

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 24 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 8 月 7 日から 令和 8 年 8 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 18 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 9 月 8 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 8 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 19 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 7 月 24 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	675,000 540,000	一括	135,000	46,384	非課税
1	89,000				
2	262,000				
3	324,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市土崎港北七丁目
 地 番 9 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 59.94 平方メートル

- 2 所 在 秋田市土崎港北七丁目
 地 番 9 4 番 6
 地 目 宅地
 地 積 175.30 平方メートル

- 3 所 在 秋田市土崎港北七丁目 9 4 番地 1
 家屋 番号 9 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 49.00 平方メートル
 2 階 49.00 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・作業場
 構 造 軽量鉄骨造・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 156 平方メートル
 2 階 約 117 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 1月27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, 2】

- ・ 売却対象外の土地（地番93番12、93番6、93番11の一部）を通行のため利用している。
- ・ 隣地（地番94番5）との境界が不明確である。
- ・ 本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番94番5）への通行のため利用されている。

《 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 秋田市土崎港北七丁目
 地 番 9 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 9 . 9 4 平方メートル

2 所 在 秋田市土崎港北七丁目
 地 番 9 4 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 7 5 . 3 0 平方メートル

3 所 在 秋田市土崎港北七丁目 9 4 番地 1
 家屋 番号 9 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 0 0 平方メートル
 2 階 4 9 . 0 0 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業場
 構 造 軽量鉄骨造・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 1 5 6 平方メートル
 2 階 約 1 1 7 平方メートル



令和 7年(ケ)第 35号
令和 7年10月21日受理
令和 7年12月 5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 | 秋田市土崎港北七丁目 |
| | 地 番 | 94番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市土崎港北七丁目 |
| | 地 番 | 94番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.30平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市土崎港北七丁目 94番地1 |
| | 家屋番号 | 94番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.00平方メートル
2階 49.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市土崎港北七丁目4番12号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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：居宅・作業場 ☒ 構造：軽量鉄骨造・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階約156平方メートル、2階約117平方メートル		
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・作業場（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			
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		
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）

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 本件物件から公道に至るためには、以下の私有地を通行する必要がある。
 - ① 秋田市土崎港北七丁目93番12、公衆用道路、45平方メートル、共有者A、B
 - ② 同 93番6、公衆用道路、40平方メートル、所有者A
 - ③ 同 93番11の一部、宅地、88.12平方メートルの一部、所有者Cなお、上記③の土地は、C氏が所有する93番7及び93番9の各土地と筆界未定地になっているが、旧公図の記載内容から、各土地は5枚目の建物配置図に記載されているように存在するものと推定した。
- 3 上記①ないし③の各土地は道路位置指定がなされているが、いずれも私有地であることから当然に通行する権利が発生する訳ではない。従って、本件物件を買い受ける者は、上記①ないし③の各土地所有者から通行について承諾を得ることが必要と思われる。
- 4 旧公図上、物件1、2の各土地の西側に水路が存在しているが、現況では水路がなく境界も判然としない。
- 5 物件1の北側隣地(94番5)にアパートが存在する。同アパートの居住者のものと思われる自動車アパート前に置かれている。同アパートから公道に出るためには、物件1、2及び上記2の①～③に記載された各土地を通過しなければならない。
- 6 評価人が秋田市上下水道局で調査したところによると、本件建物で使用している上水道管は、上記5記載のアパートへの私設引込管から分岐する形で引き込まれているとのことである。
- 7 建物の北側部分は、秋田市発行の課税台帳によると昭和62年ころ増築されている。その他に、登記されている南側部分にも多数の増築が認められるが、その時期等の詳細は不明である。
- 8 建物は、内部の状況から平成30年ころから空き家の状態と思われ、以下に記載されたような損傷・不具合等が多数認められ、建物の管理が全くなされていない状況である。
 - ① 屋根が錆びて、外壁が傷んでいる。
 - ② 多数の雨漏りが発生し天井の一部が損壊している(写真⑭、⑮)。
 - ③ キッチン付近の床に沈み込みが発生している。
 - ④ 1階浴室の天井が損傷している(写真⑭)。
 - ⑤ 多数の目的外動産が放置されている。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月24日 (金) 10:35 - 11:00	秋田地方法務局	・近隣土地の登記事項要約書及び旧公図を公用で取得 ・物件1、2上の物件3以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
7年10月24日 (金) 11:45 - 12:00	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年10月24日 (金)	当庁 (郵送)	秋田市に対し、固定資産税名寄帳及び家屋現況図を公用で申請 (10月30日回答)
7年11月10日 (月) 13:10 - 15:05	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
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 7年11月10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。

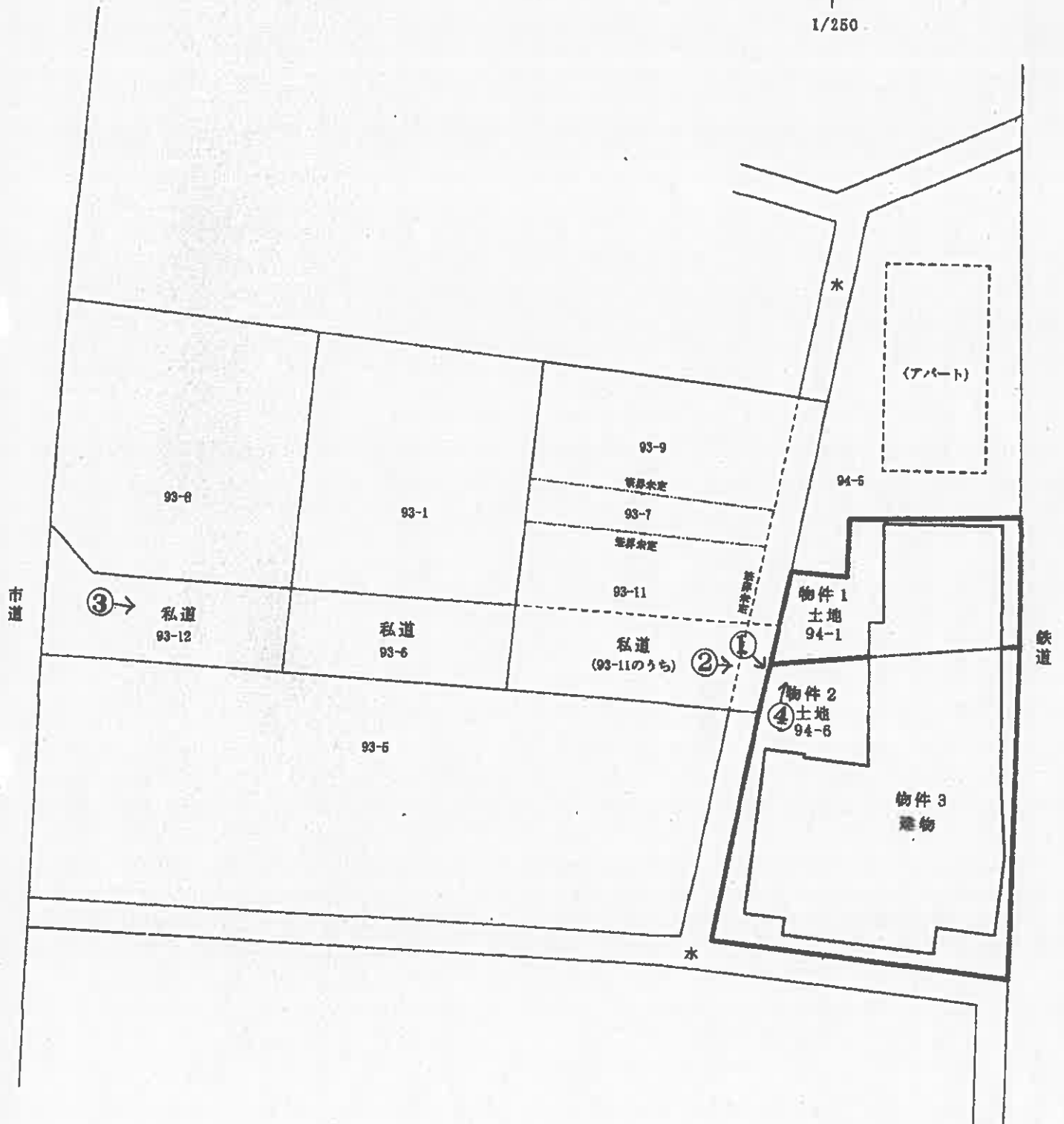
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

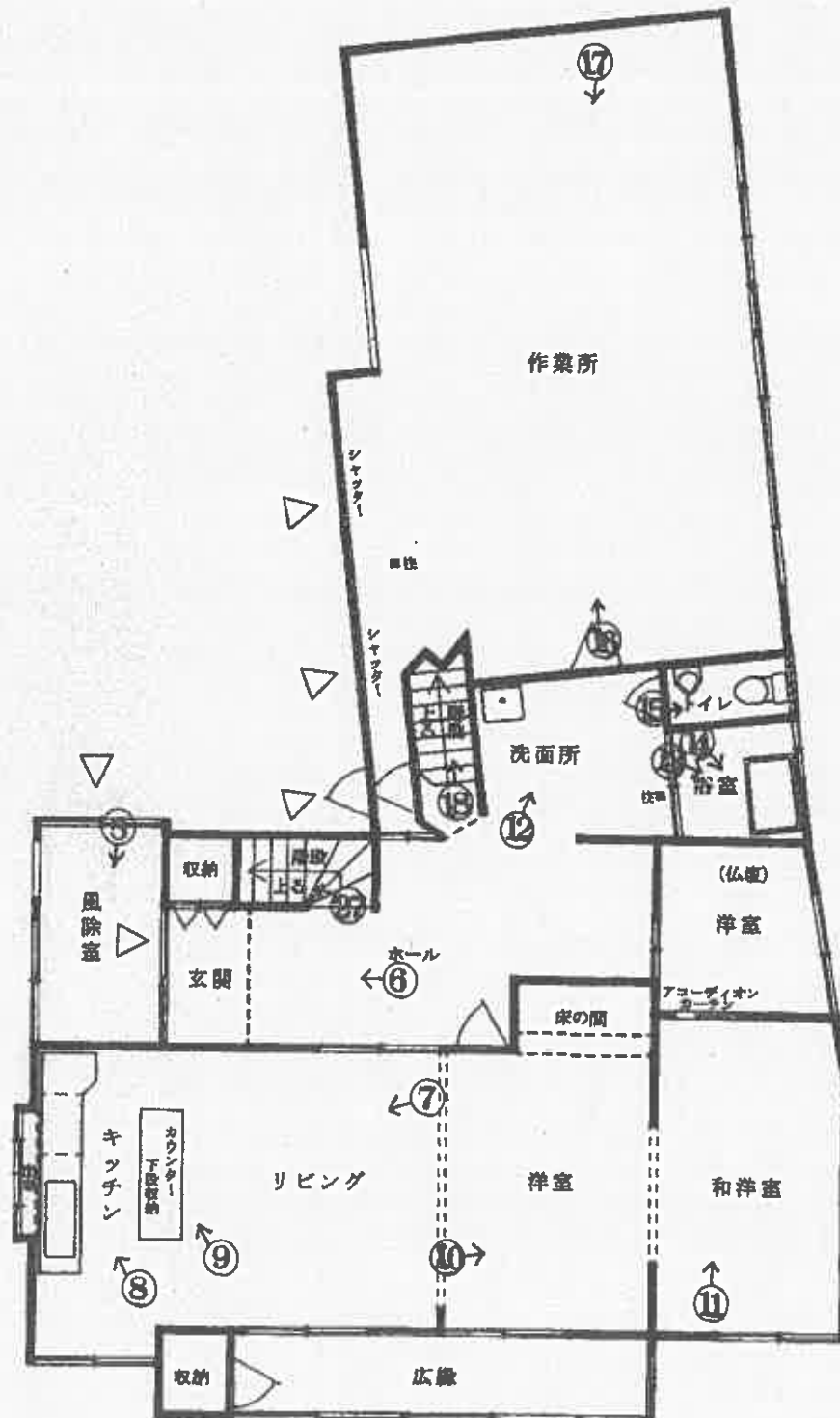
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)



1/250



○→写真撮影位置・方向

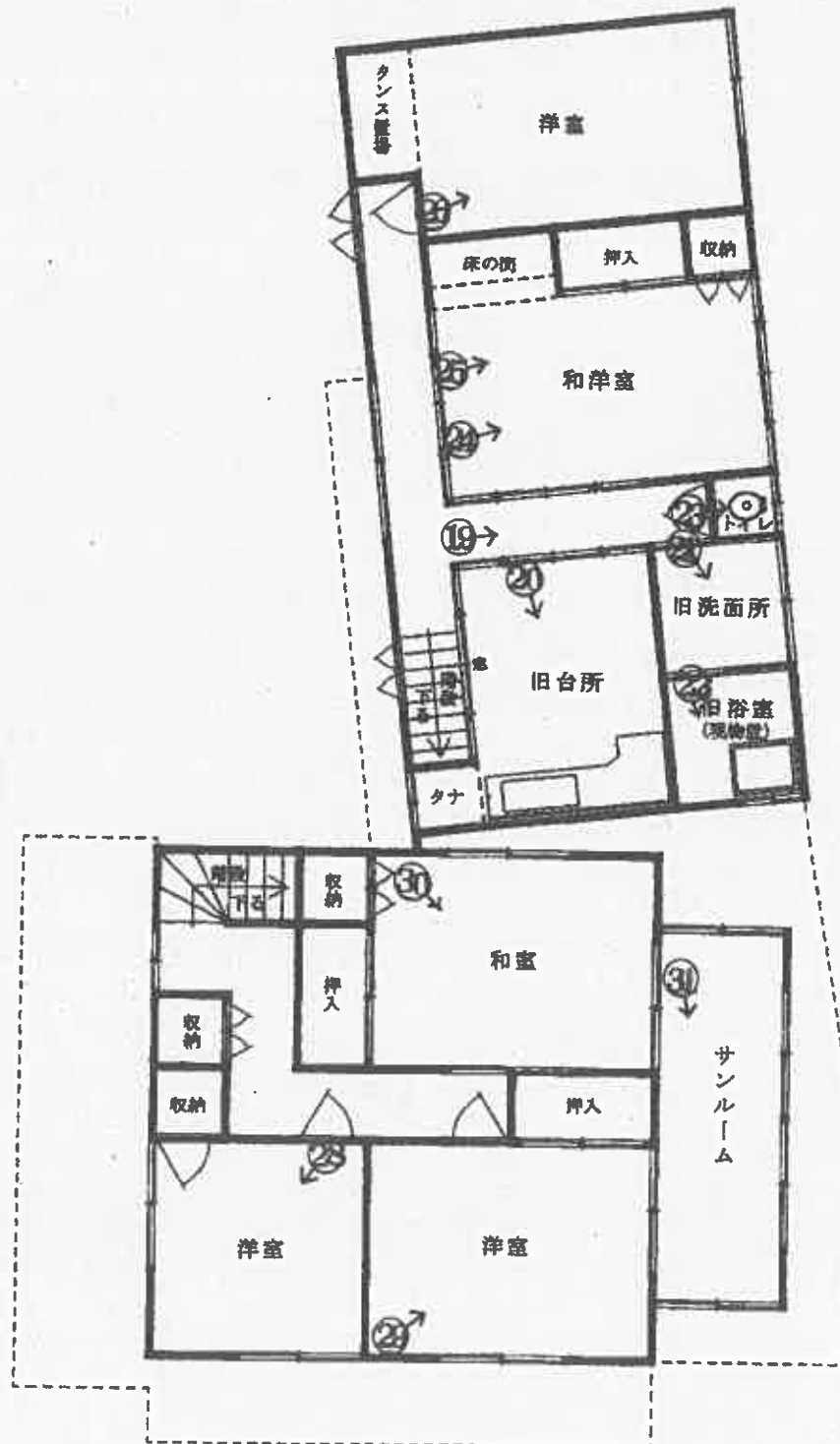


○→写真撮影位置・方向

1 階

建物間取図

(6 枚目)



○→写真撮影位置・方向

2 階

建物間取図

(7 枚目)

①



物件3

②



物件1

物件2

物件3

③



私道部分

④

隣地(94番5)上のアパート

隣地
(94番5)

物件1

物件3



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



雨漏りの跡

(10 枚目)

⑩



⑪



⑫



13



14



浴室天井の損傷

15



16



17



18



(13 枚目)

19



雨漏りの跡

20



21



22



23



24



㉔

天井の損壊



㉕



㉖



20



21



22



41



令和7年(ケ)第35号
令和7年11月10日 現地調査
令和7年12月 1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

戸澤一喜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 249,000 円
物件2 (土地)	金 730,000 円
物件3 (建物)	金 901,000 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き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	現況
1	所在地 地目 地積	秋田市土崎港北七丁目 94番1 宅地 59.94㎡	同左
2	所在地 地目 地積	秋田市土崎港北七丁目 94番6 宅地 175.30㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市土崎港北七丁目94番地1 94番1 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階：49.00㎡ 2階：49.00㎡	居宅・作業場 軽量鉄骨造・木造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 1階：約156㎡ 2階：約117㎡
番号	特記事項		
	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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R奥羽本線「土崎」駅の北北西方・道路距離約1.8km。 最寄バス停「砂山」の南方・徒歩約2分。 小学校約1.2km(道路距離・以下同様)、中学校約1.8km、市役所北部市民センター約1.4km、郵便局は約180m、スーパー約550m。	
付 近 の 状 況	土崎地区の北端部で、国道7号の東側を併走するバス通り(市道土崎本線)の東側背後に位置する。また西側を走るJ R奥羽本線との間の極めて狭い地域であり、鉄道を渡る数本の市道以外は行き止まり私道となっており、街区や画地の整然性に欠ける。市道土崎本線沿いには一般住宅のほか店舗や事務所なども一部見られるが、背後は一般住宅及びアパートが中心の住宅地域である。なお、目的物件は鉄道に隣接するため、騒音振動など住環境にもやや難がある。周辺に格別の変動要因は見当たらず、地域の利用状況は当面現状維持と予測する。	
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 立地適正化計画 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 居住誘導区域外・都市機能誘導区域外 —
画 地 条 件	間口：約4m（接道部分は左記ながら南北は約17～21m） 奥行：約8～13m（東西） 規模：235.24㎡（登記地積2筆合計） 形状：不整形 地勢：平坦	
接面道路の状況	西側が幅員約4mの未舗装私道の行き止まり部分に等高に接面する。 （建築基準法の接道に関しては特記事項欄を参照）	
土地の利用状況等	物件3建物の敷地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する。 なお、北側隣地(94番5)につき目的物件内の通行や供給処理施設の配管等設置については、特記事項欄を参照。	
供給処理施設 (宅地内引込)	水 道：あり（建物への接続：あり） ガス配管：なし 下 水 道：なし	
特 記 事 項	○建築基準法における接道について 接面する私道は、建築基準法の第42条1項5号道路（いわゆる位置指定道路）で、指定内容は「整理番号S51-031・延長32.27m・幅員4m」となっているが、法第14条地図では市道から目的物件までは約33.2mあり、当該位置指定道路に接面していない可能性が認められた。このため、秋田市建築指導課に事前協議を申請したところ、下記の回答を得た。 本件対象地は建築基準法の道路には接面しておらず、建築の際には建築基準法第43条の許可等申請（包括同意基準3-4）となる	

ため、

- ・ 通路所有者等からの通行承諾
 - ・ 関係権利者間の空地確保についての協議報告書
- などが必要となる。（添付資料参照）

○隣地境界について

北側隣地「94番5」との境界が判然としない状態にある。また、公図上は西側に水路があることになっているが、現況は見当たらず境界も判然としない。なお、西側隣地「93番7, 同番9, 同番11」は筆界未定地となっており、14条地図では水路は記載されていないが、閉鎖の地積測量図では水路の記載がある。

○北側隣地「94番5」との関係

- ・ 北側隣地にはアパートが建っているが、前記の接面私道に至るまで本件目的物件内を通行利用している。
- ・ 市上下水道局の管理図面によれば、北側隣地のための水道引込管及び公共下水道の宅内マスや接続管が目的物件内に設置されていると思われる。

○供給処理施設

市上下水道局やガス会社での聴取によれば、

- ・ 上水道は、北側隣地の私設引込管から分岐し引き込み。
- ・ 都市ガスは、私道に管があるが目的物件から十数m手前で終わっており、目的物件は利用していない。
- ・ 公共下水道は、私道に管があるが、目的物件内に宅内マスは設置されておらず、利用していない。

○ハザードマップ：津波浸水想定区域内

○土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。

○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和52年2月15日 新築（登記記載より） 増改築年月日 : 作業場及びその2階の居宅部分は昭和62年月日不詳 増築（名寄帳兼課税台帳より） 他にも増築部分が認められたが、時期不詳 経過年数 : 約49年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造・増築部分は木造（但し作業場の梁はH鋼で補強） 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺き 外 壁 : サイディング ほか 内 壁 : 化粧ボード、砂壁、アラワシ ほか 天 井 : 化粧ボード、合板目透かし、吸音板、ビニールクロス、アラワシ ほか 床 : 合板フローアー、畳、カーペット、コンクリート叩き ほか 設 備 : 電気、上水道 その他 : 玄関は自動ドアの表示があるが動作は不明
床面積（現況）	1階 : 約156㎡、2階 : 約117㎡ 延床面積 : 約273㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅・作業場 間取り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	劣る 増築部分の用途や状況等から一棟全体としては劣ると判断
保守管理の状態	劣る ・屋根の錆、軒や樋の損傷、外壁の痛み ・雨漏りなどによる天井の一部損壊、キッチン付近の床の沈み込み及びサンルームの床腐食 ・ガラス破損、引戸の開け閉め困難な箇所あり など
建物の利用状況	家財道具や動産類が大量に残されているが、現在は実質空き家状態にある。
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, 2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,900	0.79	59.94	0.60	679,000
2			175.30	0.60	1,986,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

標準画地：幅員約4m行き止まり未舗装私道に接面する地積230㎡程の長方形地
地価公示：秋田-23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,700 \text{ 円/㎡} \times 102.3/100 \times 100/103 \times 100/111 = 23,900 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：道路方位+3% (100/103)

◇地 域 格 差：街路条件(100/110)、交通接近条件(100/97)、環境条件(100/105)
行政的條件(100/99)

(以上相乗積： $100/110 \times 100/97 \times 100/105 \times 100/99 = 100/111$)

イ 個別格差：間口-5%、形状-3%、供給処理施設-5%、鉄道隣接(騒音等)-10%

*道路方位は接面状況(間口)から効用増なし

(以上相乗積： $0.95 \times 0.97 \times 0.95 \times 0.90 = 0.79$)

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物の環境との適合や敷地との適応の状態、建物の状況、取壊費用や修繕利用可能性などを総合的に勘案検討し査定

(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) ア×イ×ウ
3	134,000	273	0.032	1,171,000

ウ 現価率

- ・経過年数約49年、経済的残存耐用年数約1年、残価率5%とした定率法(現価率0.053)と観察減価法(保守管理の状態などを考慮した補正を-40%と査定)を併用して下記のとおりに査定した。

- ・現価率= $0.053 \times (1 - 0.40) = 0.032$

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) ア×イ
1	679,000	0.25	法定地上権	170,000
2	1,986,000	0.25	法定地上権	497,000
合計				667,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、地域の借地権割合及び建物の残存期間なども総合的に勘案検討のうえ、その割合を25%と査定。

*なお、北側隣地の通行や供給処理施設の利用が認められるが、利用範囲など詳細が不明のため、本件では下記の市場性修正にて検討考量する。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	679,000	－170,000		0.70	0.70	249,000
2	1,986,000	－497,000		0.70	0.70	730,000
3	1,171,000	＋667,000	－	0.70	0.70	901,000
一括価格（合計）						1,880,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：北側隣地の通行や供給処理施設の利用が認められることや、建物内の動産類が大量に残置されるリスクなど、需要減退要因を勘案検討し査定。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格〔秋田－23〕

所 在：秋田市土崎港相染町字大谷地17番11外

価 格：26,700円/㎡

位 置：JR奥羽本線「上飯島」駅から道路距離で約1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側幅員6m市道

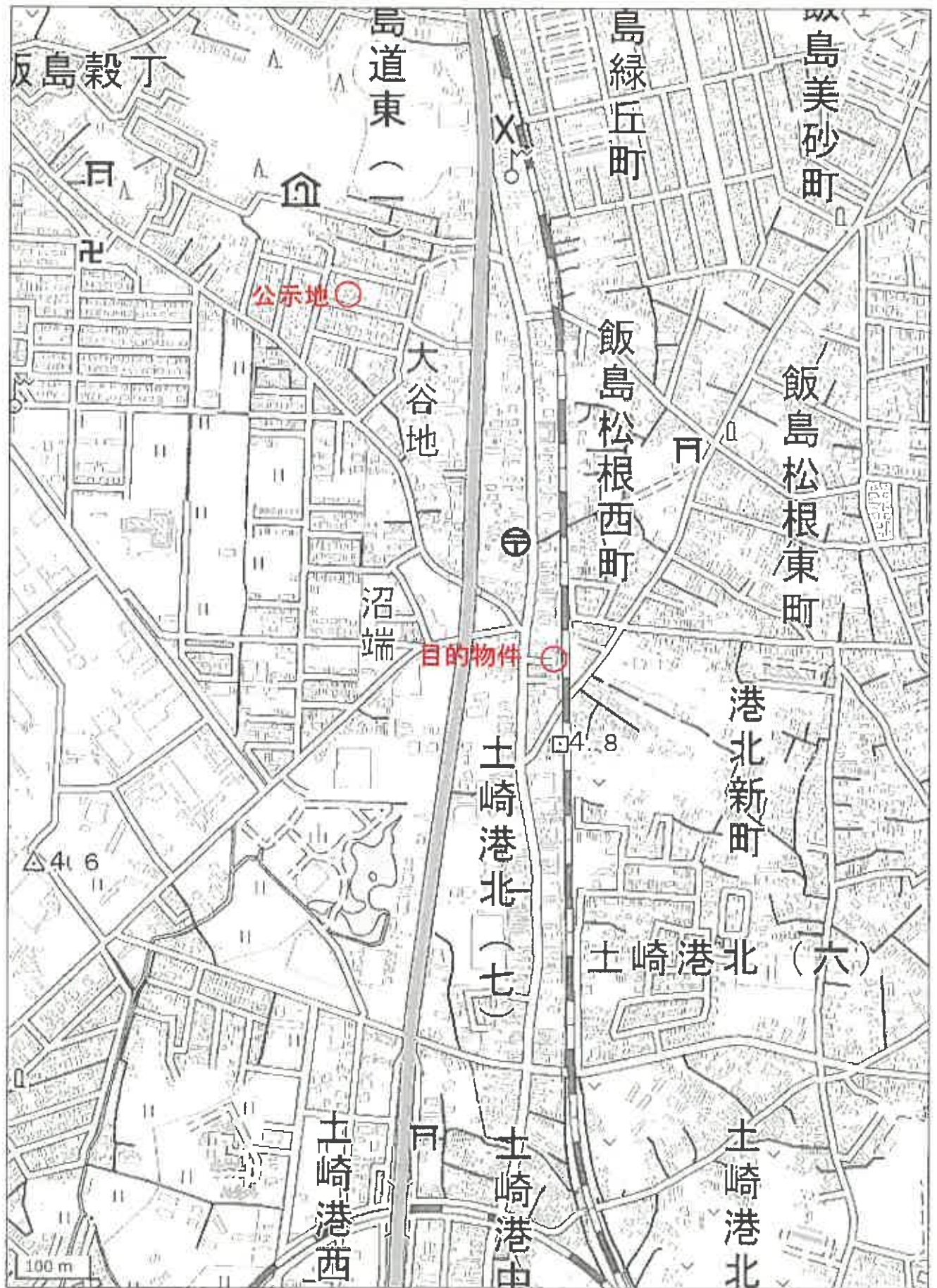
用 途 指 定 等：市街化区域内、第2種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率60%，指定容積率200%)

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

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条地図（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 建物図面・各階平面図（写）
- 7 建築基準法に関する事前協議書（写）

以 上





4 86-30



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	秋田市土崎港北七丁目				地番	94番1			
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	平成23年2月			備付年月日(原図)	平成23年3月16日			補記事項		

登記年月日：平成23年2月16日

地積測量図

地番 94-1

土地の所在 秋田市土崎港北七丁目

求積表

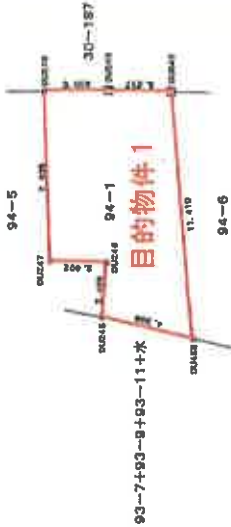
目的物件 1

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
DJ249	-25299.899	-65364.552	7.867	-190540.303413
DJ243	-25302.908	-65364.496	0.006	-151.817448
DJ242	-25305.785	-65364.546	-11.414	288840.229990
DJ458	-25306.819	-65375.910	-10.400	263190.917600
DJ245	-25302.619	-65374.946	3.456	-87445.851264
DJ246	-25302.805	-65372.454	2.563	-84451.089215
DJ247	-25300.203	-65372.383	7.902	-199922.204106
合計				119.882144
面積				58.9410720
㎡				59.94

基準点の名称及び座標値

座標系	世界測地系	X系
測量年月日	平成22年9月30日	
名称	X	Y
街区三角点 1008A	-24861.234	-65358.753
街区三角点 1010A	-25344.341	-65340.729
街区三角点 1013A	-25839.191	-65345.452
街区多角点 10A49	-25632.750	-65342.636
街区多角点 20A03	-24896.010	-65460.037
街区多角点 20A07	-25052.167	-65466.975
街区多角点 20A08	-25150.452	-65395.576
街区多角点 20A12	-25278.051	-65479.273
街区多角点 20A16	-25515.770	-65514.296
街区多角点 20A17	-25597.712	-65394.713
街区多角点 20A21	-25784.749	-65554.119

境界点	境界点
石	田
コンクリート	田
合成樹脂	田
金属	田
金属	田
7mmプレート	田
鋼印	田
境界点	田



計測機

縮尺 1/250

(平成22年度登記所備付地図作成作業)

作業機
(平成22年12月28日作成)
(秋田県土地家屋調査士会館一用紙)

目的物件 1

A3をA4に縮小

地積測量図写

秋田 市 土 崎 港 北 七 丁 目



地 帯	94-B		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n+1}
	NO	X _n				
D4242	D4242	-25305.785	-65364.546	10.982	-277808.130870	
	D4357	-25321.037	-65364.928	-13.936	352873.971632	
	D4240	-26319.593	-65378.482	-11.614	291529.703802	
	D4453	-25509.139	-65376.442	2.572	-65695.105508	
	D4458	-25306.819	-65375.910	11.966	-307049.918624	
			合 計		350.610232	
			合 計	地 帯		175.3051150
						175.30

基準点の名称及び座標値

座標系	測望年月日	名 稱	世界測地系		X系
			X	Y	
平坡22年9月30日		1008A	-24861.234	-65358.753	
	街區三角點	1010A	-25344.341	-65340.729	
	街區三角點	1013A	-25839.191	-65345.452	
	街區三角點	10A49	-25632.750	-65342.636	
	街區三角點	20A03	-24895.010	-65460.037	
	街區三角點	20A07	-25052.187	-65466.975	
	街區三角點	20A08	-25150.452	-65395.916	
	街區三角點	20A12	-25278.051	-65479.273	
	街區三角點	20A16	-25515.770	-65514.296	
	街區三角點	20A17	-25597.712	-65594.713	
	20A21	-25784.749	-65554.119		

種	類	境界点
石	柱	
コンクリート板		
合板壁面板		
金属板		
金属板		
アルミプレート		
割	印	
境界点		

目的物件 2

地積測量図写

王健林

(平成22年12月28日作成)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

翠華園

(平成22年度登記所備付地図作成作業)

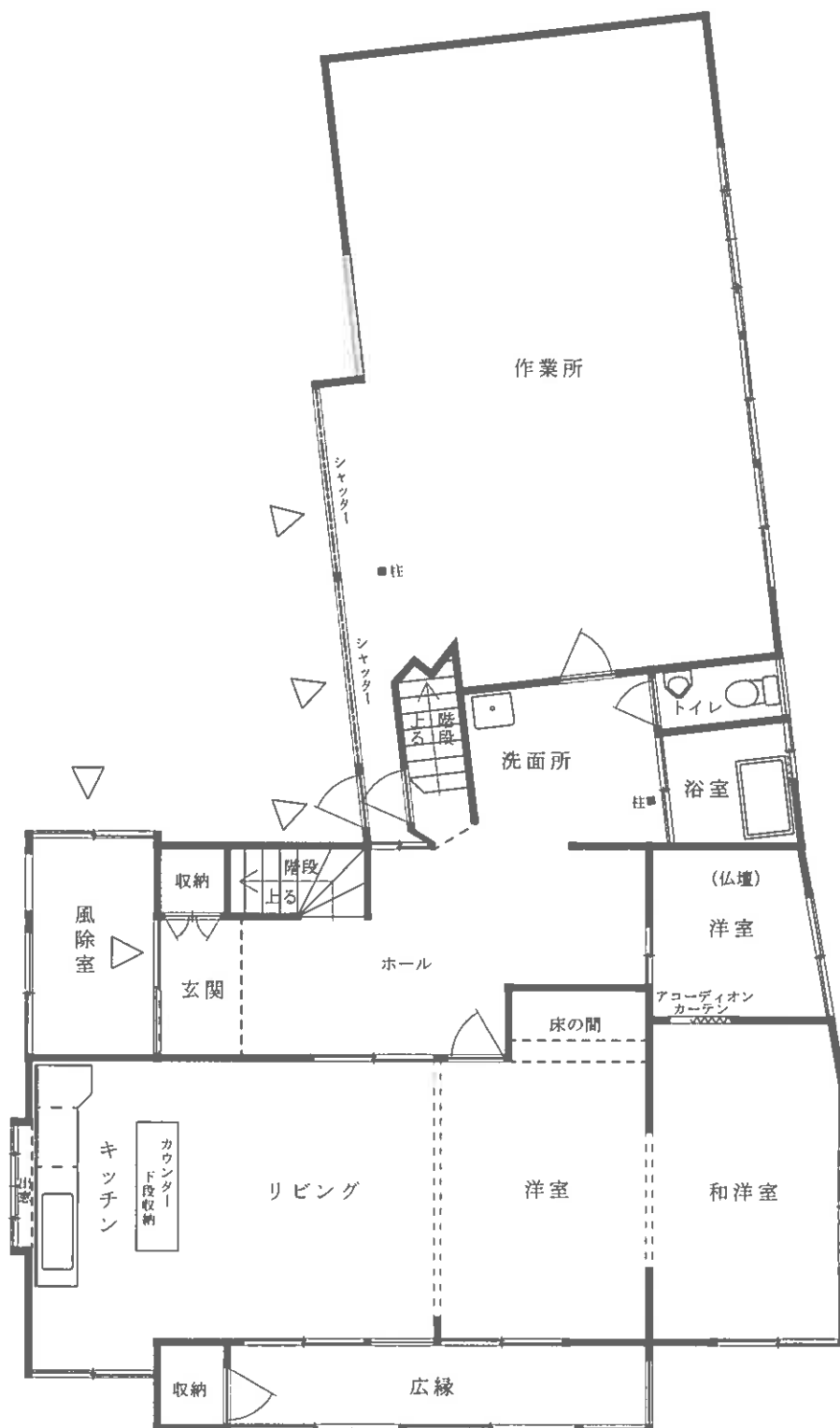
1/250
縮尺



建物配置図

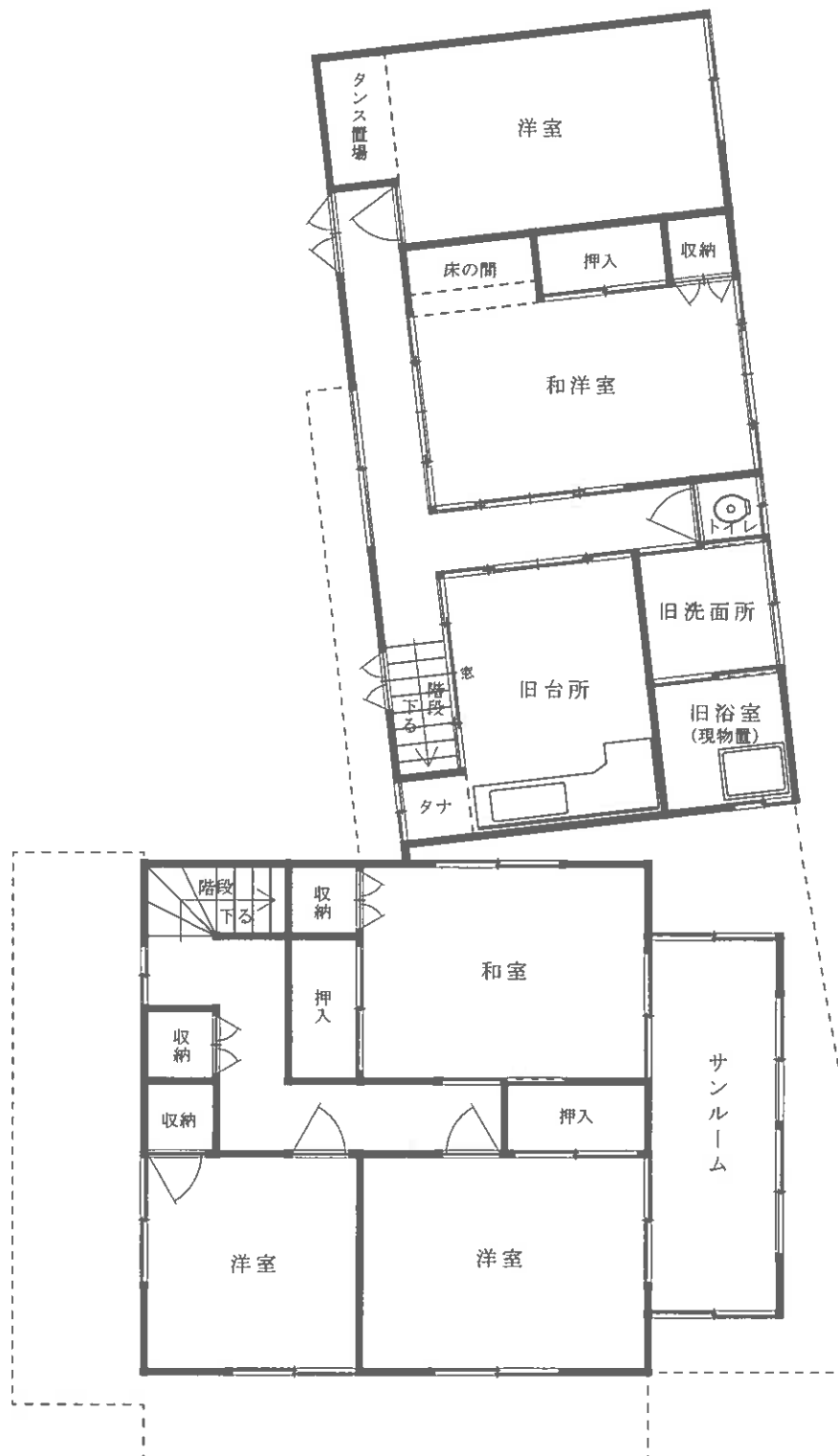


1/100



1 階

建物間取図



2 階

建物間取図

登記年月日：昭和52年2月28日

906742

家屋番号

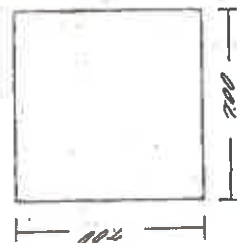
94-1

建築物の所在

秋田県土崎港北士丁目 94-1

各階平面図面
建築物図面

各階平面図面
S=1/200



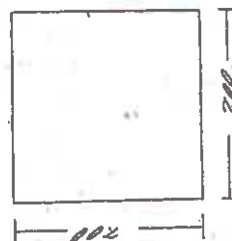
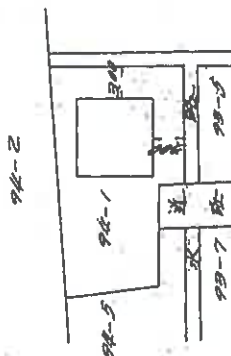
一階
面積計算

求積 700 x 700 = 490000

床面積

490000

建築物図面
S=1/500



二階
面積計算

求積 700 x 700 = 490000

床面積

490000

昭和52年2月21日
製作年月日

製作者

申請人

目的物件 3

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/

S52.2-28

副

事前協議書

(建築基準法42条および同第43条にかかる事前協議)

のみ記入し、正・副各1部提出してください。

秋田市都市整備部建築指導課

1. 事前協議者 住所氏名 ※1	〒 住所 [] 氏名 [] 戸澤一喜 Tel []		
2. 代理者 住所氏名	〒 住所 [] 氏名 [] Tel []		
3. 都市計画区域	内・外	市街化区域 調整区域・区域未設定	防火地域 防火・準防火・22条指定
4. 用途地域	一低・二低・一中・二中・一住・二住・準住 (近商)・商業・準工・工業・工専 (80 / 200)		その他の区域・地域
5. 敷地の地名地番	秋田市 土崎港北七丁目94番1,94番6 (住居表示:7-4-12)		
6. 敷地の状況	(宅地)・その他()	既存建築物	(有) 昭和52年建築)・無
7. 敷地が接する前面道路	42条1項・42条2項・(その他)	現況の幅員	m 接道長さ m
8. 道路の種類 (法43条空地) ※2・※3	☐ 公道 (☐ 国道 ☐ 県道 ☐ 市道 ☐ 市管理道 ☐ 赤道) ☒ 私道 (☐ 個人所有 ☐ 共有 ☐ 中心線所有 ☒ その他) ☐ その他 (☐ 水路敷 ☐ 堤防敷 ☐ 公園 ☐ 県所有地 ☐ 市所有地)		
9. 空地が接続する道路	42条1項・42条2項・その他	当該敷地からの距離	約 m
10. 計画建築物の有無	有 (無)		
11. 計画建築物の概要	主要用途 階数 構造 建築面積 m ² 延床面積 m ²		
12. 添付図書	◎「8.道路の種類」が国道・県道・市道で幅員4.0m以上の場合は、下記提出書類は不要です。 ・付近見取図※4 ・現況図(縮尺、方位、前面空地の現況幅員、前面空地に面する既存建築物の位置と出入口位置) ・現況写真(リボンテープ等により幅員の数値が解るもの)および撮影位置図 ・公園※4の写し(転写年月日、作成者を明記) ・公園による空地の所有者がわかる登記簿謄本※5(登記事項要約書でも可) ・その他市長が必要であると認める図書		
事前協議の有効期間	回答年月日(平成 R7 年 11 月 18 日)から6ヶ月以内に許可等申請をしてください。		
受付印 秋田市 -7.11.12 収受 1835	☐ 42条1項()号 ☐ 42条2項 ☒ 43条第2項第2号空地(☒ 包括同意基準 ☐ 同基準以外) ☐ 43条第2項第1号空地 ☐ 否道路 経過・経緯・条件等 ・申請地西側の5号道路の延長は32.27mであり、申請地は5号道路に接道している。したがって、5号道路と申請地の間の空地は、43条許可等申請が必要(包括同意基準)である。 ・本協議書は、事前協議の結果を示すものであり、許可を意味するものではありません。		

※1 事前協議者とは、現在の土地所有者又は、管理者等をいいます。

※2 「7.敷地が接する前面道路」がその他に該当した場合、「8.道路の種類」を「8.法43条空地」と読み替えてください。

※3 法43条ただし書空地とは、当該敷地に接する前面道路が、法42条に該当しない場合のことで、同条道路に至るまで(経路が複数ある場合はそのすべて)の空地をいいます。

※4 付近見取図および公園には、相談の対象となっている道路(ただし書空地)および敷地の位置を朱書きで明示してください。

※5 相談の対象となっている道路(ただし書空地)およびその道路に接する土地に関する関係権利者すべての物が必要です。詳細は、建築指導課審査指導担当までご相談ください。

建築基準法に関する事前協議書(写)

経過・経緯・条件等

43条第2項第2号許可申請が必要（包括同意基準3-4）

許可申請書には以下の書類等が必要です。

- ・ 通路所有者等からの通行承諾（94-1、94-5、94-6、永（財務事務所））
- ・ 秋田県の河川管理通路については従来通り使用できる旨の協議結果
- ・ 空地確保が確認できる写真等
- ・ 通路に面する関係権利者間の空地確保についての協議報告書（93-7、93-9、93-11、94-5）
- ・ 登記事項要約書（94-5）

※空地の範囲について、明確にしておくこと。

注意事項

- ・ 通路中心線から2.0m[反対側の境界線から4.0m]後退（後退部分に工作物等がある場合はそれを撤去）し、空地を確保すること
 - ・ 後退した空地には、工作物等（植栽含む）を設けないこと
 - ・ 行き止まり（袋小路）通路にあっては、現況の終端に原則として、2.0m×4.0m以上の空地が通路に有効に接して敷地内に確保されていること
 - ・ 確保した空地部分を表示するための措置（くい打ち、表示板の設置等）をすること
 - ・ 法定外公共物等の行政財産を通行する場合の承諾は、関係機関から口頭で承諾をもらい、議事録（任意様式で良いが、協議報告書（第5号様式）への記載も可とする）を作成し提出すること
 - ・ 敷地を分割した際には、各敷地ごとに事前協議が必要
 - ・ 包括同意基準の該当号によっては、建物の階数および用途の制限があるため注意すること（建築指導課ホームページにも掲載）
- ※下線部セットバック方法について、関係権利者間で協議すること

- ・ セットバックにかかる空地部分を道路として利用している時は、固定資産税の減免措置が受けられる場合があります。詳しくは秋田市企画財政部資産税課（888-5477）までお問い合わせください。