

所有者 A

11 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市土崎港中央一丁目 105番地、104番地、
105番地1、106番地、106番地1、107番
地1、107番地2、108番地

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺5
階建

床 面 積 1階 1189.75平方メートル
2階 1236.02平方メートル
3階 634.89平方メートル
4階 32.53平方メートル
5階 32.53平方メートル

物件目録

(現況)

所在 秋田市土崎港中央一丁目105番地、104番地、
105番地1、106番地、107番地1、107番
地2、108番地

(現況)

床面積	1階	約1278.61平方メートル
	2階	1236.02平方メートル
	3階	634.89平方メートル
	4階	約95.58平方メートル
	5階	約95.58平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 土崎港中央一丁目 105番の1

種類 旅館

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床面積	1階	1120.64平方メートル
	2階	1204.74平方メートル
	3階	634.89平方メートル
	4階	32.53平方メートル
	5階	32.53平方メートル

(現況)

種類 ホテル

床面積	1階	1120.64平方メートル
	2階	1204.74平方メートル
	3階	634.89平方メートル
	4階	約95.58平方メートル
	5階	約95.58平方メートル

所有者 株式会社ホテル大和

12 (一棟の建物の表示)

物件目録

所在 秋田市土崎港中央一丁目 105番地、104番地、
105番地1、106番地、106番地1、107番
地1、107番地2、108番地

構造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺5
階建

床面積 1階 1189.75平方メートル
2階 1236.02平方メートル
3階 634.89平方メートル
4階 32.53平方メートル
5階 32.53平方メートル

(現況)

所在 秋田市土崎港中央一丁目105番地、104番地、
105番地1、106番地、107番地1、107番
地2、108番地

(現況)

床面積 1階 約1278.61平方メートル
2階 1236.02平方メートル
3階 634.89平方メートル
4階 約 95.58平方メートル
5階 約 95.58平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 土崎港中央一丁目 105番の2

種類 居宅

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 69.11平方メートル
2階 31.28平方メートル

(現況)

物 件 目 録

床 面 積 1階 約157.97平方メートル
 2階 31.28平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第39号
令和7年12月1日受理
令和8年2月17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 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 23番1
地 目 宅地
地 積 212.47平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 23番3
地 目 宅地
地 積 29.10平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 104番
地 目 宅地
地 積 322.52平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 105番
地 目 宅地
地 積 236.99平方メートル
所有者 A
- 5 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 105番1
地 目 宅地
地 積 112.97平方メートル
所有者 A

6 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 106番
地 目 宅地
地 積 209.59平方メートル
所有者 A

7 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 106番1
地 目 宅地
地 積 99.75平方メートル
所有者 A

8 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 107番1
地 目 宅地
地 積 50.84平方メートル
所有者 A

9 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 107番2
地 目 宅地
地 積 581.93平方メートル
所有者 A

10 所 在 秋田市土崎港中央一丁目
地 番 108番
地 目 宅地
地 積 660.85平方メートル
所有者 A

11 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市土崎港中央一丁目105番地、104番地、
105番地1、106番地、106番地1、107

番地 1、107番地 2、108番地

構造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
5階建

床面積 1階 1189.75平方メートル
2階 1236.02平方メートル
3階 634.89平方メートル
4階 32.53平方メートル
5階 32.53平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 土崎港中央一丁目105番の1

種類 旅館

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床面積 1階 1120.64平方メートル
2階 1204.74平方メートル
3階 634.89平方メートル
4階 32.53平方メートル
5階 32.53平方メートル

所有者 株式会社ホテル大和

12 (一棟の建物の表示)

所在 秋田市土崎港中央一丁目105番地、104番地、
105番地1、106番地、106番地1、107
番地1、107番地2、108番地

構造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
5階建

床面積 1階 1189.75平方メートル
2階 1236.02平方メートル
3階 634.89平方メートル
4階 32.53平方メートル
5階 32.53平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 土崎港中央一丁目105番の2

種類 居宅

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 69.11平方メートル
2階 31.28平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市土崎港中央一丁目6番33号		
建物	物件11		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input checked="" type="checkbox"/> 一棟の建物 <input checked="" type="checkbox"/> 所在：秋田市土崎港中央一丁目105番地、104番地、105番地1、106番地、107番地1、107番地2、108番地 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約1,278.61㎡ 4階約95.58㎡ 5階約95.58㎡ <input checked="" type="checkbox"/> 専有部分の建物 <input checked="" type="checkbox"/> 種類：ホテル <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：4階約95.58㎡ 5階約95.58㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物をホテル（業務終了）として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	10枚目「その他の事項」記載のとおり		
土地	物件3～6、8～10		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3～6、8～10） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	10枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市土崎港中央一丁目6番33号		
建物	物件12		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input checked="" type="checkbox"/> 一棟の建物 <input checked="" type="checkbox"/> 所在：秋田市土崎港中央一丁目105番地、104番地、105番地1、106番地、107番地1、107番地2、108番地 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約1,278.61㎡ 4階約95.58㎡ 5階約95.58㎡ <input checked="" type="checkbox"/> 専有部分の建物 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約157.97㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	10枚目「その他の事項」記載のとおり		
土地	物件3～6、8～10		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3～6、8～10） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	10枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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3～6、8～10土地関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件11建物所在部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(株式会社ホテル大和) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者元取締役) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和45年(課税台帳及び閉鎖登記簿により推察される建築年)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>現在の物件3～6、8～10各土地所有者及び占有者の元代表者はいずれもAである。土地所有者と占有者の元代表者間において、敷地利用に関する契約等の存在は認められないことから、占有者の占有権原は、土地所有者個人と占有者法人元代表者間の黙示の使用借権と認めるのを相当と思料した。</p>	

(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) 物件1土地は、北側が市道に、西側が国道にそれぞれ接している。
- (2) 物件1土地の東側約3分の2は、物件2土地の一部、物件3土地の一部、物件5土地の一部、物件7土地及び物件9土地の一部と一体的に、物件11建物のための舗装された駐車場となっており、物件1土地の西側約3分の1（土地建物位置関係図の斜線部分）は、物件2土地と一体的に数本の樹木が存する雑種地状の土地となっている。
- (3) 本件現況調査当初には、物件1土地内に軽自動車が2台駐車されていたが（写真番号3）、その後、それら車両の所有者Cから、「2台とも自分が所有する車両であり、無断駐車であるから近日中に移動する。」旨の連絡があり、後日、2台とも物件1土地上から移動しているのを確認した（写真番号114）。

2 物件2土地関係

- (1) 物件2土地は、西側が国道に接している。
- (2) 物件2土地の東側約3分の2は、物件1土地の一部、物件3土地の一部、物件5土地の一部、物件7土地及び物件9土地の一部と一体的に、物件11建物のための舗装された駐車場となっており、物件2土地の西側約3分の1（土地建物位置関係図の斜線部分）は、物件1土地と一体的に数本の樹木が存する雑種地状の土地となっている。
- (3) 物件2土地の南側隣地（地番23番2）の北西角付近に、南側隣地の居宅及びその東側隣地（地番107番3）のアパートで使用している下水のマンホールがあり（写真番号115、116）、そのマンホールに接続された地中埋設の排水管が、物件2土地にある樹木の根が原因で詰まっていることが判明し、工事業者によりマンホールから排水管の詰まりを取り除いてもらったとのことである。その後も同様の状態となり工事業者が再度処置したようであるが、今後も同じような状態になる可能性があるとのことである。

3 物件7土地関係

- (1) 物件7土地は、物件1土地の一部、物件2土地の一部、物件3土地の一部、物件5土地の一部及び物件9土地の一部と一体的に、物件11建物のための舗装された駐車場となっている。

4 物件3～6、8～10土地関係

- (1) 本件土地は、北側から東側にかけて市道に接している。
- (2) 物件9土地上にスチール製簡易物置がある。
- (3) 物件3及び物件5の両土地を所在とする現存しない建物（家屋番号104番）の登記が存在する。
- (4) 物件6土地を所在とする現存しない建物（家屋番号106番の2）の登記が存在する。
- (5) 物件10土地及び分筆前の物件9土地（地番107番）の両土地を所在とする現存しない建物（家屋番号107番）の登記が存在する。

5 物件11建物関係

- (1) 物件11建物内には多数の動産類が残されている。
- (2) 物件11建物の天井の一部が崩落している（一部につき写真番号41、97、98）ほか、屋上の防水シートが多数損傷している（一部につき写真番号100）。

6 物件12関係

- (1) 物件12建物内には多数の家財等が残されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

7 その他関係

- (1) 不動産登記事項証明書及び同閉鎖謄本によると、物件3～6、8～10各土地及び物件11建物の最先の担保権は昭和54年4月3日に設定されており、その時点の上記各土地の所有者はいずれもBの亡祖父である。また、法人登記閉鎖謄本等によると、昭和54年4月3日時点の上記各土地の占有者である株式会社ホテル大和の代表者はBの亡祖父であることが認められる。物件11建物の建築から55年以上経過しており、当時の敷地利用権に関する資料等に接することができなかったこと及びBの陳述並びに現場の状況等から、昭和54年4月3日担保権設定時の物件11建物による物件3～6、8～10各土地の敷地利用権は、当時の各土地所有者個人と占有者法人代表者と間の黙示の使用借権と推察される。

(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
■ C	1 物件1土地内に置かれている軽自動車2台は、いずれも私が所有する自動車です。物件1土地の一部を駐車場として使用するための契約は何もなく無断駐車ですので、近日中に別の場所に移動します。
■ B	<p>1 私は、物件11建物において、令和5年3月27日までホテルを営業していた株式会社ホテル大和の元取締役です。</p> <p>2 現在、物件11建物を使用している者はいません。建物内にある動産類は、全部株式会社ホテル大和の所有物です。これら動産類は全部が無価値物と思います。</p> <p>3 私の亡父が株式会社ホテル大和の代表者を務めていた当時は、物件3～6、8～10の各土地を物件11建物の敷地として使用することについて契約や地代の授受があったようなことは聞いたことがありません。それ以前の私の祖父が株式会社ホテル大和の代表者だった当時のことは私はわかりませんが、その当時の敷地所有者が私の祖父ということであれば、その後の私の亡父が代表者を務めていたときと同じように、敷地利用に関する契約や地代の授受はなかったのではないかと思います。なお、現在の株式会社ホテル大和の代表者及びその敷地の所有者は私の母ですが、敷地利用に関する契約等は何もありません。</p> <p>4 物件12建物の現所有者は私の母です。この建物は令和5年7月ころまで居宅として使用していましたが、その後は空き家になっています。</p> <p>5 本件各土地は、いずれも公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。</p> <p>6 最近、物件2土地の南側隣地（地番23番2）の所有者から、物件1土地及び物件2土地にある樹木の根が原因で地中に埋設されている下水の排水管が詰まっている旨の連絡を受けましたので、工事業者に依頼して、とりあえずの処置をしてもらいました。詳しいことはわかりませんが、工事業者から、今後も同じような状態になる可能性があると言われました。</p>
■東北電気保安協会 秋田事業所本件担当	1 物件11建物内には電気機器が設置されており、そのうちのコンデンサと変圧器にPCBが含有している可能性があります。現実には分析調査を実施しての判定となり、その結果PCBの含有が認められた場合、おそらく低濃度と思われますが、処分期限が令和9年3月31日と定められています。
■南側隣地所有者	1 私は、物件2土地の南側隣地（地番23番2）に自宅を所有して居住しています。

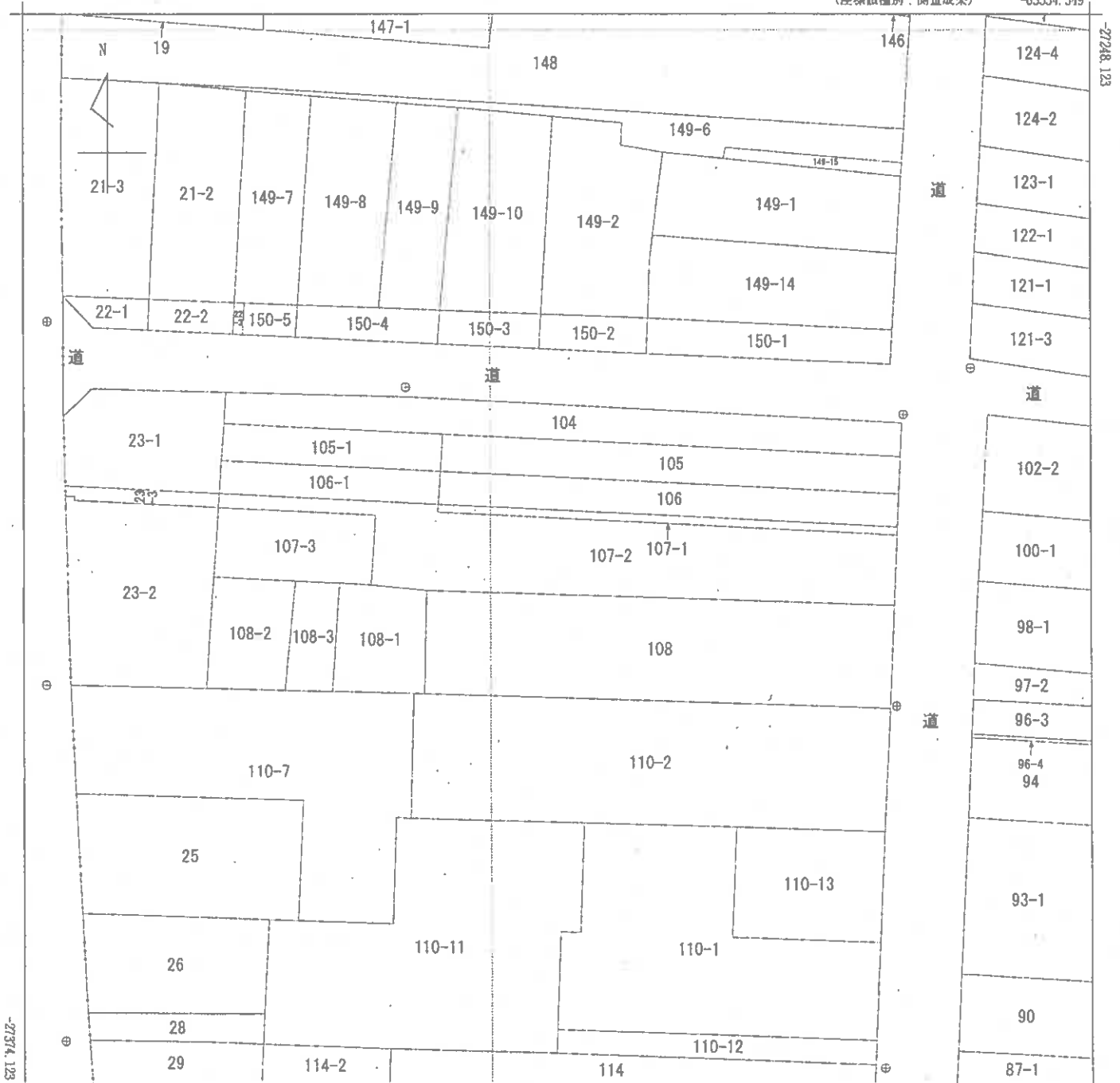
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

2 物件2土地の南側隣地（地番23番2）の北西角付近に、私の自宅とその東側隣地（地番107番3）にある私が所有するアパートで使用している下水のマンホールがあります。そのマンホールに接続している地中の排水管に詰まりが発生し、業者による調査の結果、物件2土地にある樹木の根が、地中の下水の排水管に影響していることが判明したことから、令和7年12月に工事業者にマンホールから詰まりを取り除いてもらいました。しかし、その後また詰まってしまい、債権者を通じてBに対応していただいて再度業者に工事してもらいました。地中に埋設されている下水の排水管が老朽化して樹木の根が入り込んでしまっているようです。

(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 7年12月 3日 (水) 13:35 ~ 14:05	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年12月 4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 7年12月10日 (水) 11:00 ~ 11:15	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 7年12月15日 (月) 13:35 ~ 14:00	秋田市消防本部土崎 消防署	土地及び建物関係の図面等交付申請
令和 7年12月15日 (月) : ~ :	執行官室	物件1土地内に駐車されている軽自動車2台につき軽自動車検査協会秋田事務所に対して車両照会 (郵便)
令和 7年12月17日 (水) 13:05 ~ 13:15	秋田市消防本部土崎 消防署	土地及び建物関係の図面等受領 (評価人に参考送付) (郵便)
令和 7年12月24日 (水) 8:40 ~ 12:15	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)
令和 8年 1月 7日 (水) : ~ :	執行官室	Cに対し照会書送付 (郵便)
令和 8年 1月14日 (水) 10:15 ~ 10:25	執行官室	Cから電話聴取
令和 8年 2月 2日 (月) 15:50 ~ 15:53	物件所在地	本件土地内に駐車されている車両2台がなくなっているのを確認
令和 8年 2月 4日 (水) 12:00 ~ 12:18	執行官室	Bから電話聴取
令和 8年 2月 5日 (木) 10:10 ~ 10:30	東北電気保安協会秋 田事業所	PCB調査
令和 8年 2月 5日 (木) 10:45 ~ 11:05	物件所在地 南側隣地所有者宅	下水配管関係調査
令和 8年 2月 9日 (月) 13:50 ~ 14:30	秋田地方法務局	法人閉鎖謄本の役員欄欠落部分の調査 (廃棄済)
令和 8年 2月10日 (火) 10:00 ~ 10:30	申立債権者事務所	担保権設定関係書面写し受領
(特記事項) ■ 令和7年12月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠さ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



-65679.549

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	土崎港中央 1丁目
--------	--------------

請求部	所在	秋田市土崎港中央一丁目			地番	107番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年1月			備付年月日(原図)	令和3年3月		補記事項		

これは地図に記載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7年10月22日
秋田地方務局

請求番号：20-2
(1/1)

登記官

(15枚目)

登記年月日：昭和52年1月25日

900070

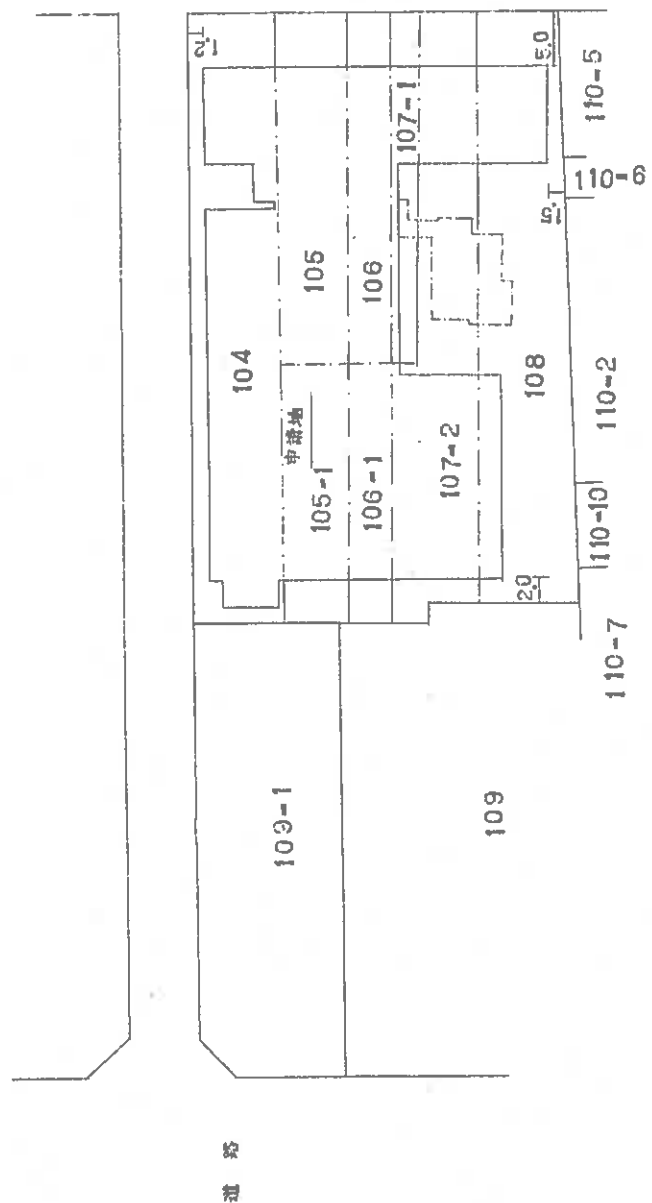
建築物図面

家屋番号 土崎港中央-丁目 105-1

建物の所在 秋田市土崎港中央-丁目 105-104・105-106
106-1・107-1・107-2 108

作製年月日
昭和52年1月15日

作製者



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S52.1.25

縮尺 1/500

(1/7)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年10月22日

秋田地方技師会

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：19-1

登記年月日：昭和52年1月25日

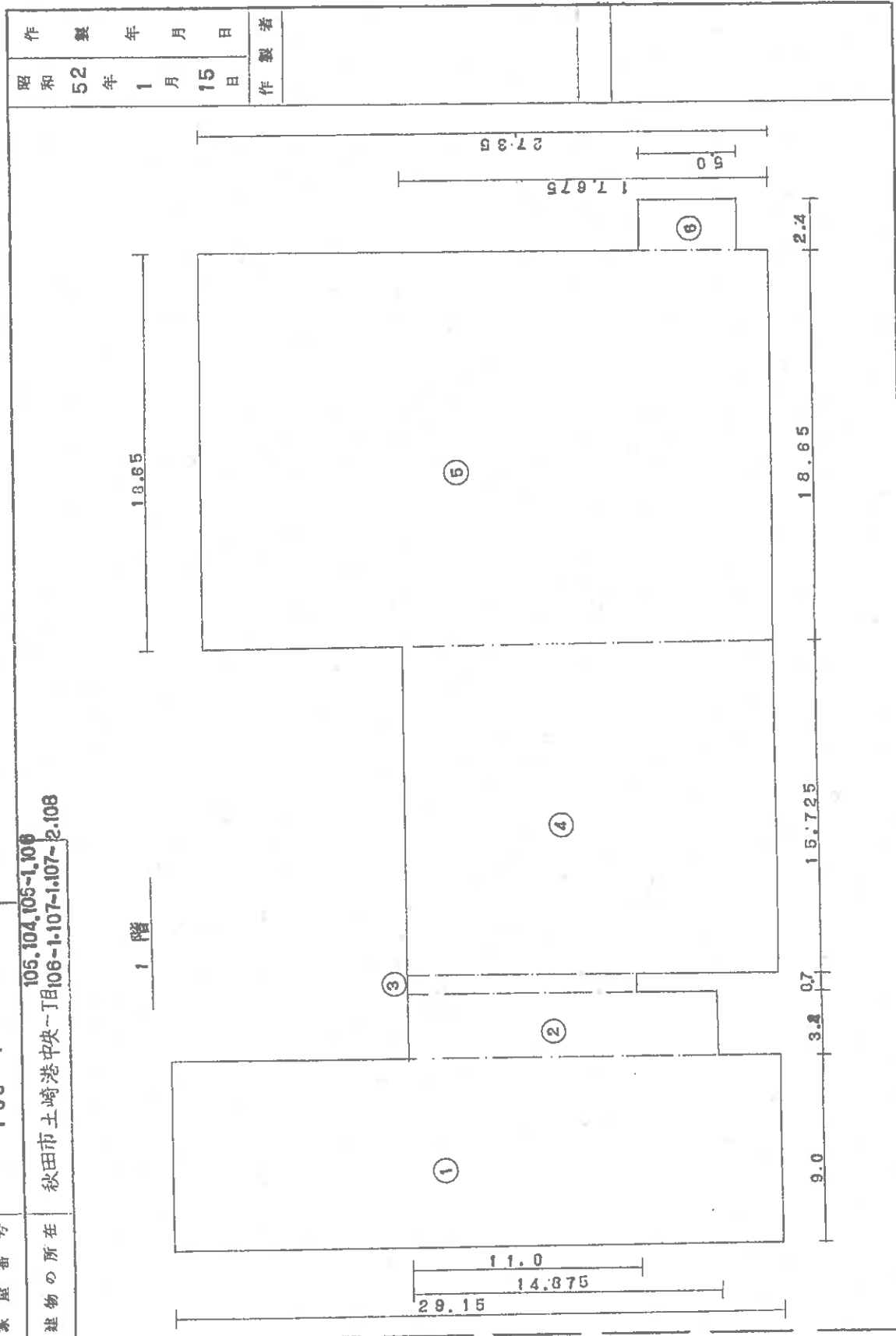
900071

家屋番号 土城甲 105-1

建物の所在 秋田市土崎港中央一丁目106-1・107-1・107-2・108

1 階

各階平面図



昭和52年1月15日 製作

製作者

縮尺 1/200

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S52-1.25

これは図面に記載されている内容を証明した積面である。

令和7年10月22日

秋田地方裁判所

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：19-1

登記年月日：昭和52年1月25日

900072

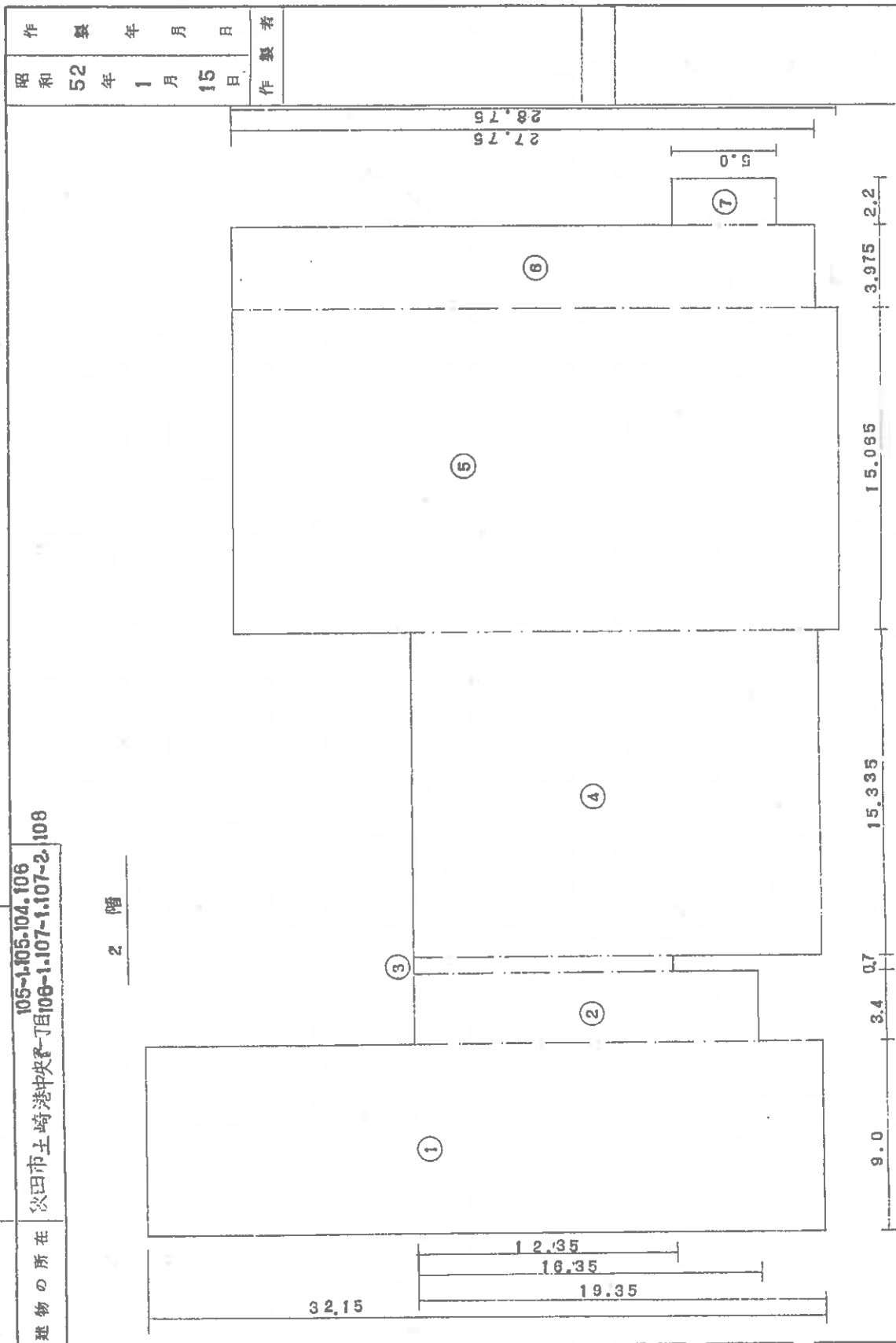


家屋番号 出崎町-105-1

建物の所在 秋田市土崎港中央丁106-1.107-1.107-2.108

2 階

各階平面図



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/200

(3/7)

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。

令和7年10月22日

秋田地方支庁

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：19-1

登記年月日：昭和52年1月25日

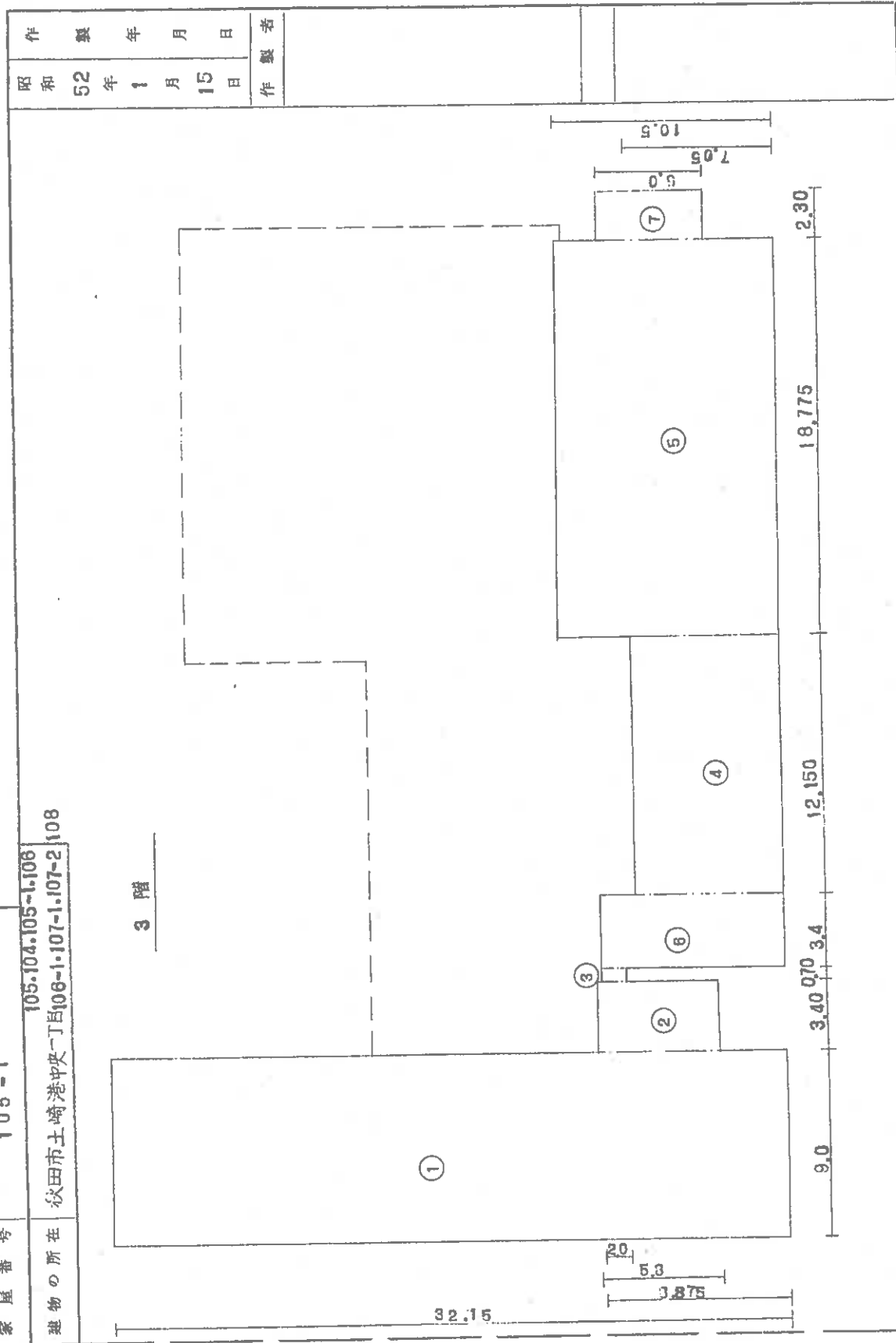
900073

家屋番号 土崎港中央105-1

建物の所在 秋田市土崎港中央一丁目106-1.107-1.107-2.108

3 階

各階平面図



作製年月日	昭和52年1月15日
作製者	

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/200

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年10月22日 秋田地方支務局

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：19-1

3/6

登記年月日：昭和52年1月25日

4/6

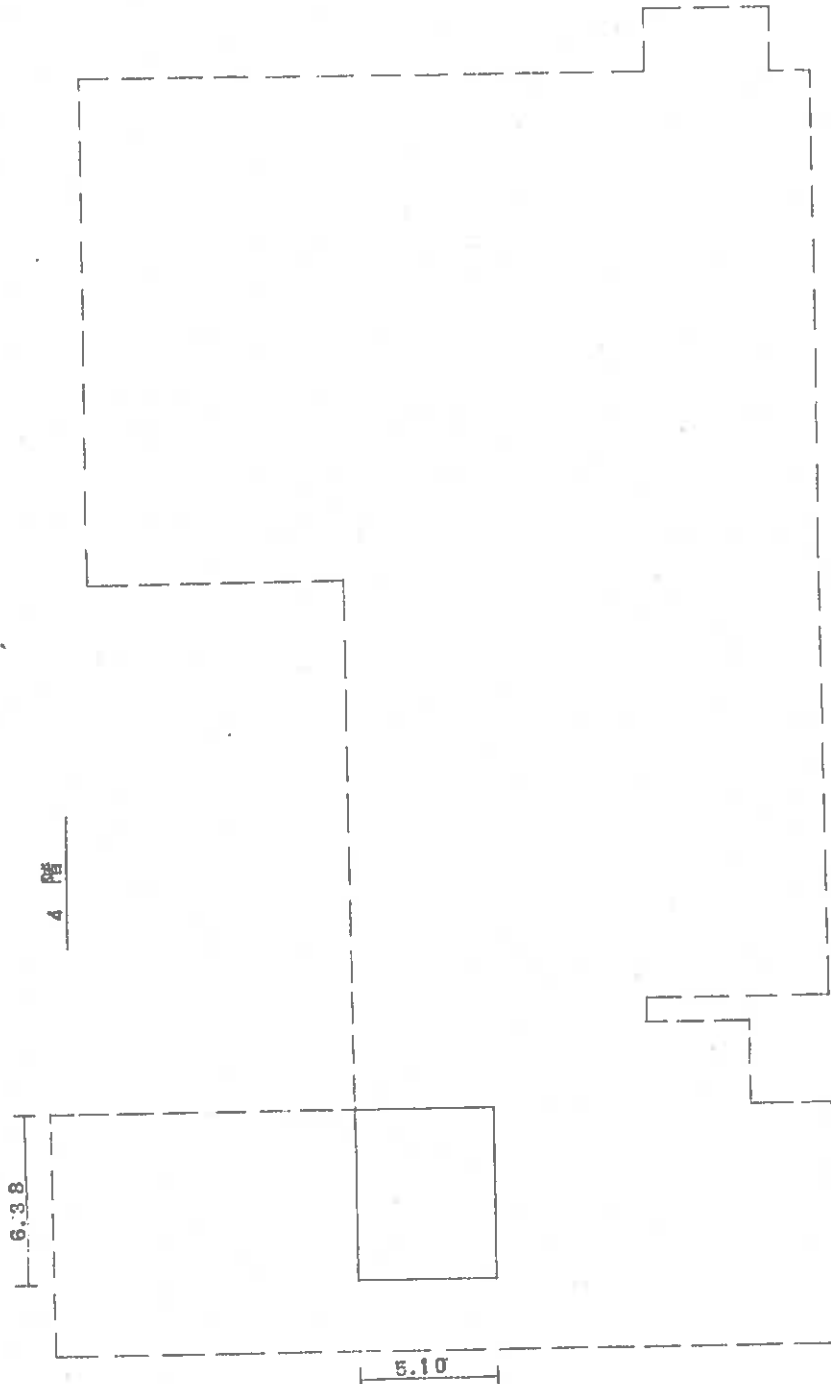
各階平面図

900074

家屋番号 秋田港中央-105-1

建物の所在 秋田市土崎港中央-丁目106-1.107-1.107-2.108

作製年月日	昭和52年1月15日
作製者	



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/200

(5/7)

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7年10月22日 秋田地方裁判所

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：19-1

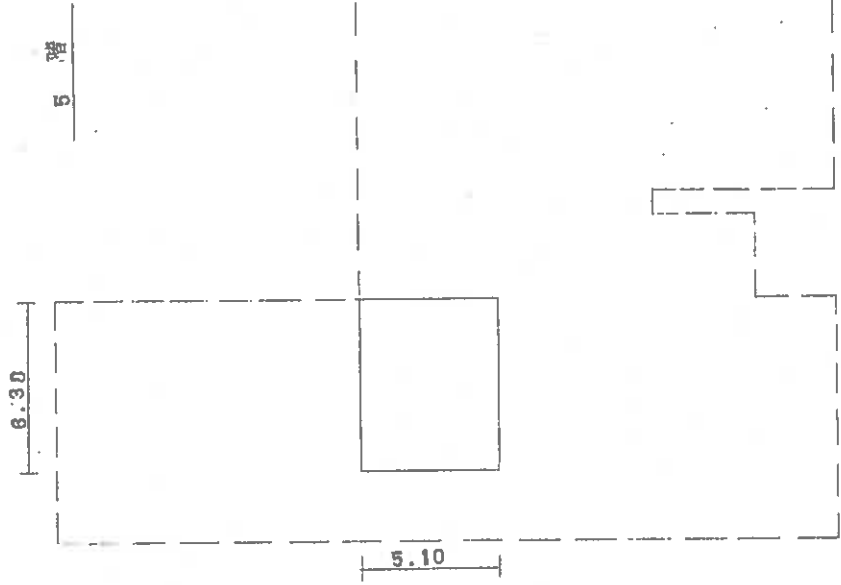
登記年月日：昭和52年1月25日

900075

家屋番号
秋田県
105-1

建物の所在
秋田県
105-1-105-104-108
106-1-107-1-107-2-108

各階平面図



作製年月日	昭和52年1月15日
作製者	

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

総尺 1/200

(6/7)

これは図面に記録されている内容を証明した母面である。

令和7年10月22日 秋田地方裁判所

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：19-1

5/6

900076

家屋番号 土橋中城-丁目105-1

建物の所在 秋田市土崎港中城一丁目
105.104.105-1.106
106-1.107-1.107-2.108

各階平面図



昭和52年1月15日		作製年月日
作製者		

床面積計算	
1階	$\begin{aligned} ① & 29.15 \times 9.0 = 262.3500 \\ ② & 14.875 \times 3.40 = 50.5750 \\ ③ & 11.00 \times 0.70 = 7.7000 \\ ④ & 17.675 \times 15.725 = 277.9394 \\ ⑤ & 27.35 \times 18.65 = 510.0775 \\ ⑥ & 5.00 \times 2.40 = 12.0000 \\ & \underline{1120.6419 \text{ m}^2} \end{aligned}$
2階	$\begin{aligned} ① & 32.15 \times 9.00 = 289.3500 \\ ② & 10.35 \times 3.40 = 55.5900 \\ ③ & 12.35 \times 0.70 = 8.6450 \\ ④ & 19.35 \times 15.335 = 296.7323 \\ ⑤ & 28.75 \times 15.065 = 433.1188 \\ ⑥ & 27.75 \times 3.975 = 110.3063 \\ ⑦ & 5.00 \times 2.20 = 11.0000 \\ & \underline{1204.7424 \text{ m}^2} \\ & \underline{\underline{1227.0968 \text{ m}^2}} \end{aligned}$
3階	$\begin{aligned} ① & 32.15 \times 9.0 = 289.3500 \\ ② & 5.8 \times 3.4 = 19.7200 \\ ③ & 2.01 \times 0.7 = 1.4070 \\ ④ & 7.05 \times 12.15 = 85.6575 \\ ⑤ & 10.50 \times 10.775 = 113.1638 \\ ⑥ & 8.875 \times 3.45 = 30.6188 \\ ⑦ & 5.00 \times 2.20 = 11.0000 \\ & \underline{634.8908 \text{ m}^2} \end{aligned}$
4階	$5.10 \times 6.38 = 32.5380 \text{ m}^2$
5階	$5.10 \times 6.38 = 32.5380 \text{ m}^2$

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/

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7年10月22日 秋田地方裁判所

登記簿

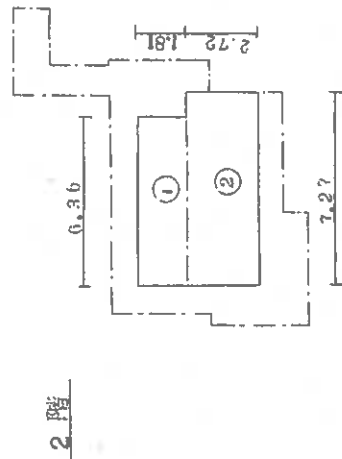
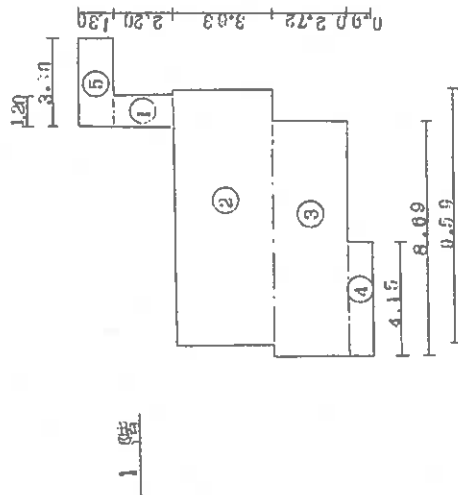
A3版からA4版に縮小

登記年月日：昭和46年12月21日

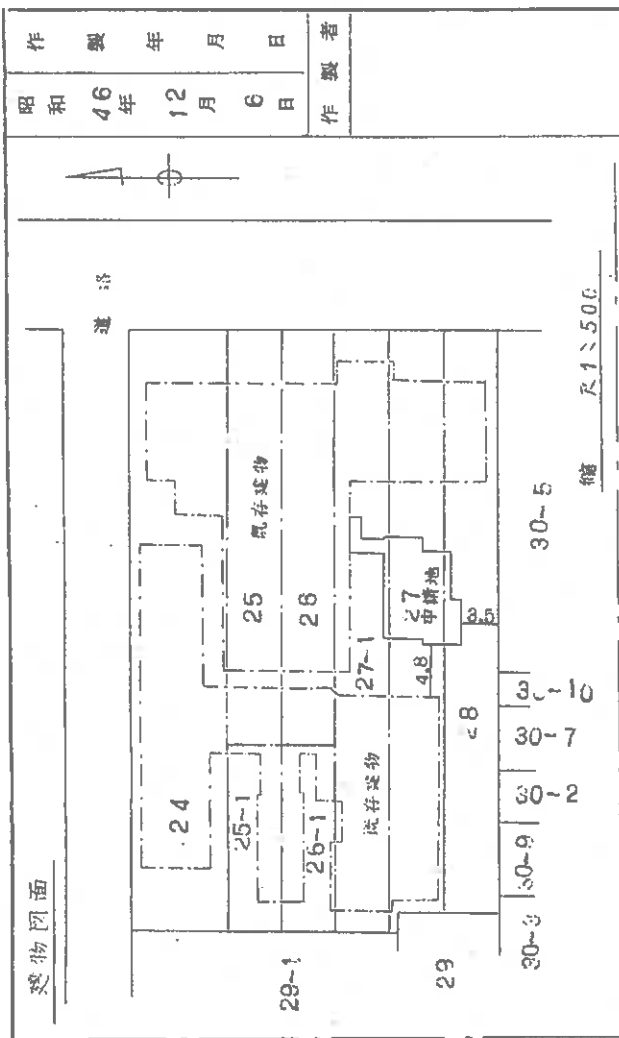
900077

家屋番号 25-2 土橋沖映丁目 105-2
 建物の所在 秋田県土崎市土崎上通町27、28、27-1、
 土橋沖映丁目 105、106、105-1、106、106-1、
 107-1、107-2、108

各階平面図



各階平面図



床面積計表

1階	①	2.20	×	1.20	=	2.6400
	②	3.63	×	9.59	=	34.8117
	③	2.72	×	8.69	=	23.6368
	④	0.90	×	4.15	=	3.7350
	⑤	1.50	×	3.30	=	4.9500
				計	=	69.1135 m ²
2階	①	1.81	×	6.36	=	11.5116
	②	2.72	×	7.27	=	19.7744
				計	=	31.2860 m ²

縮尺 1/200

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S46.12-2

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。

令和7年10月22日

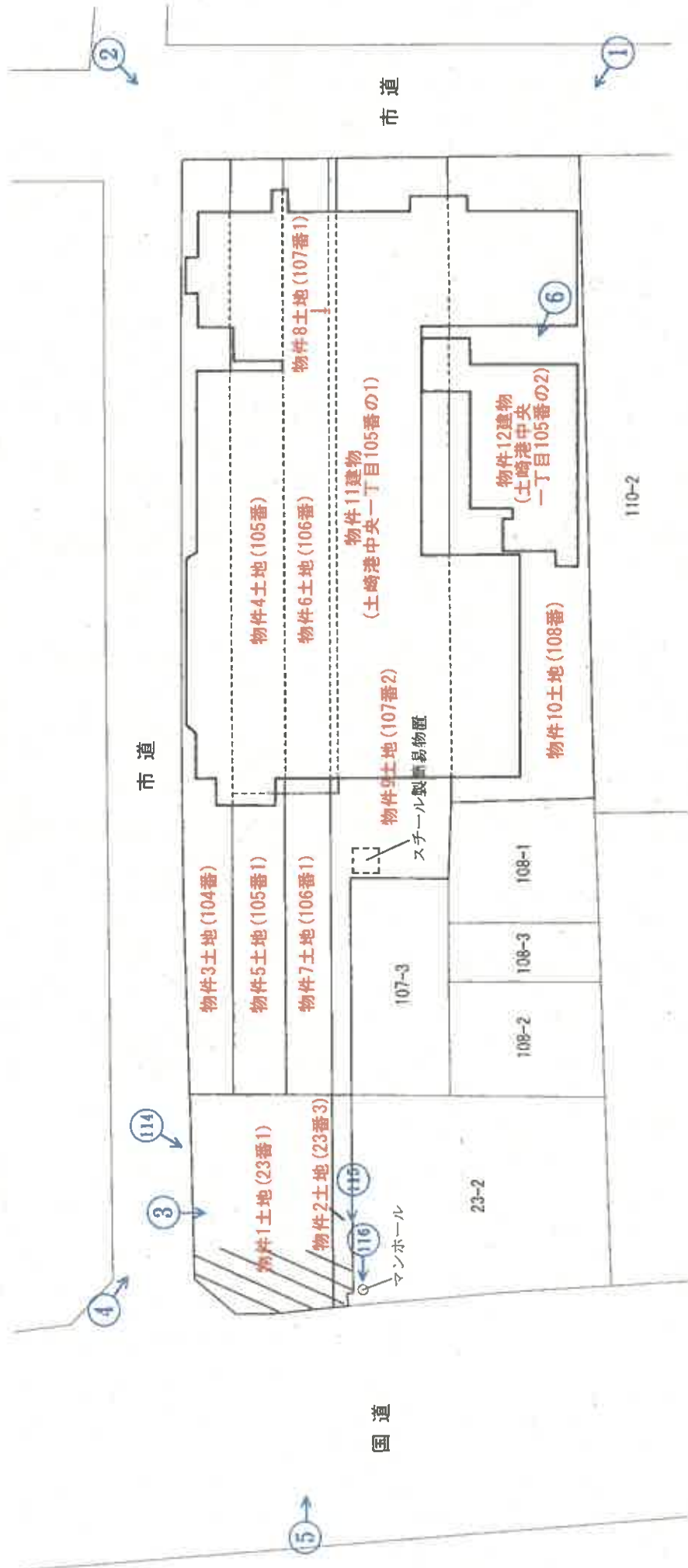
秋田県地方建設局

登記官

A3版からA4版に縮小

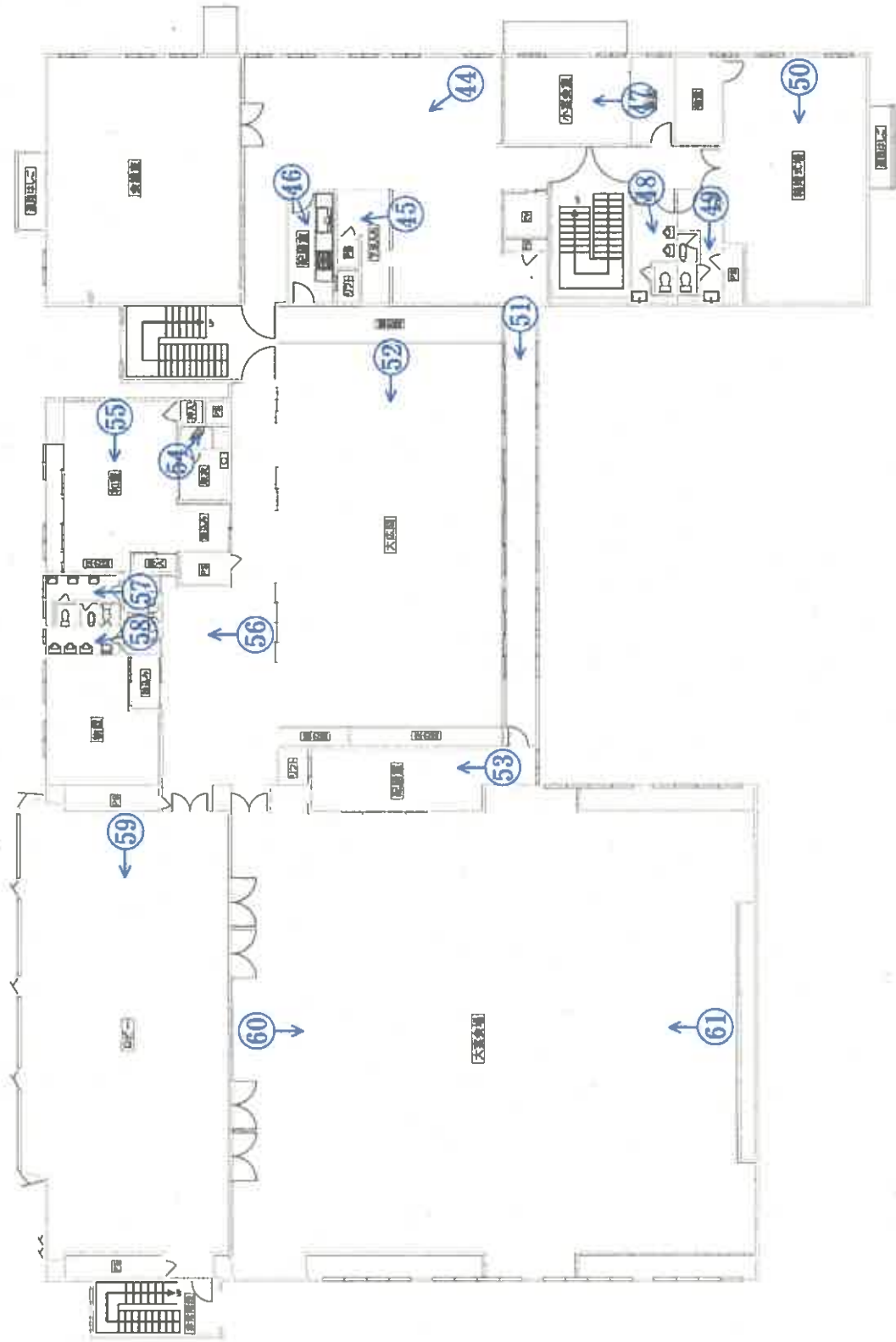
請求番号：19-2

土地建物位置関係図



○は写真撮影場所であり、○印中の数字は写真番号である。
 物件1土地内の西側斜線部分は数本の樹木が存在する雑種地状態
 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2 (物件1 1建物2階)



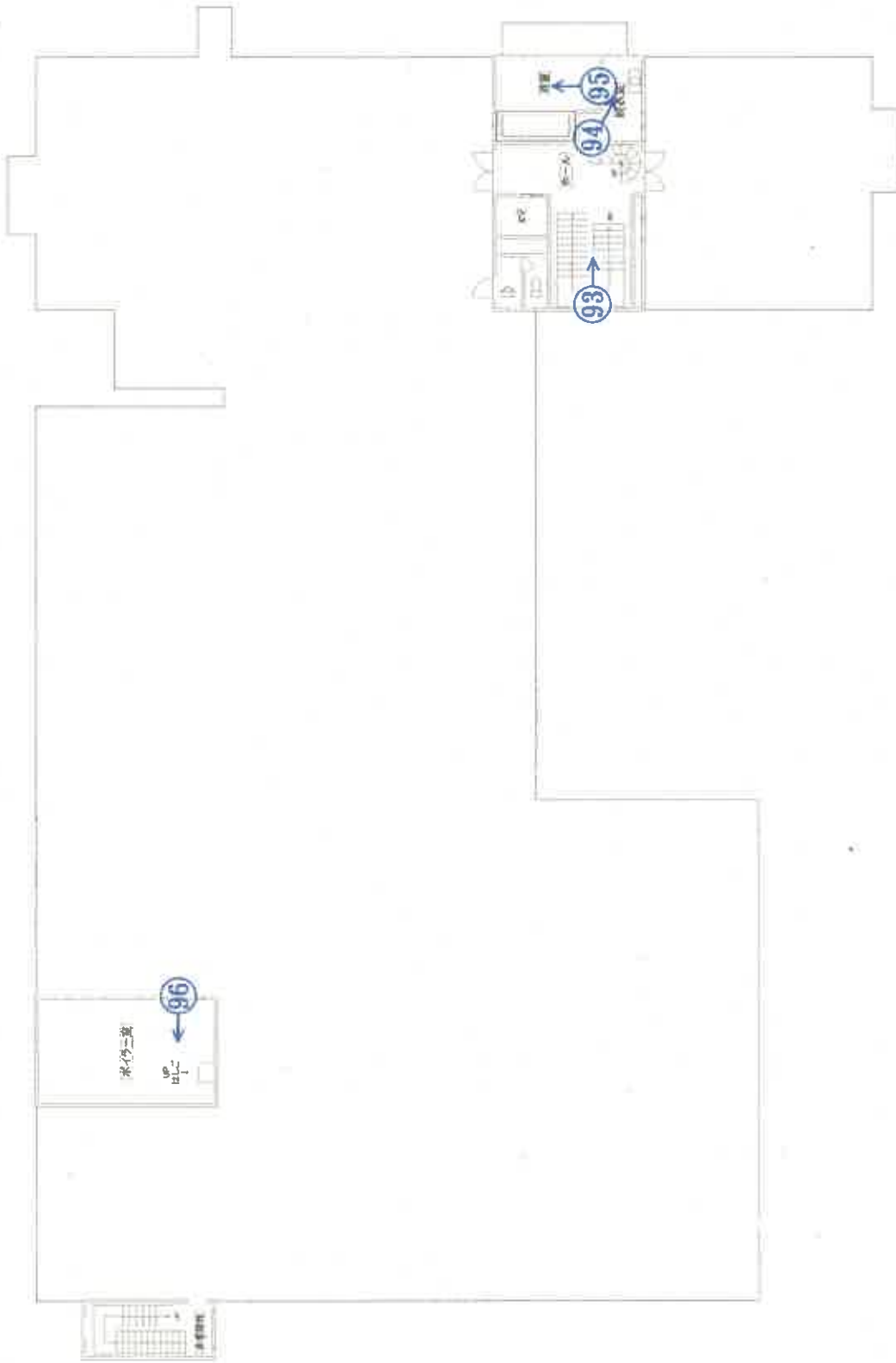
♂は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図3 (物件1 1建物3階)



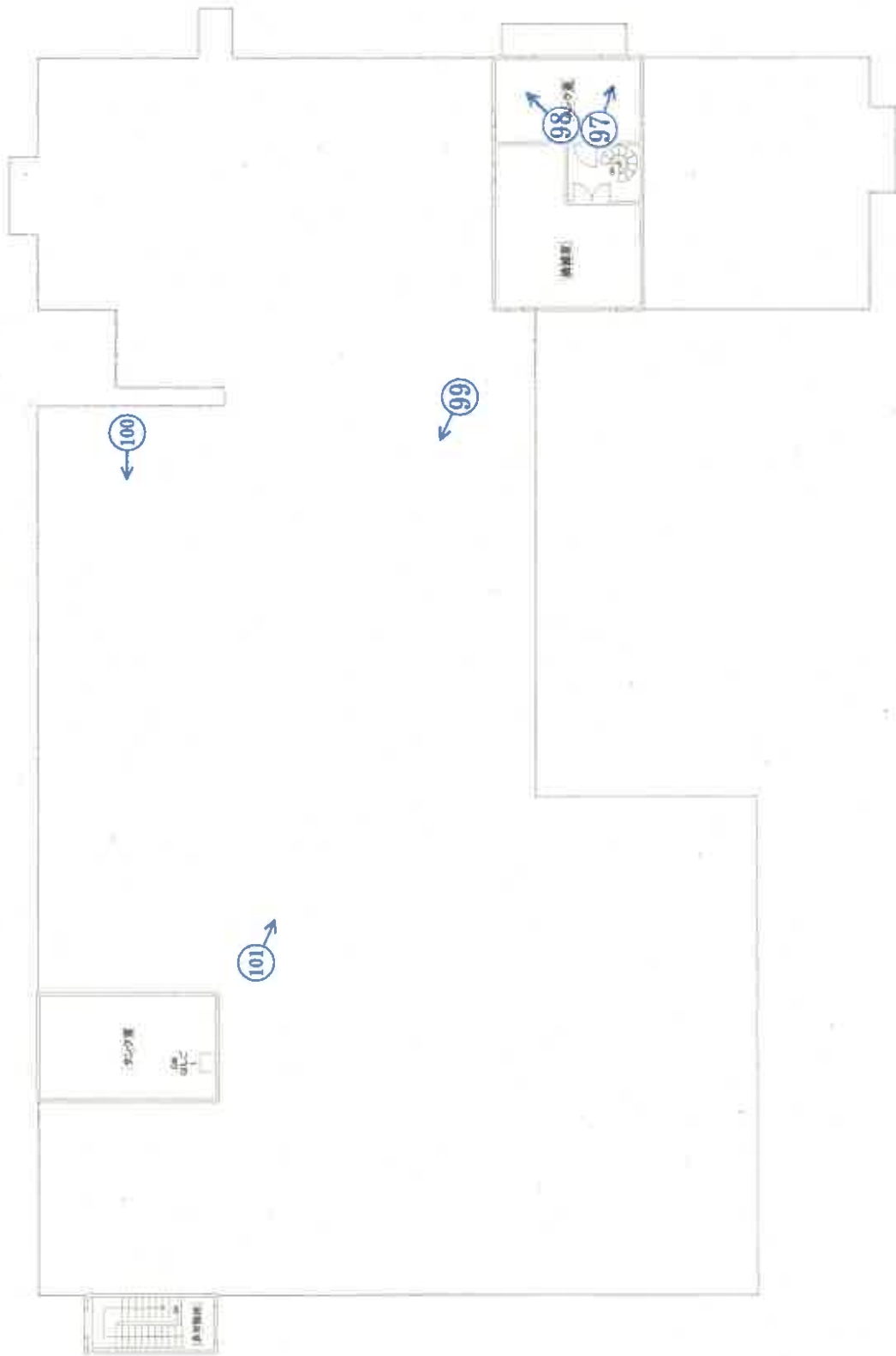
♂ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図4 (物件111建物4階)



○印は写真撮影場所であり、○印中の数字は写真番号である。

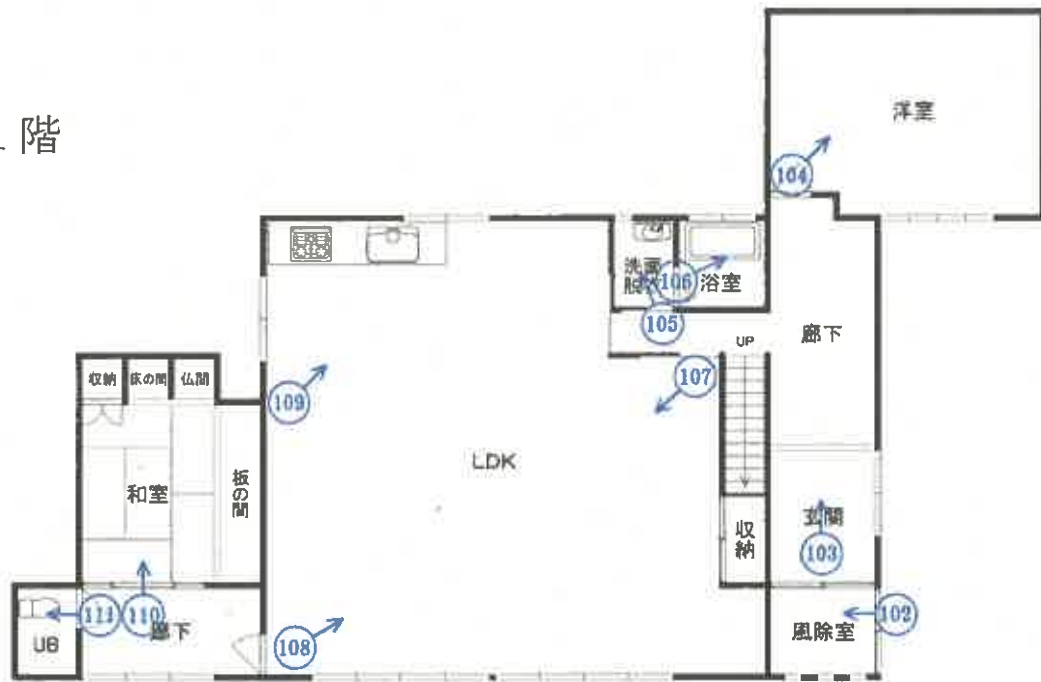
建物間取図5 (物件1 1建物5階)



♂印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 6 (物件 1 2 建物)

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。

写真番号 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



物件 1 1 建物内部の状況 (1 階)

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

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

写真番号 1 9



前同

写真番号 2 0



前同

写真番号 2 1



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



前同

写真番号 25



前同

写真番号 26



前同

写真番号 27



前同

写真番号 28



前同

写真番号 29



前同

写真番号 30



前同

写真番号 3 1



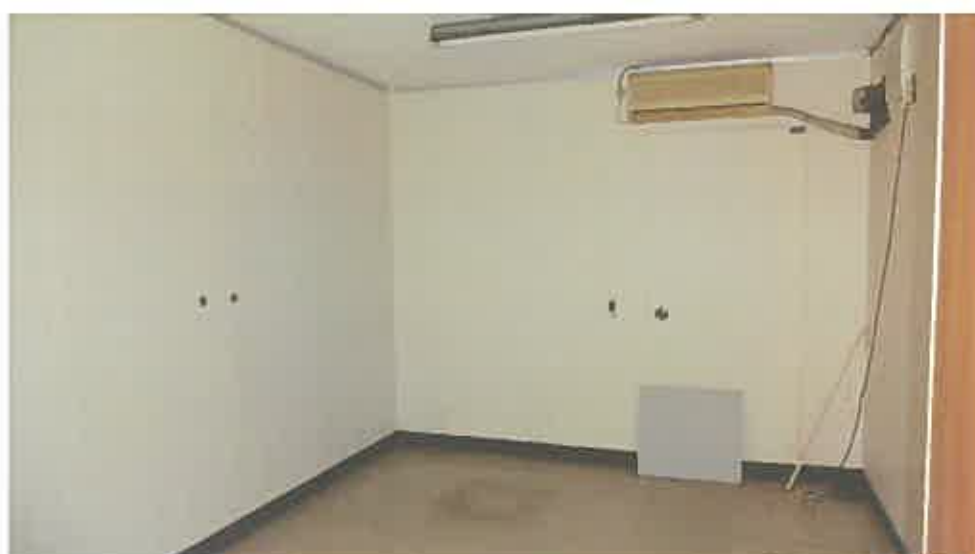
前同

写真番号 3 2



前同

写真番号 3 3



前同

写真番号 3 4



前同

写真番号 3 5



前同

写真番号 3 6



前同

写真番号 37



前同

写真番号 38



前同

写真番号 39



前同

写真番号 4 0



前同

写真番号 4 1



前同 (天井の一部が崩落)

写真番号 4 2



前同

写真番号 4 3



前同

写真番号 4 4



物件 1 1 建物内部の状況 (2 階)

写真番号 4 5



前同

写真番号 4 6



前同

写真番号 4 7



前同

写真番号 4 8



前同

(46 枚目)

写真番号 49



前同

写真番号 50



前同

写真番号 51



前同

写真番号 5 2



前同

写真番号 5 3



前同

写真番号 5 4



前同

写真番号 5 5



前同

写真番号 5 6



前同

写真番号 5 7



前同

写真番号 5 8



前同

写真番号 5 9



前同

写真番号 6 0



前同

写真番号 6 1



前同

写真番号 6 2



物件 1 1 建物内部の状況 (3 階)

写真番号 6 3



前同

写真番号 6 4



前同

写真番号 6 5



前同

写真番号 6 6



前同

写真番号 6 7



前同

写真番号 6 8



前同

写真番号 6 9



前同

写真番号 7 0



前同

写真番号 7 1



前同

写真番号 7 2



前同

写真番号 7 3



前同

写真番号 7 4



前同

写真番号 7 5



前同

写真番号 7 6



前同

写真番号 7 7



前同

写真番号 7 8



前同

写真番号 79



前同

写真番号 80



前同

写真番号 81



前同

写真番号 8 2



前同

写真番号 8 3



前同

写真番号 8 4



前同

写真番号 8 5



前同

写真番号 8 6



前同

写真番号 8 7



前同

写真番号 88



前同

写真番号 89



前同

写真番号 90



前同

写真番号 9 1



前同

写真番号 9 2



前同

写真番号 9 3



物件 1 1 建物内部の状況 (4 階)

写真番号 9 4



前同

写真番号 9 5



前同

写真番号 9 6



前同

写真番号 9 7



物件 1 1 建物内部の状況 (5 階)

写真番号 9 8



前同

写真番号 9 9



物件 1 1 建物屋上の状況

(63 枚目)

写真番号100



前同

写真番号101



前同

写真番号102



物件12建物内部の状況(1階)

(64枚目)

写真番号 103



前同

写真番号 104



前同

写真番号 105



前同

(65 枚目)

写真番号 106



前同

写真番号 107



前同

写真番号 108



前同

写真番号 1 0 9



前同

写真番号 1 1 0



前同

写真番号 1 1 1



前同

(67 枚目)

写真番号 1 1 2



物件 1 2 建物内部の状況（2階）

写真番号 1 1 3



前同

写真番号 1 1 4



無断駐車の軽自動車 2 台の移動後の状況

マンホール

写真番号 1 1 5



マンホール

写真番号 1 1 6



令和 7年 (ケ) 第 39 号
令和 7年12月 24日 現地調査
令和 8年 2月 16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 28,962,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,898,000 円
物件2 (土地)	金 260,000 円
物件3 (土地)	金 2,016,000 円
物件4 (土地)	金 1,482,000 円
物件5 (土地)	金 706,000 円
物件6 (土地)	金 1,310,000 円
物件7 (土地)	金 891,000 円
物件8 (土地)	金 318,000 円
物件9 (土地)	金 3,588,000 円
物件10 (土地)	金 3,615,000 円
物件11 (建物)	金 11,550,000 円
物件12 (建物)	金 1,328,000 円

- 1 一括価格は、物件1～12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1～10の内訳価格は物件11、12のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11、12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	所在地番地積	秋田市土崎港中央一丁目 23番1 宅地 212.47 m ²	ほぼ同左
2	所在地番地積	秋田市土崎港中央一丁目 23番3 宅地 29.10 m ²	ほぼ同左
3	所在地番地積	秋田市土崎港中央一丁目 104番 宅地 322.52 m ²	ほぼ同左
4	所在地番地積	秋田市土崎港中央一丁目 105番 宅地 236.99 m ²	ほぼ同左
5	所在地番地積	秋田市土崎港中央一丁目 105番1 宅地 112.97 m ²	ほぼ同左
6	所在地番地積	秋田市土崎港中央一丁目 106番 宅地 209.59 m ²	ほぼ同左
7	所在地番地積	秋田市土崎港中央一丁目 106番1 宅地 99.75 m ²	ほぼ同左
8	所在地番地積	秋田市土崎港中央一丁目 107番1 宅地 50.84 m ²	ほぼ同左
9	所在地番地積	秋田市土崎港中央一丁目 107番2 宅地 581.93 m ²	ほぼ同左
10	所在地番地積	秋田市土崎港中央一丁目 108番 宅地 660.85 m ²	ほぼ同左

1 1	<p>所在</p> <p>構造</p> <p>床面積</p> <p>家屋番号</p> <p>種類</p> <p>構造</p> <p>床面積</p>	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>秋田市土崎港中央一丁目105番地、104番地、105番地1、106番地、106番地1、107番地1、107番地2、108番地</p> <p>鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ・鋼板葺5階建</p> <p>1階 1,189.75 m²</p> <p>2階 1,236.02 m²</p> <p>3階 634.89 m²</p> <p>4階 32.53 m²</p> <p>5階 32.53 m²</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>土崎港中央一丁目 105番の1</p> <p>旅館</p> <p>鉄筋コンクリート造陸屋根5階建</p> <p>1階 1,120.64 m²</p> <p>2階 1,204.74 m²</p> <p>3階 634.89 m²</p> <p>4階 32.53 m²</p> <p>5階 32.53 m²</p>	<p>(一棟の建物)</p> <p>所在 秋田市土崎港中央一丁目105番地、104番地、105番地1、106番地、107番地1、107番地2、108番地</p> <p>床面積 1階約1,278.61m²</p> <p>2階 1,236.02m²</p> <p>3階 634.89m²</p> <p>4階 約95.58m²</p> <p>5階 約95.58m²</p> <p>(専有部分)</p> <p>床面積 1階 1,120.64m²</p> <p>2階 1,204.74m²</p> <p>3階 634.89m²</p> <p>4階 約95.58m²</p> <p>5階 約95.58m²</p> <p>種類：ホテル</p> <p>その他はほぼ同左</p>
1 2	<p>所在</p> <p>構造</p> <p>床面積</p> <p>家屋番号</p> <p>種類</p> <p>構造</p> <p>床面積</p>	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>秋田市土崎港中央一丁目105番地、104番地、105番地1、106番地、106番地1、107番地1、107番地2、108番地</p> <p>鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ・鋼板葺5階建</p> <p>1階 1,189.75 m²</p> <p>2階 1,236.02 m²</p> <p>3階 634.89 m²</p> <p>4階 32.53 m²</p> <p>5階 32.53 m²</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>土崎港中央一丁目 105番の2</p> <p>居宅</p> <p>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</p> <p>1階 69.11 m²</p> <p>2階 31.28 m²</p>	<p>(一棟の建物)</p> <p>所在 秋田市土崎港中央一丁目105番地、104番地、105番地1、106番地、107番地1、107番地2、108番地</p> <p>床面積 1階約1,278.61m²</p> <p>2階 1,236.02m²</p> <p>3階 634.89m²</p> <p>4階 約95.58m²</p> <p>5階 約95.58m²</p> <p>(専有部分)</p> <p>床面積 1階約157.97m²</p> <p>2階 31.28m²</p> <p>その他はほぼ同左</p>
番号	特記事項		
	上記の他は特になし		

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1～10の一体地)

位置・交通 (道路距離)	JR奥羽本線「土崎」駅の南西方約1.1km バス停「港中央一丁目」の北方約50m 土崎小学校の南西方約650m 土崎中学校の南西方約1.4km ナイス土崎店の南西方約700m 北部市民サービスセンターキタスカの南方約1.3km	
付近の状況	秋田市土崎地区の中心部に位置し、小売店舗、事務所、医院等が混在する既成商業地域を形成している。道路は幅員約9～10mの舗装市道が標準である。商況は未だ低迷しているものの、小学校や商業施設に近い利便性から周辺地域を含めて住宅地としての需要は堅調であることから、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 商業地域 80% 400% 準防火 立地適正化計画(居住誘導区域、都市機能誘導区域)
画地条件	物件1～10の一体地は東側を間口とし約33.7m、奥行約98.0mの不整形地。規模は2,517.01㎡(登記地積10筆合計)。地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	物件1～10の一体地は東側が幅員約9.6m舗装市道(土崎本線、建築基準法第42条1項1号)、西側が幅員約20m舗装国道(7号線、建築基準法第42条1項1号)、北側が幅員約6.5m舗装市道(土崎中央一丁目2号線、建築基準法第42条1項1号)にほぼ等高に接面する三方路地。	
土地の利用状況等	物件11、12建物の敷地として利用されている。なお、物件1～3、5、7、9の一部は舗装された駐車場となっている。 建物11について物件1～10に法定地上権は成立せず、その利用権原を使用借権、建物12について物件9、10に法定地上権が成立すると判定した。 隣接不動産は、東側が道路を介して一般住宅・アパート等、西側が道路を介して一般住宅、南側が一般住宅・アパート・駐車場、北側が道路を介して一般住宅・店舗等である。	
供給処理施設 (宅地内引込)	上水道：あり(北側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	○物件1、2の西側に数本の樹木がある。 ○物件2の南側隣接地(23番2)の北西側に当該土地上の居宅及びその東側隣接地(107番3)上のアパートで使用している下水道のマンホールがあり、そこに接続している地中の排水管が、物件2上にある樹木の根が原因で詰まっていることが判明し、過去に2度詰まりを取り除く処置をしているが、今後も同様の状態になる可能性があるとのことである。 ○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11、12)

区 分	物件11
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日 : 昭和45年月日不詳新築 (名寄帳兼課税台帳記載)</p> <p>増築年月日(登記記載) : 昭和51年11月18日増築</p> <p>経 過 年 数 : 約 56 年</p> <p>経済的残存耐用年数 : 約 2 年</p>
仕 様	<p>構 造 : 鉄筋コンクリート造</p> <p>屋 根 : 陸屋根防水シート</p> <p>外 壁 : ALC板、磁器質タイルほか</p> <p>内 壁 : ビニールクロス貼りほか</p> <p>天 井 : ビニールクロス貼り、合板ほか</p> <p>床 : カーペット敷き、畳ほか</p> <p>設 備 : 給排水衛生設備、電気設備ほか</p> <p>その他 : 特になし</p>
床面積(現況)	<p>1階:1,120.64㎡ 2階:1,204.74㎡ 3階:634.89㎡</p> <p>4階:約95.58㎡ 5階:約95.58㎡</p> <p>延床面積:約3,151.43㎡</p> <p>4階の浴室、脱衣室、ボイラー室、非常階段及び5階のタンク室2箇所、非常階段が未登記増築部分と考えられる。</p>
現況用途等	<p>階 層 : 5階建</p> <p>現況用途 : ホテル</p> <p>間 取 り : 添付資料の建物間取図のとおりである。客室は1階に11部屋、3階に29部屋、合計40部屋ある。1階にはフロント、食堂、喫茶スペース、厨房等、2階には大宴会場、大広間、結婚式場、会議室等がある。</p>
品 等	<p>周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等はやや劣ると判断した。</p>
保守管理の状態	<p>経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、天井の一部が崩落し、建物内部全体に動産類等が残置されており、屋上の防水シートの破損が著しいこと等から、保守管理の状態は劣ると判断した。</p>
建物の利用状況	<p>所有者が空家の状態でホテルとして占有している。</p>
特記事項	<p>○令和5年3月に営業を終了している。</p> <p>○物件の西側にスチール製簡易物置がある。</p> <p>○物件内に設置されている電気機器類のうち、コンデンサと変圧器に微量のPCBが含有している可能性を否定できない。その詳細については専門調査機関の分析調査を要するが、PCBの含有が認められた場合、その処分期限は令和9年3月31日と定められている。</p> <p>○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。</p>

区 分	物件12
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46年8月31日新築 増改築年月日：不詳 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：吹付ボード、サイディング 内壁：ビニールクロス貼りほか 天井：ビニールクロス貼り、合板ほか 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：約157.97㎡ 2階：31.28㎡ 延床面積：約189.25㎡ 1階はその大部分が増改築されているものと考えられる。
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、建物内部全体に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	○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1～10)

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	35,800	0.66	212.47	1.00	5,020,000
2	35,800	0.66	29.10	1.00	688,000
3	35,800	0.66	322.52	0.70	5,334,000
4	35,800	0.66	236.99	0.70	3,920,000
5	35,800	0.66	112.97	0.70	1,868,000
6	35,800	0.66	209.59	0.70	3,467,000
7	35,800	0.66	99.75	1.00	2,357,000
8	35,800	0.66	50.84	0.70	841,000
9	35,800	0.66	581.93	0.70	9,625,000
10	35,800	0.66	660.85	0.70	10,930,000
計			2,517.01		44,050,000

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9m舗装市道に接面する地積約500㎡の長方形地

地価公示標準地 : 秋田5-10 (11頁参照)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 102.4 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 35,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正 : 1.024 (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 (特になし)

◇地域格差

街路条件 : 1.00 (特になし)

交通接近条件: 1.00 (特になし)

環境条件 : 1.00 (特になし)

行政的条件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$$

イ 個別格差

物件1～10は一画地として評価し、個別格差は同一とした。

街路条件 : 1.00 (特になし)

交通接近条件 : 1.00 (特になし)

環境条件 : 1.00 (特になし)

画地条件 : 0.66 (三方路地+5%、地積過大-30%、不整形-10%
以上の相乗積 : $1.05 \times 0.70 \times 0.90 \approx 0.66$)

行政的條件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

以上の相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.66 \times \cancel{1.00} \times \cancel{1.00} = \underline{0.66}$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 0.70 (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11、12)

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
11	250,000	3,151.43	0.030	23,636,000
12	160,000	189.25	0.042	1,272,000
(合計)				24,908,000

ウ 現価率

(物件11)

- ・経過年数約56年、経済的残存耐用年数約2年、残価率5%とした定率法(現価率0.060)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮した補正を-50%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.060 \times (1 - 0.50) = 0.030$$

(物件12)

- ・経過年数約54年、経済的残存耐用年数約3年、残価率5%とした定率法(現価率0.060)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮した補正を-30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.060 \times (1 - 0.30) = 0.042$$

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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	5,020,000	1.00 (物件11)	0.10	使用借権	502,000
2	688,000	1.00 (物件11)	0.10	使用借権	69,000
3	5,334,000	1.00 (物件11)	0.10	使用借権	533,000
4	3,920,000	1.00 (物件11)	0.10	使用借権	392,000
5	1,868,000	1.00 (物件11)	0.10	使用借権	187,000
6	3,467,000	1.00 (物件11)	0.10	使用借権	347,000
7	2,357,000	1.00 (物件11)	0.10	使用借権	236,000

8	841,000	1.00 (物件11)	0.10	使用借権	84,000
9	9,625,000	0.95 (物件11)	0.10	使用借権	914,000
		0.05 (物件12)	0.35	法定地上権	168,000
10	10,930,000	0.55 (物件11)	0.10	使用借権	601,000
		0.45 (物件12)	0.35	法定地上権	1,721,000
(合計)					5,754,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 建物の配置、規模、利用状況等から土地利用権等の及ぶ範囲をそれぞれ上記のとおり査定した。

ウ 土地利用権等割合： 物件1～10の物件11に対する土地利用権等を使用借権と判定し、その建付地価格に対する割合を10%、物件9、10の物件12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	5,020,000	-502,000	/	0.60	0.70	1,898,000
2	688,000	-69,000	/	0.60	0.70	260,000
3	5,334,000	-533,000	/	0.60	0.70	2,016,000
4	3,920,000	-392,000	/	0.60	0.70	1,482,000
5	1,868,000	-187,000	/	0.60	0.70	706,000
6	3,467,000	-347,000	/	0.60	0.70	1,310,000
7	2,357,000	-236,000	/	0.60	0.70	891,000
8	841,000	-84,000	/	0.60	0.70	318,000
9	9,625,000	-1,082,000	/	0.60	0.70	3,588,000
10	10,930,000	-2,322,000	/	0.60	0.70	3,615,000
11	23,636,000	+3,865,000	1.00	0.60	0.70	11,550,000
12	1,272,000	+1,889,000	1.00	0.60	0.70	1,328,000
一括価格 (合計)						28,962,000

- ウ 占有減価修正 : 必要なし
- オ 市場性修正 : アスベスト含有建材が使用されている可能性及び微量PCBが混入する電気機器類の使用又は保管の可能性を否定できないこと、物件上にある樹木の根が原因で隣接地等で使用している排水管が再度詰まる可能性があること、建物用途が特殊で、かつ老朽化の進行した建物と土地一体としての市場性等を考慮した。
- 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

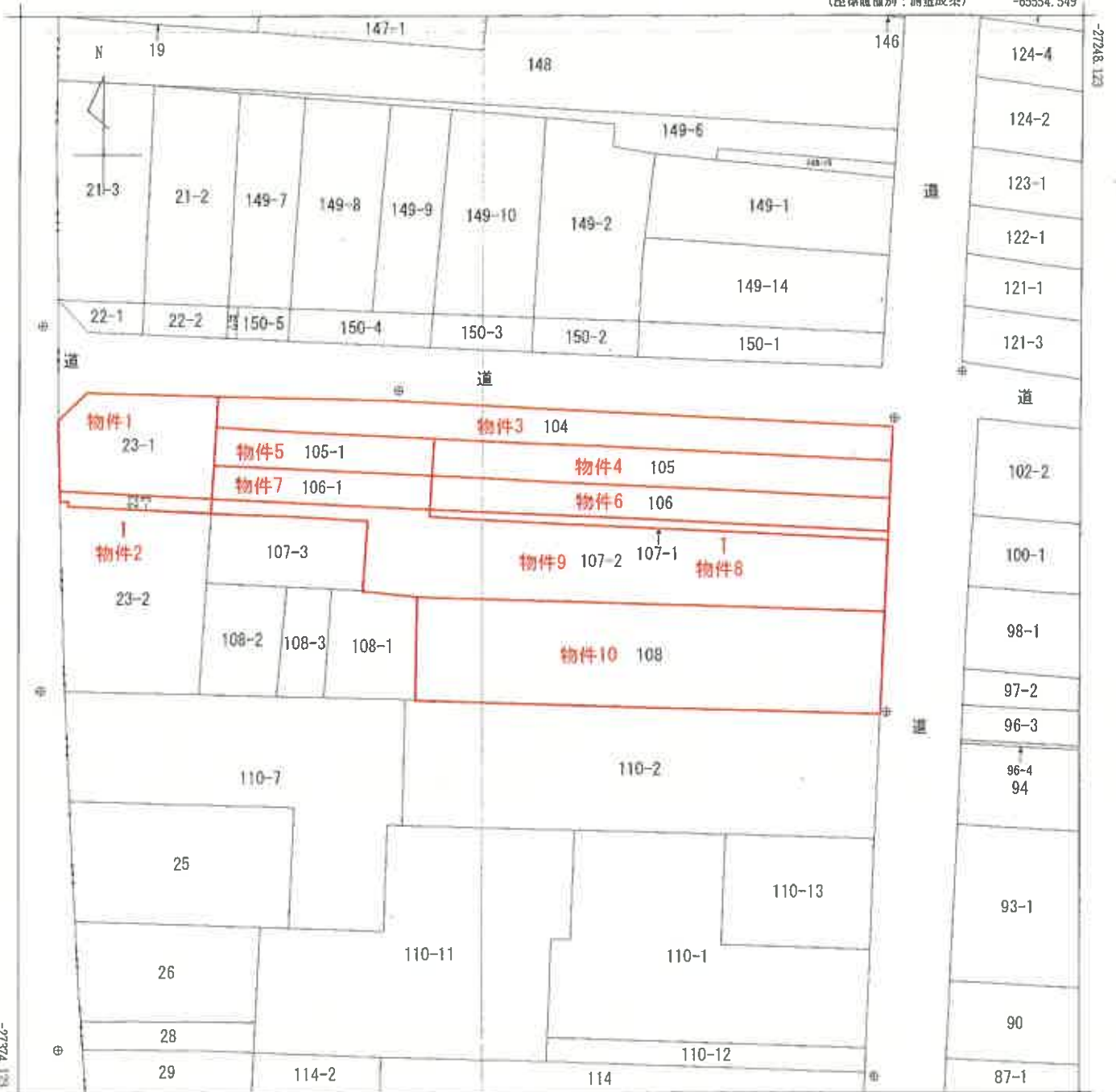
○ 地価公示価格 [秋田5-10]

- 所 在 : 秋田市土崎港中央1丁目125番1「土崎港中央1-14-11」
- 価 格 : 35,000円/㎡
- 位 置 : JR奥羽本線「土崎」駅の南西方道路距離で約1.0km
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 528 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 接 面 道 路 : 西側幅員9m舗装市道
- 用 途 指 定 等 : 市街化区域、商業地域
(指定建蔽率80%、指定容積率400%)
- 防 火 規 制 : 準防火
- 地 域 の 概 要 : 小売店舗、事務所、医院等が混在する商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (㈱マップル スーパーマップル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 法第14条第1項地図写
- 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



地番区域見出
土崎港中央
1丁目

請求部	所在	秋田市土崎港中央一丁目		地番	107番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年1月		備付年月日(原図)	令和3年3月		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。

地積測量図

23-3

秋田市土崎港中央一丁目

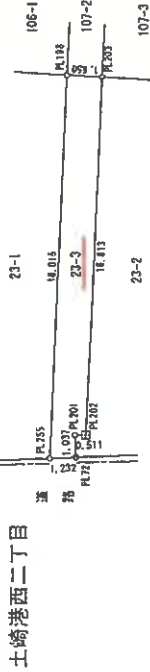
地番

土地の所在

座標求積表

地積測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	(Yn+1 - Yn-1)
PL255	-27303.618	-65674.757	0.342	-22460.766894
PL198	-27304.508	-65656.763	-2.537	166571.207731
PL203	-27306.155	-65656.872	-0.816	53576.007552
PL202	-27305.324	-65673.665	1.342	-86134.058430
PL201	-27304.813	-65673.674	0.474	-31129.321476
PL72	-27304.850	-65674.711	1.195	-78481.219645
面積積			-88.211162	
地積			29.1055810	
			29.10 m ²	

物体2



基準点の名称及び座標値

座標系	世界測地系(測地成果2011)	文系	
測量年月日	令和2年8月27日		
名称	X	Y	
街区三角点 2008A	-27039.408	-65413.949	管理者のバリメータ交換による
街区多角点 20A43	-27033.688	-65546.020	管理者のバリメータ交換による
街区多角点 20A44	-27054.222	-65233.316	管理者のバリメータ交換による
街区多角点 20A48	-27167.341	-65491.962	管理者のバリメータ交換による
街区多角点 20A50	-27236.844	-65266.772	管理者のバリメータ交換による
街区多角点 20A53	-27412.923	-65670.865	管理者のバリメータ交換による
街区多角点 20A54	-27424.363	-65510.817	管理者のバリメータ交換による

種類	境界点
石	□
コンクリート杭	田
合成樹脂杭	田
金属標	◎
金属旗	⊗
アルミプレート	▽
刷印	⊕
境界	○

作業機関

計測機関

縮尺 1/250

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。

地積測量図

104

秋田市土崎港中央一丁目

地番

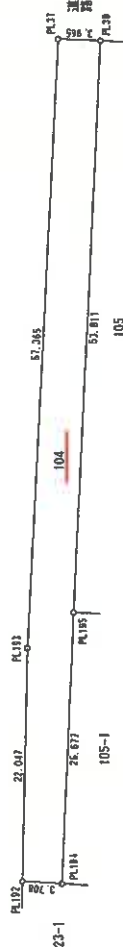
土地の所在

座標求積表

地番	104	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点					
PL192		-27292.540	-65665.974	3.135	-205831.478490
PL193		-27293.105	-65633.934	-3.643	239104.421562
PL37		-27296.183	-65576.651	-7.040	461659.623040
PL38		-27300.145	-65576.824	-1.318	86430.254032
PL195		-27297.501	-65630.571	3.905	-256287.379755
PL194		-27296.240	-65656.218	4.961	-325720.497498
		積面積		-646.057109	
		面積		322.5285545	㎡
		面積		172.52	㎡

物件3

道路



基準点の名称及び座標値

座標系	世界測位系(測地座標2011) X系		
測設年月日	令102年08月27日		
名称	X	Y	
街区三角点 2009A	-27039.408	-65413.949	管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A43	-27033.888	-65546.030	管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A44	-27054.222	-65233.316	管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A46	-27167.341	-65491.962	管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A50	-27238.844	-65286.772	管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A53	-27412.923	-65670.858	管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A54	-27424.383	-65510.817	管理者のパラメータ変換による

種類	標高	備考
石	□	
コンクリート柱	田	
合成樹脂柱	☒	
金属標	◎	
金属	⊙	
アルミプレート	⊚	
釘	⊕	
境界点	○	

作業機関

計画機関

縮尺 1/500

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。

地積測量図

105

秋田市土崎港中央一丁目

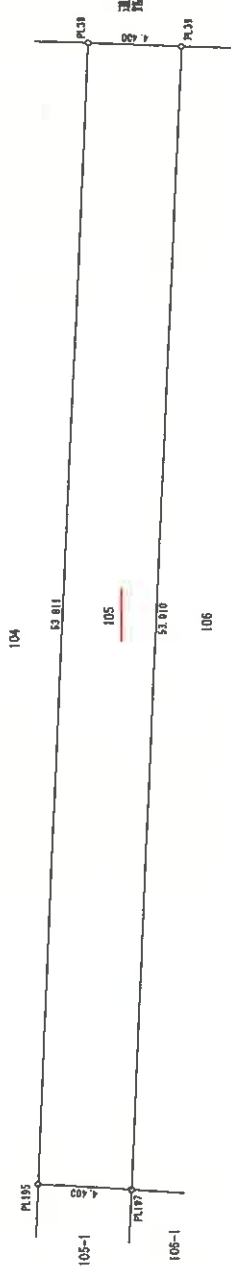
地帯

土地の所在

座標求積表

地番	105	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
PL195	-27297.501	-65530.571	1.747	-114656.607537		
PL38	-27300.145	-65576.824	-7.040	481660.840960		
PL39	-27304.541	-65577.016	-1.747	114563.046952		
PL197	-27301.892	-65530.861	7.040	-462041.261440		
		倍面積		-473.961065		
		面積		236.9905325		

物件4



基準点の名称及び座標値

座標系	世界測地系(測出成果2011)	X系	Y系	備考
測設年月日	令和2年8月27日			
名称		X	Y	
街区三角点	20084	-27039.408	-65413.949	管理地のトラメータ点による
街区多角点	20443	-27033.888	-65546.030	管理地のトラメータ点による
街区多角点	20444	-27054.222	-65233.316	管理地のトラメータ点による
街区多角点	20448	-27167.341	-65491.992	管理地のトラメータ点による
街区多角点	20450	-27238.844	-65286.772	管理地のトラメータ点による
街区多角点	20453	-27412.923	-65670.856	管理地のトラメータ点による
街区多角点	20454	-27424.363	-65510.817	管理地のトラメータ点による

種類	境界点
石	□
コンクリート	田
合成樹脂	⊗
金属	⊙
金属	⊗
アルミプレート	⊚
刺	⊕
境界点	○

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

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。

地積測量図

105-1

秋田市土崎港中央一丁目

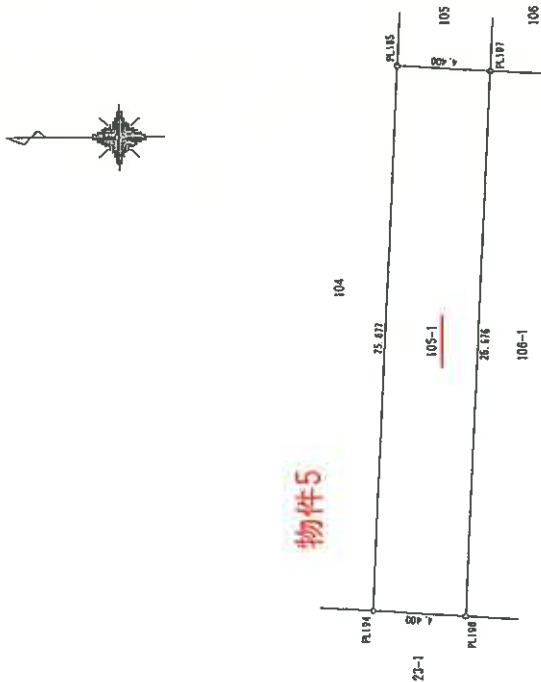
地番

土地の所在

座標求積表

番	105-1	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
測点					
PL194	-27296.240	-65656.218	3.130	-205503.962340	
PL195	-27297.501	-65630.571	-5.652	370943.887292	
PL197	-27301.892	-65630.861	-3.130	205424.594930	
PL196	-27300.631	-65656.507	5.652	-371090.577564	
面積				225.957682	
地積				112.978840	
				112.978840	

物件5



基準点の名称及び座標値

名称	経度	緯度	備考
街区三角点 2088A	-27039.608	-65413.949	管理署のトラメータ変換による
街区多角点 20443	-27033.888	-65546.030	管理署のトラメータ変換による
街区多角点 20444	-27054.222	-65233.316	管理署のトラメータ変換による
街区多角点 20448	-27167.341	-65491.862	管理署のトラメータ変換による
街区多角点 20450	-27238.844	-65286.772	管理署のトラメータ変換による
街区多角点 20453	-27412.923	-65670.866	管理署のトラメータ変換による
街区多角点 20454	-27424.363	-65510.817	管理署のトラメータ変換による

種類	境界点
石	□
コンクリート柱	田
合成立体柱	⊗
鉄	◎
鉄	⊗
アルミプレート	⊕
封	⊕
境界点	○

作業機関

計測機関

縮尺 1/250

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。

地積測量図

106

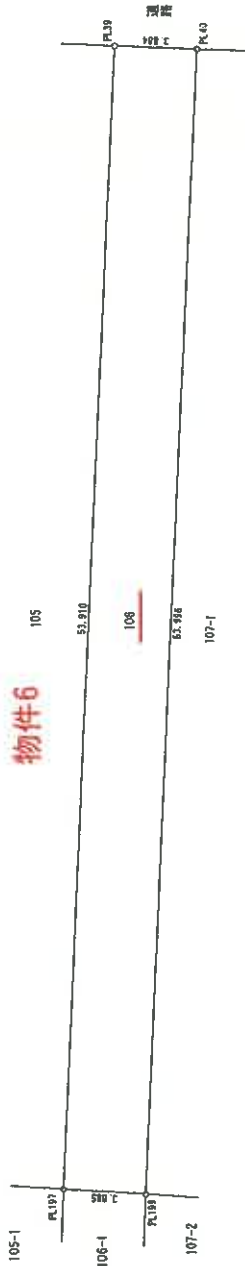
秋田市土崎港中央一丁目

地番

土地の所在

座標求積表

地番	106	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	面積
測点						
PL197	-27301.892	-65630.861	1.228	-80594.697308	428217.914480	
PL39	-27304.541	-65577.016	-6.530	80528.784408	-428571.194010	
PL40	-27308.422	-65577.186	-1.228			
PL199	-27305.769	-65631.117	6.530			
				面積		209.5962150
				地積		209.5962150



基準点の名称及び座標値

種別	名称	経度	緯度	備考
測点	世界測地系(測地成果2011)	X	Y	
測点	測点年月日			
測点	2008	-27039.408	-65413.940	管理者のイラメータ差換による
測点	2044	-27033.888	-65446.030	管理者のイラメータ差換による
測点	2044	-27054.222	-65233.316	管理者のイラメータ差換による
測点	2040	-27167.341	-65491.902	管理者のイラメータ差換による
測点	2040	-27238.844	-65286.772	管理者のイラメータ差換による
測点	2045	-27412.823	-65670.856	管理者のイラメータ差換による
測点	2044	-27424.363	-65510.817	管理者のイラメータ差換による

種別	境界点
石	<input type="checkbox"/>
コンクリート	<input checked="" type="checkbox"/>
合成樹脂	<input checked="" type="checkbox"/>
金属	<input checked="" type="checkbox"/>
アルミプレート	<input checked="" type="checkbox"/>
鉄	<input checked="" type="checkbox"/>
境界点	<input checked="" type="checkbox"/>

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

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。

地積測量図

106-1

秋田市土崎港中央一丁目

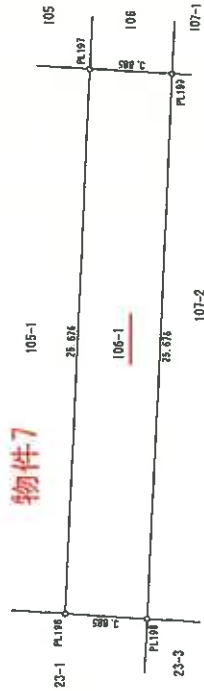
地番

土地の所在

座標求積表

地番	106-1	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
測点							
PL196		-27300.631	-65656.507	2.616	-171757.422312		
PL197		-27301.892	-65630.861	-5.138	337211.363818		
PL199		-27305.769	-65631.117	-2.616	171691.002072		
PL198		-27304.508	-65656.763	5.138	-337344.448294		
				座面積	-199.504716		
				座面積	99.7523580		
				座面積	39.75		

物件7



基準点の名称及び座標値

座標系	世界測地系(測地法第2011)	文系	
測量年月日	令和2年8月27日		
名称	X	Y	
街区三角点 2008A	-27039.408	-65413.940	管理署のパラメータ変換による
街区多角点 20A43	-27033.888	-65548.030	管理署のパラメータ変換による
街区多角点 20A44	-27054.222	-65233.316	管理署のパラメータ変換による
街区多角点 20A48	-27167.341	-65491.982	管理署のパラメータ変換による
街区多角点 20A50	-27238.844	-65286.772	管理署のパラメータ変換による
街区多角点 20A53	-27412.823	-65670.858	管理署のパラメータ変換による
街区多角点 20A54	-27424.383	-65510.817	管理署のパラメータ変換による

種類	境界点
石	□
コンクリート柱	田
合成樹脂柱	田
金属標	◎
金属折	◎
アルミプレート	□
釘	◎
境界点	○

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

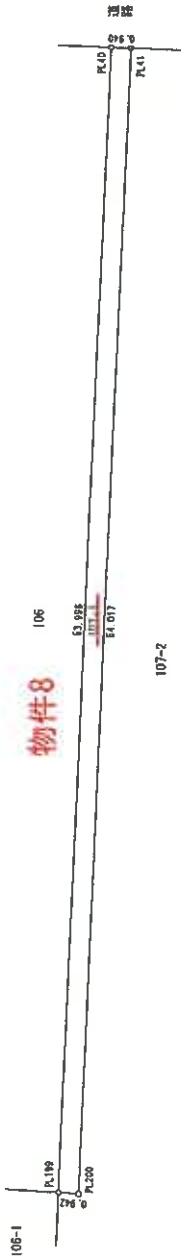
本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

地番	107-1
土地の所在	秋田市土崎港中央一丁目

地積測量図

座標求積表

地番	107-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)$	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
測点					
PL199		-27305.769	-65631.117	-1.713	112426.103421
PL40		-27308.422	-65577.186	-3.593	235618.829298
PL41		-27309.362	-65577.227	1.713	-112333.789851
PL200		-27306.709	-65631.179	3.593	-235612.826147
				倍面積	-101.683279
				面積	50.8416395
				地積	50.84



基準点の名称及び座標値

標準点名	世界測地系(測地成果2011)	X	Y	備	考
測点年月日	令和2年8月27日				
街区三角点 2008A	-27039.408	-65413.949			管理簿の付メモ一対照による
街区多角点 20A43	-27033.888	-65548.030			管理簿の付メモ一対照による
街区多角点 20A44	-27054.222	-65233.316			管理簿の付メモ一対照による
街区多角点 20A48	-27167.341	-65491.962			管理簿の付メモ一対照による
街区多角点 20A50	-27238.844	-65286.772			管理簿の付メモ一対照による
街区多角点 20A53	-27412.823	-65670.850			管理簿の付メモ一対照による
街区多角点 20A54	-27424.363	-65510.817			管理簿の付メモ一対照による

項目	境界点
石	□
鉄	田
コンクリート	田
合成樹脂板	田
金網	◎
金網	◎
アルミプレート	田
刷	◎
境界点	○

作成機関	
図様	縮尺 1/250

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。

地積測量図

地番 107-2

土地の所在 秋田市土崎港中央一丁目

座標求積表

地番	107-2	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)$	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
測点					
PL198	-27304.508	-65656.763	0.386	-25343.510518	
PL199	-27305.789	-65631.117	-2.201	144484.088517	
PL200	-27306.709	-65631.179	-3.583	235812.826147	
PL41	-27309.362	-65577.227	-11.030	723316.813810	
PL42	-27317.739	-65577.592	-6.610	433467.883120	
PL209	-27315.972	-65632.462	2.467	-161915.283754	
PL208	-27315.272	-65638.989	8.914	-585105.947846	
PL204	-27307.058	-65638.447	9.117	-598425.721299	
PL203	-27306.155	-65656.872	2.550	-167425.023600	
座面積				-1163.875523	
地積				581.9377615	
				m ²	

物件9



基準点の名称及び座標値

座標系	世界測地系(測地成果2011) 文英		
測量年月日	令和2年8月27日		
名称	X	Y	備考
街区三角点 2008A	-27039.408	-65413.949	管理署のイラメータ変換による
街区多角点 20443	-27033.888	-65546.030	管理署のイラメータ変換による
街区多角点 20444	-27054.222	-65233.316	管理署のイラメータ変換による
街区多角点 2004B	-27167.341	-65491.862	管理署のイラメータ変換による
街区多角点 2004D	-27238.844	-65286.772	管理署のイラメータ変換による
街区多角点 2004E	-27412.923	-65570.855	管理署のイラメータ変換による
街区多角点 20054	-27424.363	-65510.817	管理署のイラメータ変換による

種別	境界点
石	□
コンクリート杭	田
合成樹脂杭	⊗
金属杭	⊙
金属杭	⊗
アルミプレート	⊚
刻印	⊕
境界点	○

作業機関

計画機関

縮尺 1/500

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。

地積測量図

108

秋田市土崎港中央一丁目

座標求積表

座標	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n+1}$
PL209	-27315.972	-65632.462	10.295	-675686.196290
PL42	-27317.739	-65577.592	-13.821	906347.899032
PL43	-27329.793	-65578.119	-10.295	675126.735105
PL214	-27328.034	-65632.744	13.821	-907110.154824
			倍面積	-1321.716977
			面積	660.8584885
			地積	560.85

物件10

107-2



基準点の名称及び座標値

座標	名称	世界測地系(測地院標2011)	X系	Y系	備考
測量年月日		令和2年8月27日			
名称		X	Y		
街区三角点 2009A	-27039.408	-65413.949			管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A43	-27033.888	-65546.030			管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A44	-27054.222	-65233.316			管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A48	-27187.341	-65491.962			管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A50	-27238.844	-65286.772			管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A53	-27412.923	-65670.856			管理者のパラメータ変換による
街区三角点 20A54	-27424.363	-65510.817			管理者のパラメータ変換による

種別	境界点
石	<input type="checkbox"/>
コンクリート杭	<input type="checkbox"/>
合設掘込杭	<input checked="" type="checkbox"/>
金属掘込杭	<input checked="" type="checkbox"/>
金属杭	<input checked="" type="checkbox"/>
アルミプレート	<input checked="" type="checkbox"/>
鋼	<input checked="" type="checkbox"/>
境界点	<input checked="" type="checkbox"/>

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

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。

登記年月日: 昭和52年1月25日

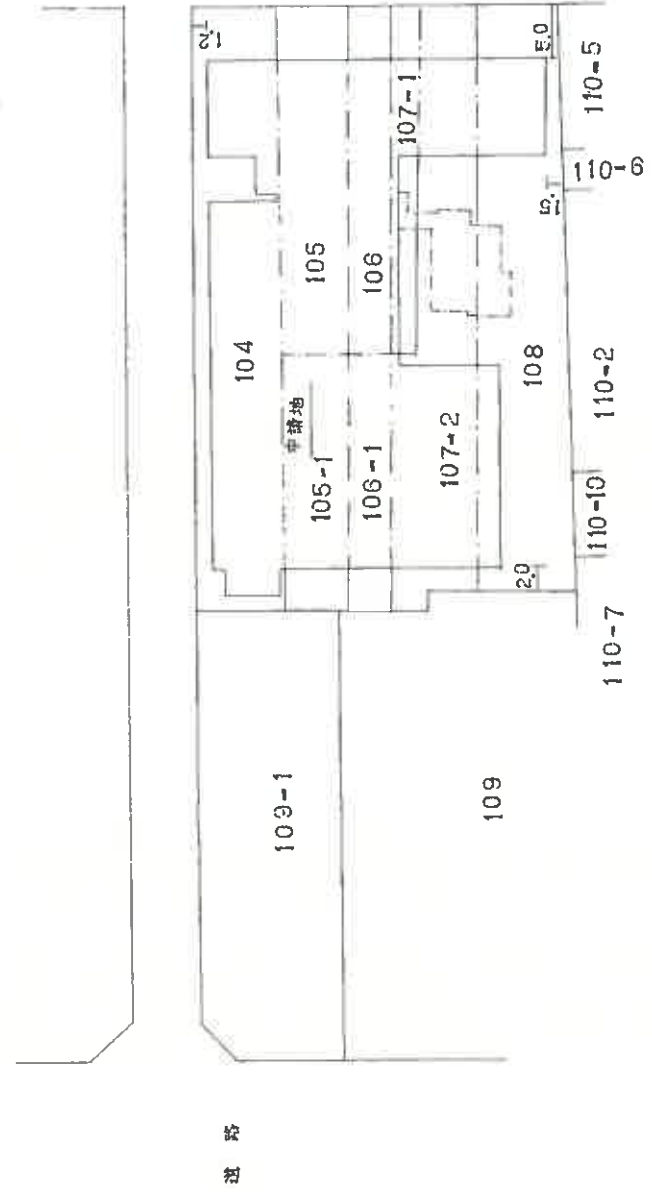
900670

宗屋番号	上崎中央-丁目 105-1
土地の所在	105-104-105-1406 秋田市上崎中央-丁目 106-1・107-1・107-2 108

目的物件11

建物図面

昭和52年1月15日	作製年月日
作製者	



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

552.1.25

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。

縮尺 1/500

登記年月日: 昭和52年1月25日

900071

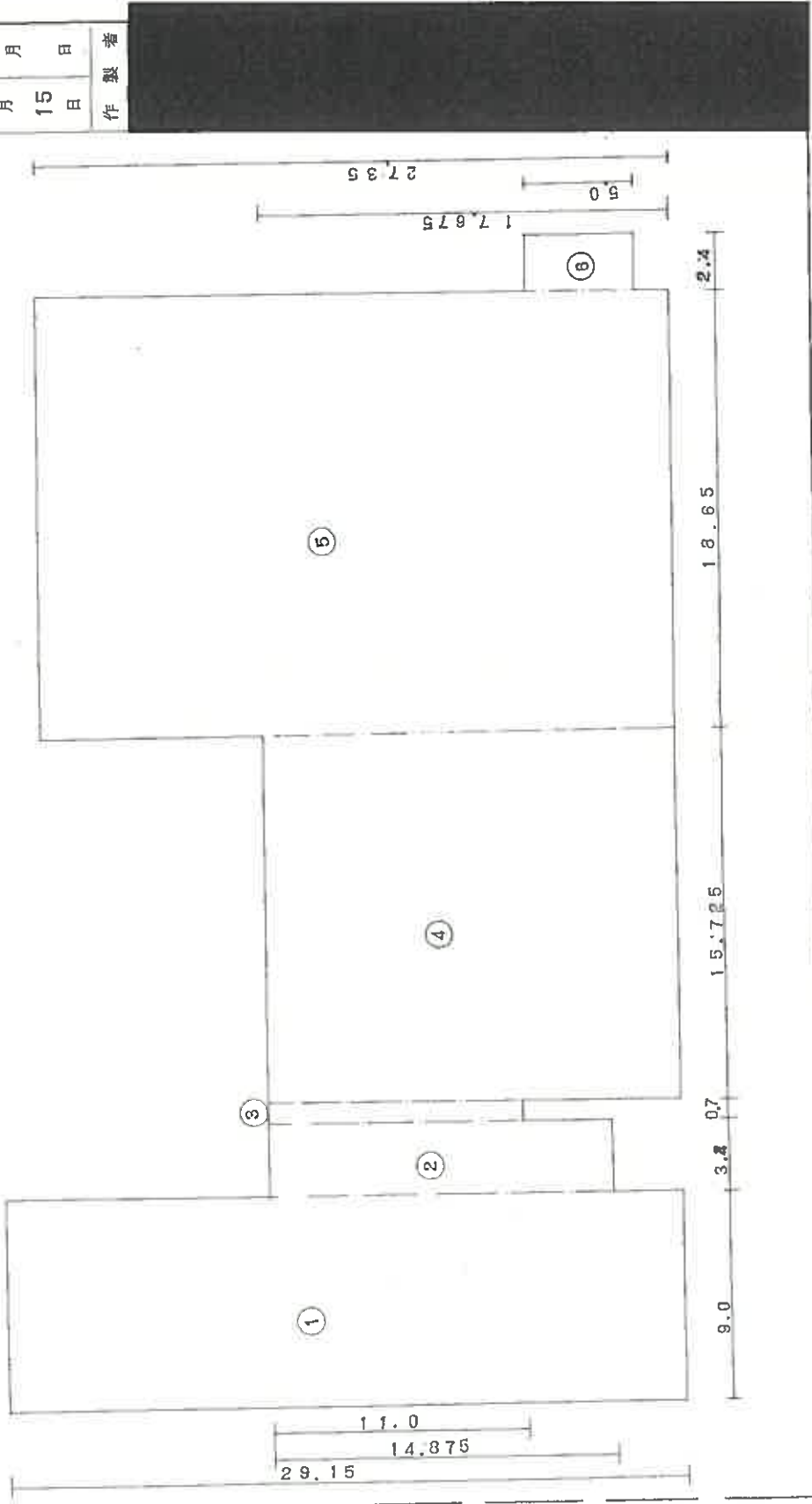
家屋番号 土崎港中央一丁目05-1
 建物の所在 秋田市土崎港中央一丁目106-1・107-1・107-2・108

各階平面図

目的物件11

1階

昭和52年1月15日
 作製年月日
 作製者



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S52.1.25

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。

総尺 1/200

登記年月日：昭和52年1月25日

900072

家屋番号 土崎中央-105-1

建物の所在 秋田市土崎中央-丁目106-1.107-1.107-2.108

各階平面図

2/6



昭和52年1月15日	作製年月日
作製者	

目的物件11

2階

(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。

縮尺 1/200

3/6

各階平面図

登記年月日：昭和52年1月25日

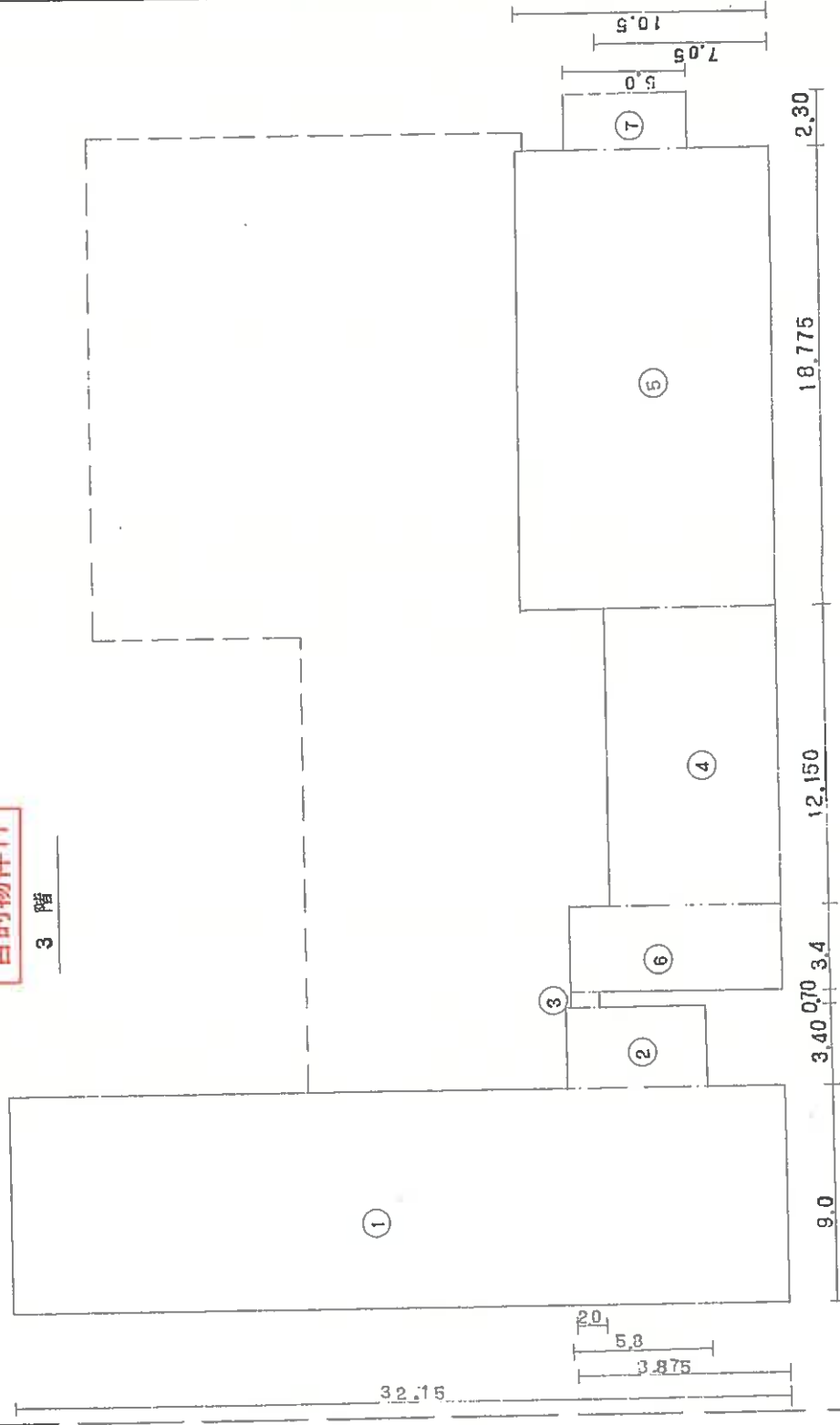
900073

家屋番号	土崎港中央105-1
建物の所在	105.104.105-1.106 秋田市土崎港中央1丁目106-1.107-1.107-2.108

目的物件11

3階

作製年月日	昭和52年1月15日
作製者	[Redacted]



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺	1/200
----	-------

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。

登記年月日：昭和52年1月25日

4/6

各階平面図

900074

家屋番号 出崎中央一丁目105-1

建物の所在 秋田市土崎港中央一丁目106-1.107-1.107-2.108

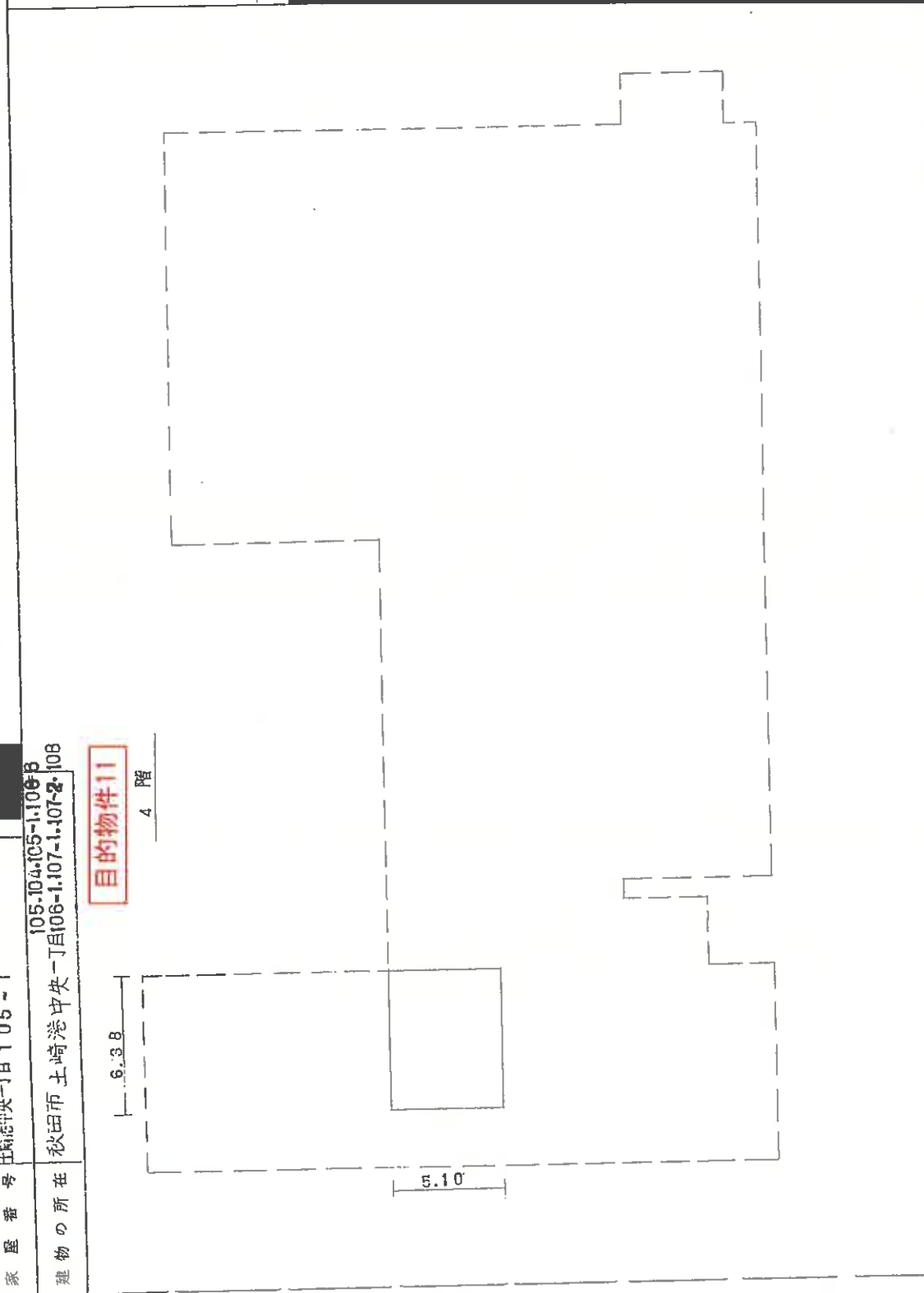
目的物件11

4階

6.38

3.10

作製年月日	昭和52年1月15日
作製者	[Redacted]



縮尺 1/200

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日: 昭和52年1月25日

900075

105-1

105-1-105-104-106
秋田県土崎港中央-丁目06-1-107-1-107-2-108

目的物件II

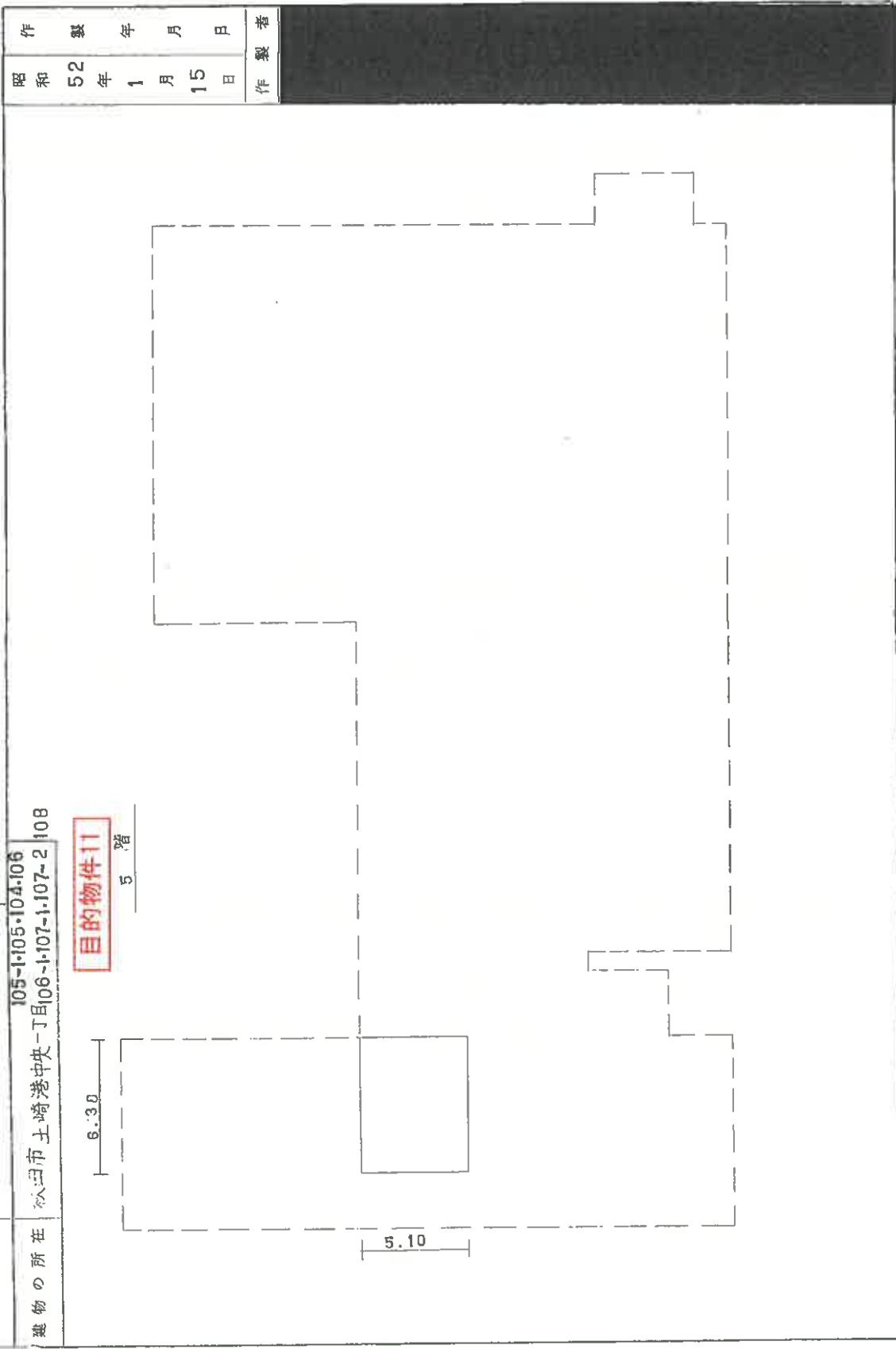
5 階

6.30

5.10

各階平面図

5/6



作製年月日	昭和52年1月15日
作製者	

(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。

縦尺 1/200

登記年月日: 昭和52年1月25日

6/6

各階平面図

900076

家屋番号 土崎港中央一丁目105-1

105.104.105-1.106

建物の所在 秋田市土崎港中央一丁目106-1.107-1.107-2.108

目的物件11

昭和52年1月15日
製作年月日

製作者

床面積計算

1階

- ① 29.15 X 9.0 = 262.3500
 - ② 14.875 X 3.40 = 50.5750
 - ③ 11.00 X 0.70 = 7.7000
 - ④ 17.675 X 15.725 = 277.9394
 - ⑤ 27.35 X 18.65 = 510.0775
 - ⑥ 5.00 X 2.40 = 12.0000
- 1120.6419 m²

2階

- ① 32.15 X 3.00 = 289.3500
 - ② 10.35 X 3.40 = 55.5900
 - ③ 12.35 X 0.70 = 8.6450
 - ④ 19.35 X 15.335 = 296.7323
 - ⑤ 28.75 X 15.065 = 433.1188
 - ⑥ 27.75 X 3.975 = 110.3063
 - ⑦ 5.00 X 2.20 = 11.0000
- 1204.7424 m²
~~1227.0668~~

3階

- ① 32.10 X 9.0 = 289.3500
 - ② 5.8 X 3.4 = 19.7200
 - ③ 2.01 X 0.7 = 1.4070
 - ④ 7.05 X 12.15 = 85.6575
 - ⑤ 10.50 X 10.775 = 197.1375
 - ⑥ 8.875 X 3.45 = 30.6188
 - ⑦ 5.00 X 2.20 = 11.0000
- 634.8900 m²

4階

- 5.10 X 6.38 = 32.5380 m²

5階

- 5.10 X 6.38 = 32.5380 m²

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。

登記年月日: 昭和46年12月21日

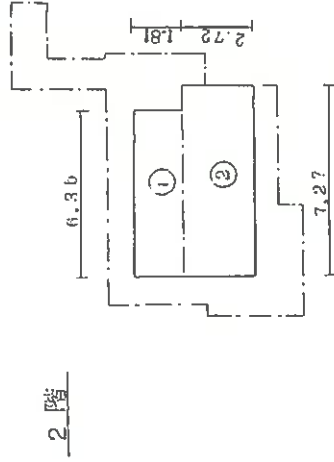
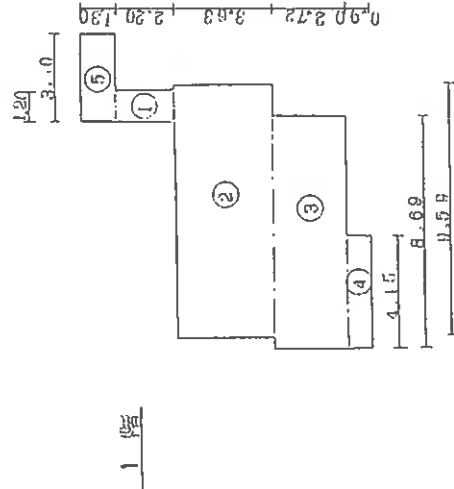
900077

目的物件12

家屋番号 25-2 土崎港中央一丁目 105-2

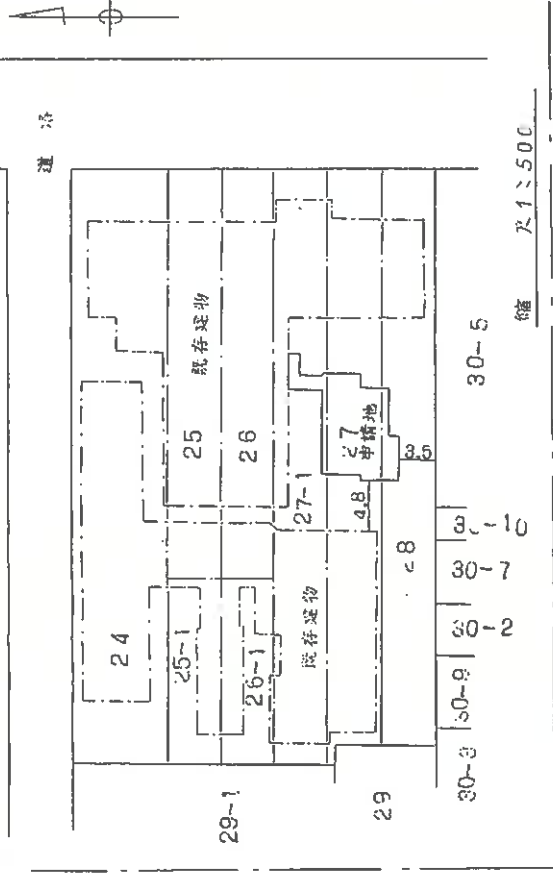
建物の所在 秋田市土崎港上番町 27-2B, 27-1-1
土崎港中央一丁目 105-104, 105-1, 104, 106-1,
107-1, 107-2, 108

各階平面図



各階平面図

建物図面



作製年	月	日
昭和46年	12月	6日
作製者	[Redacted]	
申請人	[Redacted]	

床面積計算

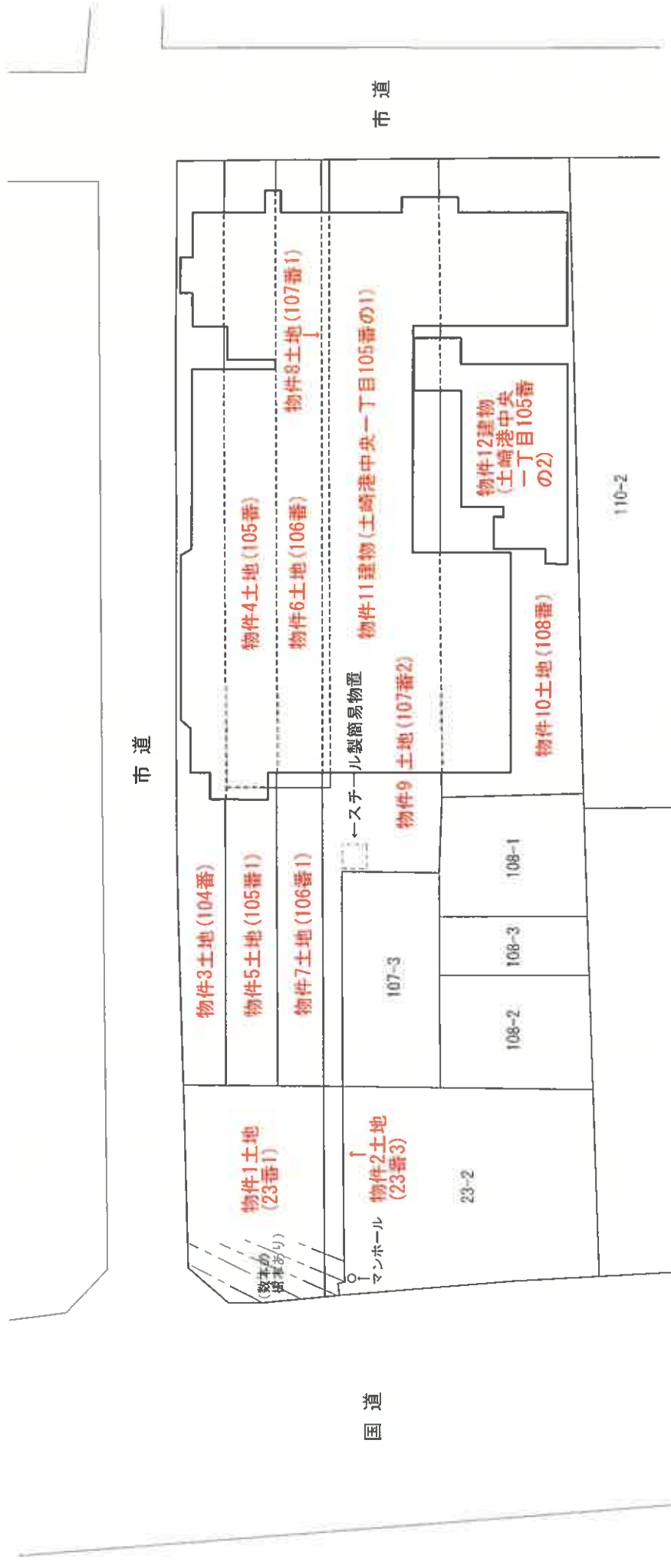
1階	①	2.20 x 1.20 =	2.640
	②	3.63 x 9.59 =	34.8117
	③	2.72 x 8.69 =	23.6368
	④	0.90 x 4.15 =	3.7350
	⑤	1.50 x 3.30 =	4.9500
	計		69.1135 m ²
2階	①	1.81 x 6.36 =	11.5116
	②	2.72 x 7.27 =	19.7744
	計		31.2860 m ²

縮尺 1/200

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S46.12-2.]

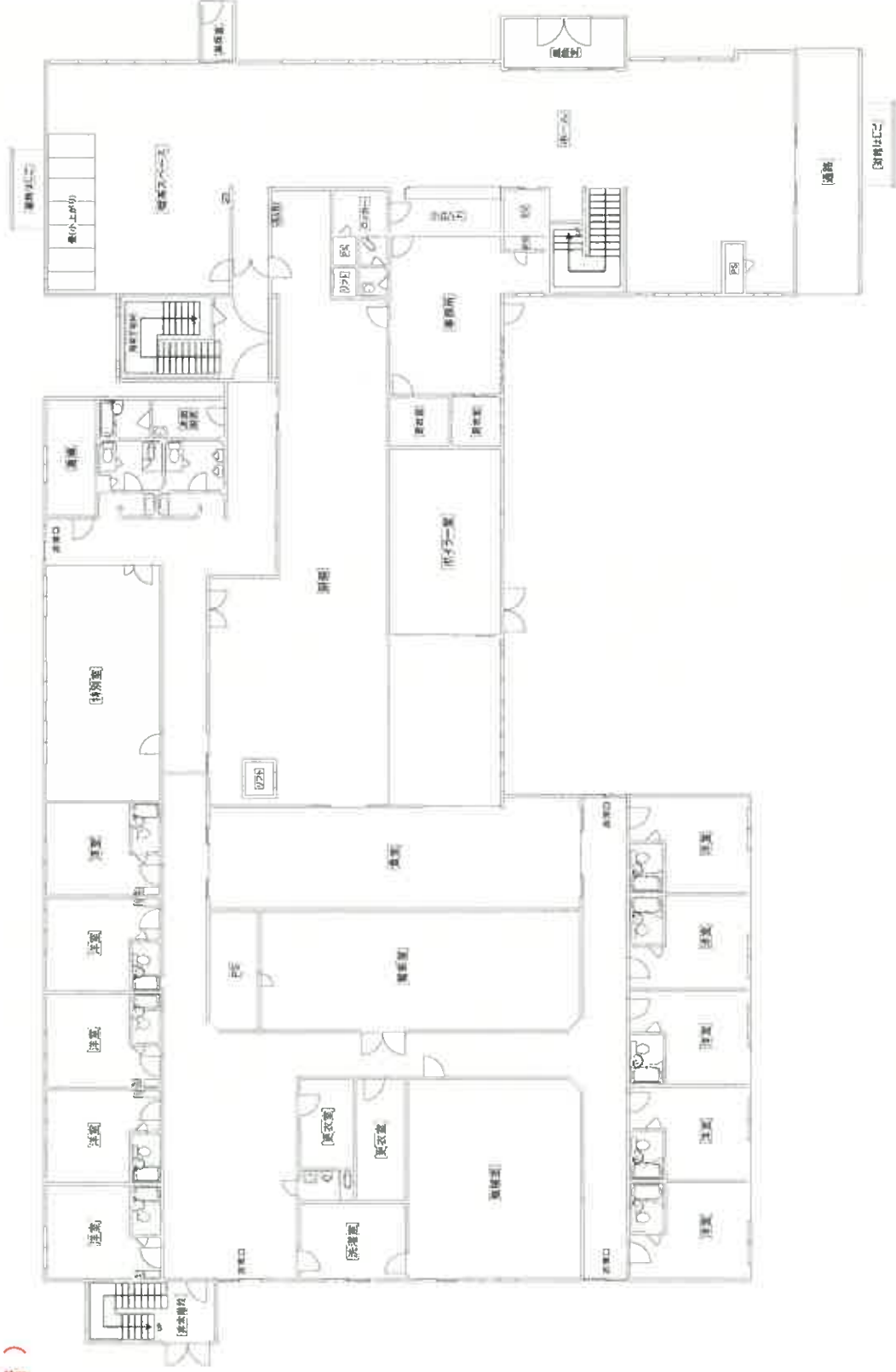
本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。



建物配置図
縮尺1:500

目的物件11

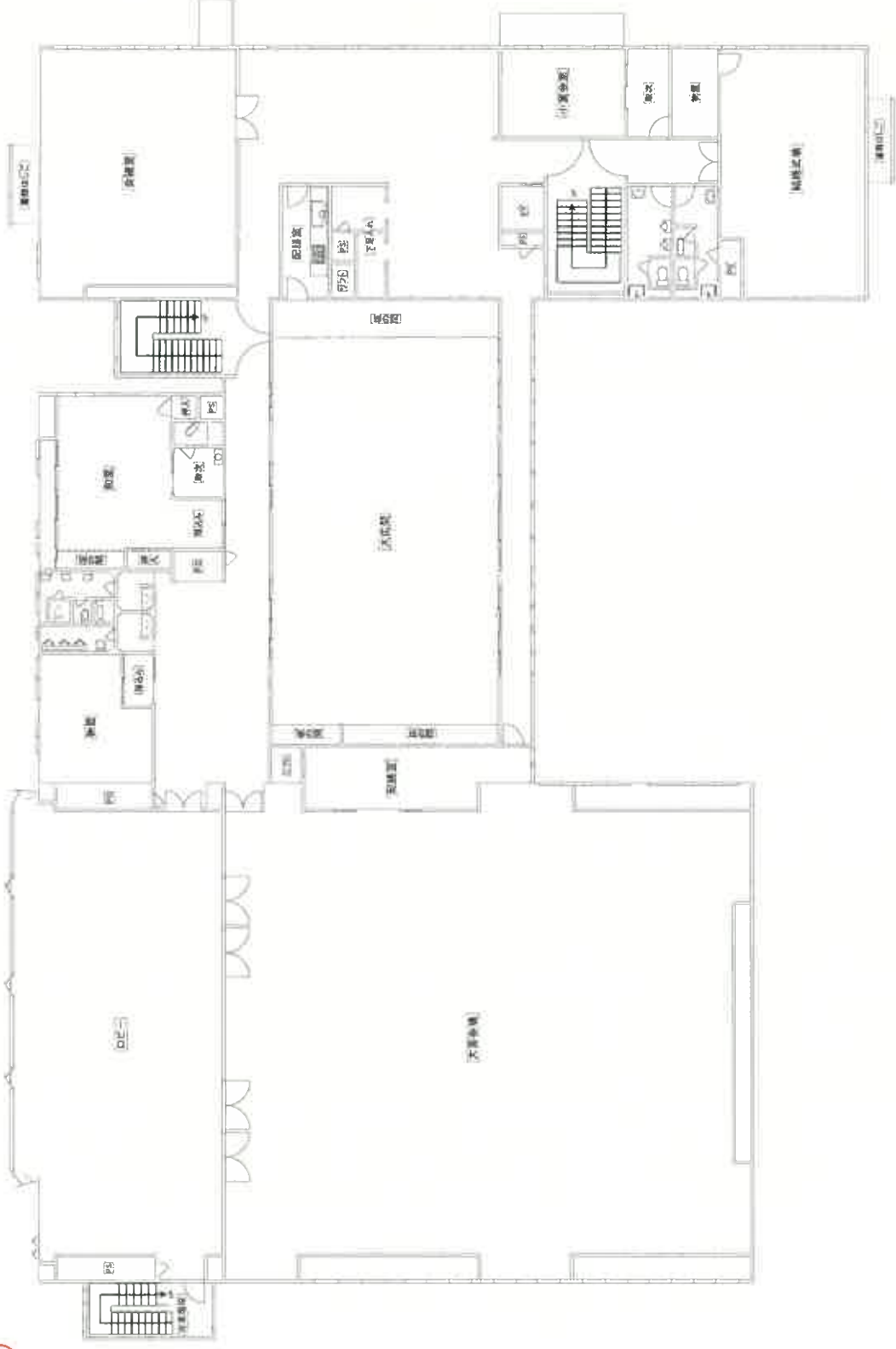
(1階)



建物間取図
縮尺1:250

目的物件11

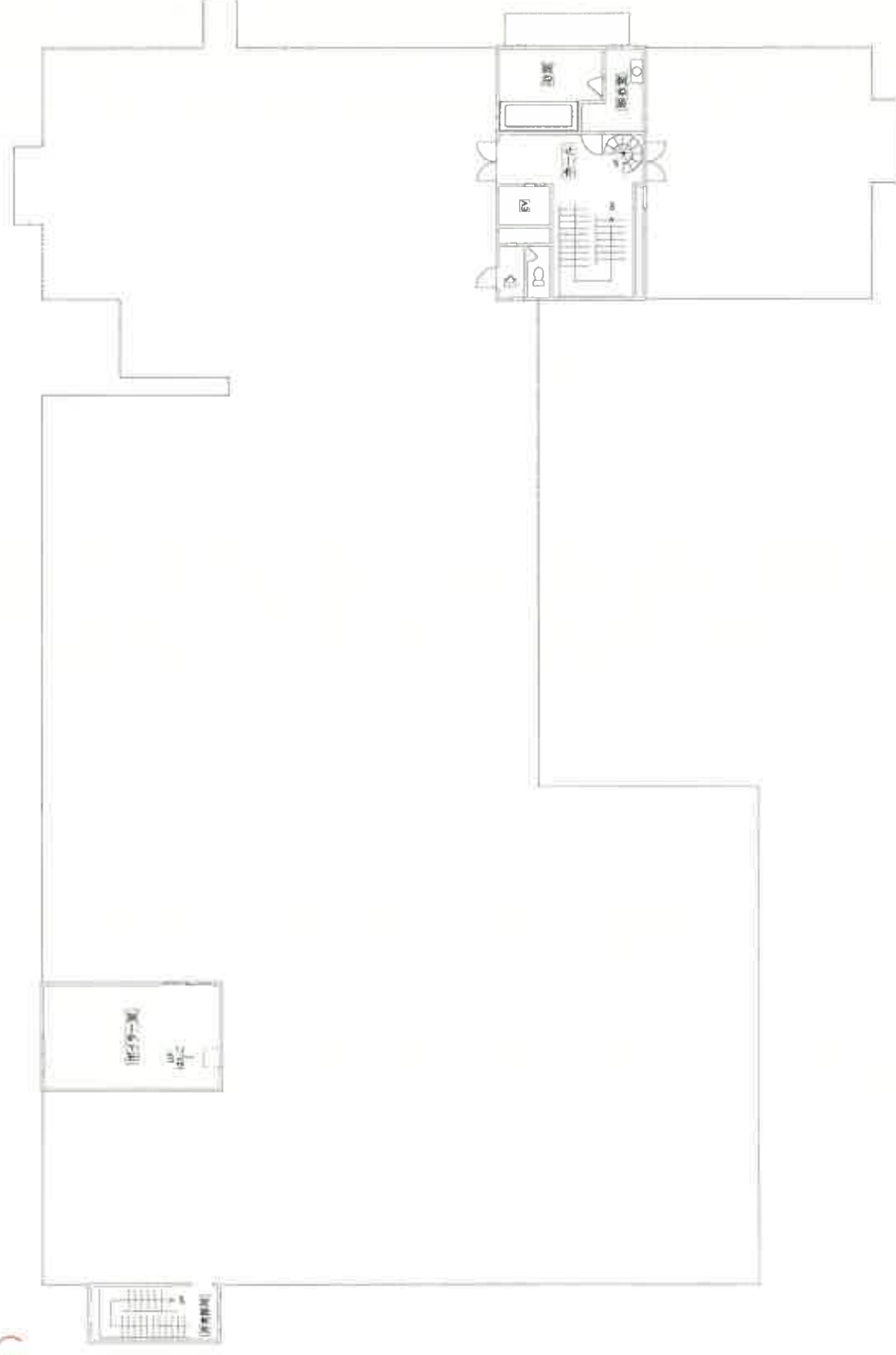
(2階)



建物間取図
縮尺1:250

目的物件11

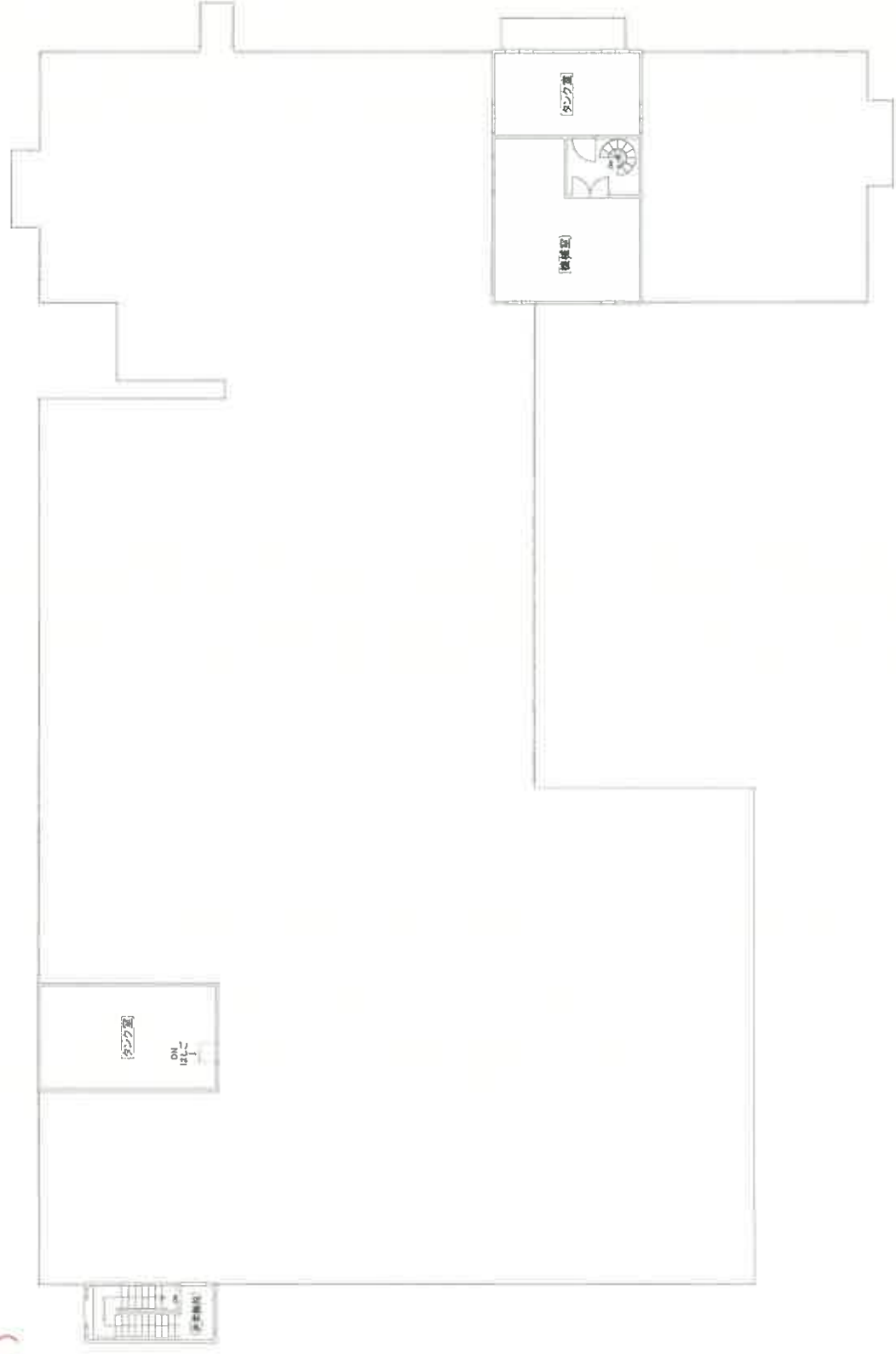
(4階)



建物間取図
縮尺1:250

目的物件11

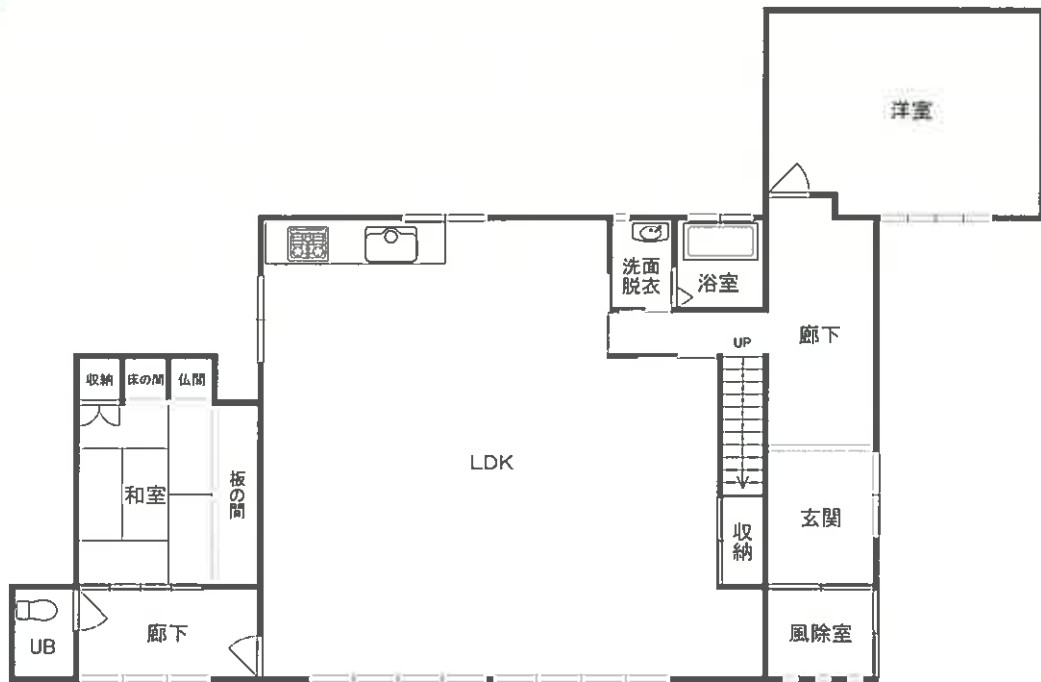
(5階)



建物間取図
縮尺1:250

目的物件12

(1階)



(2階)

