

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 25 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 8 月 8 日から 令和 7 年 8 月 15 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 20 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 9 月 9 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 8 月 21 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 21 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 7 月 25 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）
1,2	3,060,000 2,448,000	一括	612,000	161,764	非課税
1	1,182,000				
2	1,878,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市土崎港南一丁目
 地 番 214 番 18
 地 目 宅地
 地 積 562.98 平方メートル

- 2 所 在 秋田市土崎港南一丁目 214 番地 18
 家屋 番号 214 番 18
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
 2 階 46.62 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 92.74 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 6年10月29日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 越 後 誠 司

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、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 秋田市土崎港南一丁目
 地 番 2 1 4 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 5 6 2 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 秋田市土崎港南一丁目 2 1 4 番地 1 8
 家屋 番号 2 1 4 番 1 8
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
 2 階 4 6 . 6 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 9 2 . 7 4 平方メートル

令和 6年(ケ)第 44号
令和 6年 9月 4日受理
令和 6年10月16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 秋田市土崎港南一丁目
 地 番 2 1 4 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 5 6 2 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 秋田市土崎港南一丁目 2 1 4 番地 1 8
 家 屋 番 号 2 1 4 番 1 8
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
 2 階 4 6 . 6 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 9 2 . 7 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市土崎港南一丁目1番20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 ☒ 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 事務所（空） 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の父	1 息子は、不動産を所有する株式会社ISHII BASEの代表をしていましたが、令和5年2月に会社の建物内で不自然死の状態で発見されました。 2 建物2棟（主である建物と附属建物）の鍵は私が持っています。 3 また、敷地内にある6台の自動車と小型の重機の鍵も、全部かどうかは分かりませんが、私が持っています。 4 息子は会社の建物の中で生活していたようです。

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

執行官の意見

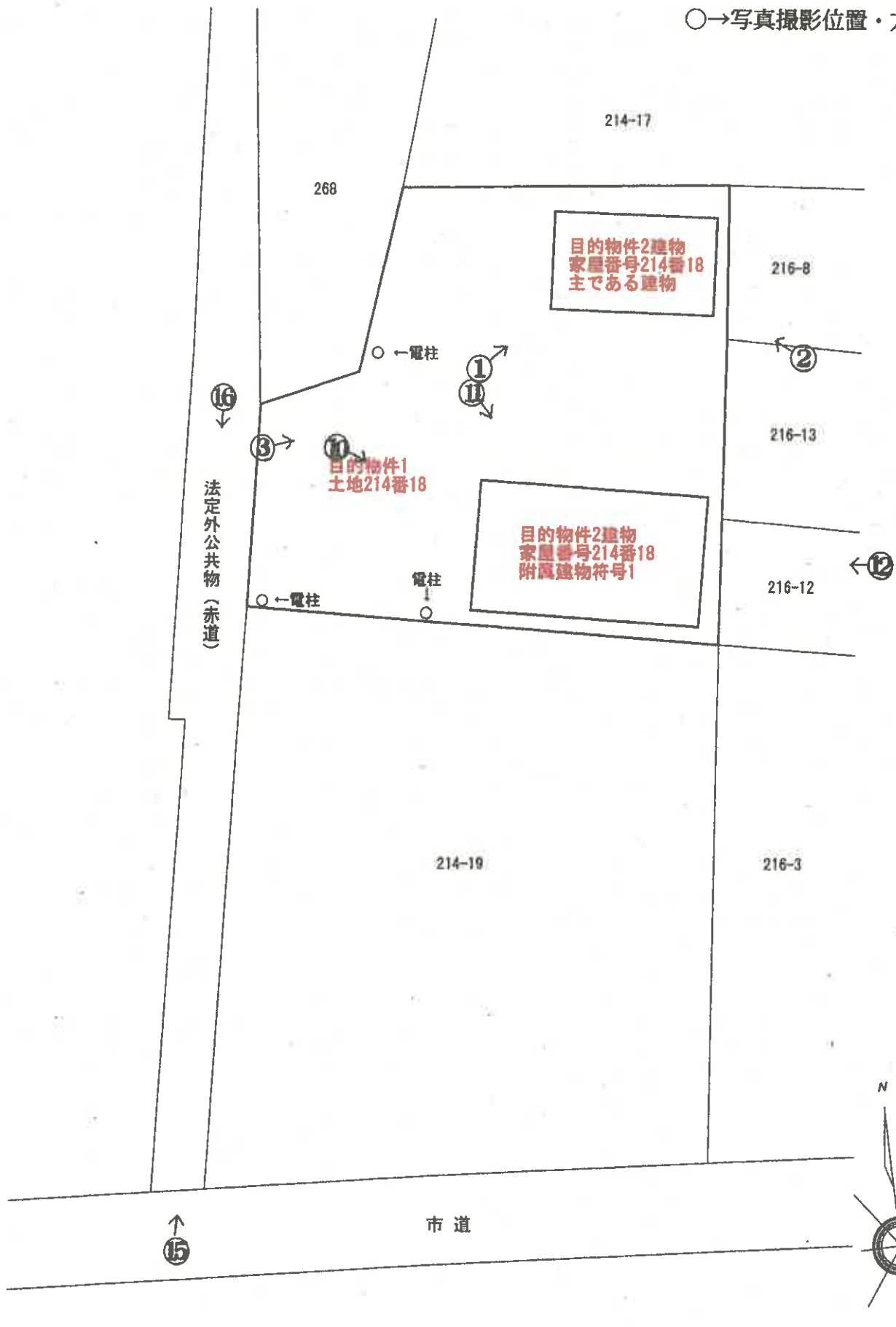
- 1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2の主である建物内で、令和5年2月、所有者代表者が不自然死の状態で発見された旨を同人の父が述べている。
- 3 物件2の主である建物の種類は「事務所」であるが、その一部が生活可能なように改造されている。
- 4 物件2の附属建物内には、工事用の資材と思われる大量の目的外動産が残されている（写真⑬、⑭）。
- 5 物件1の土地には、乗用車が2台（所有者（法人）名義1台、代表者個人名義1台）、トラック2台（所有者（法人）名義1台、代表者名義1台）、軽トラック1台（所有者（法人）名義）、軽バン1台（代表者個人名義）が残されている。6台全てについて、車検の有効期間が経過している。さらに、トラック（所有者（法人）名義）の荷台には所有者不明の小型のバックホーが乗っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
6年 9月12日 (木) 16:10 - 16:20	秋田地方法務局	近隣土地及び物件2の登記事項要約書を公用で取得
6年 9月13日 (金) 12:00 - 12:30	物件所在地	占有調査、外観写真撮影、土地の上に置かれている自動車のナンバーを確認
6年 9月20日 (金) 10:55 - 11:15	五城目町馬場目字寺庭	債務者兼所有者の亡代表者の父から聴取
6年 9月27日 (金) 13:00 - 14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
6年 9月30日 (月)	当庁 (郵送)	東北運輸局秋田陸運支局あて書面照会 (10月8日回答)
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。 ☐		

(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

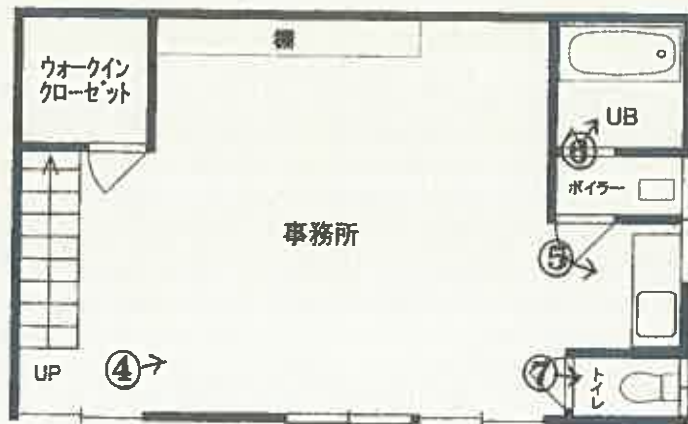


建物配置図
縮尺1:300

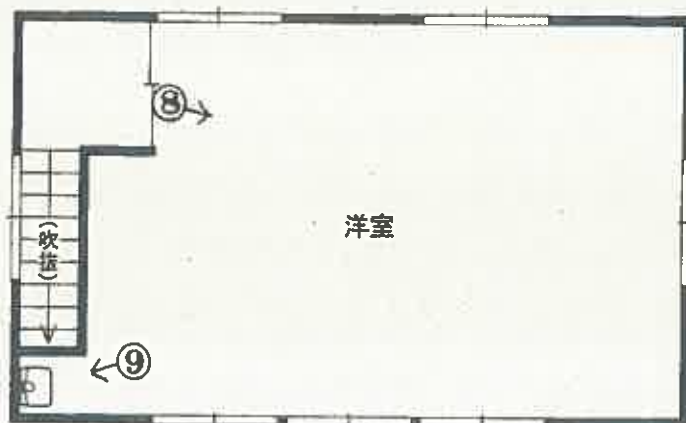
(主である建物)

(1階)

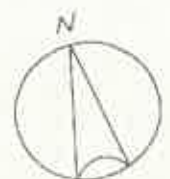
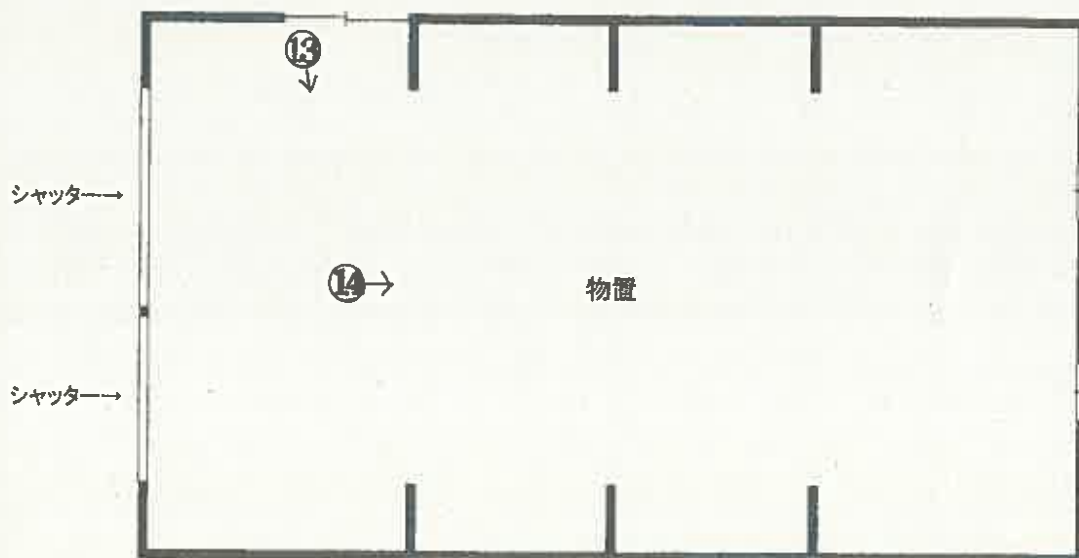
○→写真撮影位置・方向



(2階)



(附属建物 符号1)



(7枚目)

建物間取図
縮尺1:100

①



物件1

物件2

②



物件2

附属建物符号1

③



物件1

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



附属建物符号1

⑪



附属建物符号1

⑫



隣接地
(216-12)

(11 枚目)

⑬



⑭



法定外公共物(赤道)

⑮



市道

⑬



物件1

法定外公共物(赤道)

令和 6 年 (ケ) 第 44 号
令和 6 年 9 月 27 日 現地調査
令和 6 年 10 月 15 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 5, 1 0 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 7 1, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 1 3 0, 0 0 0 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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 5 8 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	秋田市土崎港南一丁目 214番18 宅地 562.98 m ²	ほぼ同左
2 主である 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市土崎港南一丁目214番地18 214番18 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 49.68m ² 2階： 46.62m ²	ほぼ同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 92.74m ²	ほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
2	所有会社代表者の親族の話では、令和5年2月に物件2主である建物内において、代表者が不自然死の状態で発見されたとのことである。		

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)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	JR奥羽本線「土崎」駅の南方約2.3km バス停「寿光園入口」の北西方約400m 高清水小学校の西方約1.6km 将軍野中学校の西方約1.4km イオン土崎港店の南方約1.2km 北部市民サービスセンターキタスカの南東方約2.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	秋田市の中心部より北西方に位置し、一般住宅を中心に賃貸住宅、事業所等が介在する住宅地域を形成している。道路は幅員約5mの舗装市道が標準であるが、幅員の狭い道路や行止りも多く、街路条件のやや劣る地域である。小・中学校や商業施設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種住居地域 60% 200% — ・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	西側を間口とし約11.3m、奥行約26.5mのほぼ台形地。規模は562.98㎡(登記地積)。地勢はほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	西側が幅員約3～4m未舗装道路(法定外公共物(赤道)、建築基準法上の道路に該当しない、物件1の接面付近は幅員約4m)にほぼ等高に接面する中間画地。物件1から当該道路を介して南方約40mの地点で幅員約5m舗装市道(寺内後城土崎南一丁目線、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2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、東側が空地、西側が資材置場及び道路を介して一般住宅、南側が貸家、北側が畑である。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道 : なし (接面道路公設管なし) ガ ス 配 管 : なし (接面道路公設管なし) 下 水 道 : なし (接面道路公設管なし、汲み取り)	

特 記 事 項	○上水道、ガス、下水道について、西側接面道路に公設管はない。南方約40m先の市道から、いずれも引込みは可能とのことであるが、西側接面道路が赤道であることから、占有許可を含めて事前に相談、協議が必要である（聴取先：秋田市上下水道局、東部ガス株式会社秋田支社）。なお、物件2主である建物では、地下水を使用していたものと思われるが、詳細は不明である。 ○物件上には乗用車2台、トラック2台（うち1台の荷台には小型のバックホーが乗っている）、軽トラック1台、軽バン1台が残置されている。6台全てについて、車検の有効期限が経過している（詳細は現況調査報告書参照）。 ○物件上に電柱が3本ある（建物配置図参照）。 ○秋田市都市整備部建築指導課への聴取では、物件2建物は建築基準法第43条2項2号（現行）に基づき、確認済証が交付されている。また、物件2附属建物符号1の建築計画概要書を閲覧した結果、物件1の南西端付近でセットバック（0.45㎡）が必要となっている。 ○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2)

区 分	物件2 主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成24年6月30日新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：石膏ボードほか 天 井：石膏ボードほか 床：土間コンクリート、カーペット敷ほか 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：49.68㎡ 2階：46.62㎡ 延床面積：96.30㎡ （登記と同じ）
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：事務所 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、品等はやや劣ると判断した。
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、物件全体に多数の動産類等が残置されていることから、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	所有会社が空家の状態で事務所として占有している。
特記事項	○建物内部は一部、生活可能な状態に改築されている（建物間取図参照）。 ○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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

区 分	物件2 附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和4年1月19日新築 経 過 年 数：約3年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：石膏ボード 天 井：石膏ボード 床：土間コンクリート 設 備：電気設備 その他：特になし
床面積（現況）	延床面積：92.74 m ² （登記と同じ）
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：物置 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、工事用の資材と思われる大量の動産類等が残置されていることから、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	所有会社が空家の状態で物置として占有している。
特記事項	○対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

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	27,000	0.57	562.98	1.00	8,664,000

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5m舗装市道に南側で接面する地積約250㎡の長方形地

地価公示標準地 : 秋田-22 (9頁参照)

公示地価格 26,200円/㎡ × 時点修正 100.9 / 100 × 標準化補正 100 / 97 × 地域格差 100 / 101 ÷ 標準画地価格 27,000円/㎡

◇時点修正 : 1.009 (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 : 0.97 (方位: 基準方位南方)

◇地域格差

街路条件 : 1.01 (幅員+1%)

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)

以上の相乗積 $1.01 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$

イ 個別格差

街路条件 : 0.85 (幅員-2%、未舗装-5%、系統連続性-3%、道路の種別-5%)

交通接近条件: 1.00 (特になし)

環境条件 : 0.80 (周囲の状態-10%、上・下水道-10%)

画地条件 : 0.84 (方位-2%、地積過大-10%、形状-5%、セットバック0%)

以上相乗積: $0.98 \times 0.90 \times 0.95 \times 1.00 \div 0.84$

行政的条件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

以上の相乗積 $0.85 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.84 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.57$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価: 1.00 (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2）

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
2 主である建物	125,000	96.30	0.136	1,637,000
附属建物 符号1	90,000	92.74	0.512	4,273,000
(合計)				5,910,000

ウ 現価率

(主である建物)

- ・経過年数約12年、経済的残存耐用年数約8年、残価率5%とした定率法（現価率0.170）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。

$$\text{現価率} = 0.170 \times (1 - 0.20) = 0.136$$

(附属建物符号1)

- ・経過年数約3年、経済的残存耐用年数約17年、残価率5%とした定率法（現価率0.640）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。

$$\text{現価率} = 0.640 \times (1 - 0.20) = 0.512$$

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	8,664,000	0.35	法定地上権	3,032,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1の物件2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	8,664,000	-3,032,000		0.50	0.70	1,971,000
2	5,910,000	+3,032,000	1.00	0.50	0.70	3,130,000
一括価格 (合計)						5,101,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 事故物件 (不自然死) であること、物件上に複数台の自動車が残置されていることによる市場性の減退を考慮した。

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-22]

所 在 : 秋田市寺内後城98番2「寺内後城10-32」
 価 格 : 26,200円/㎡
 位 置 : JR奥羽本線「土崎」駅の南方道路距離で約2.5km
 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
 地 積 : 244 ㎡
 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
 接 面 道 路 : 北側幅員6m舗装市道
 用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域
 (指定建蔽率60%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要 : 一般住宅にアパート、畑地が混在する住宅地域

第7 附属資料

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



<出典> (株)マッフル スーパーマッフル・デジタル23
地図使用承認マッフル第64号

位置図
縮尺 1:10,000



登記年月日：平成29年2月20日

地積測量図

地番 214-18

土地の所在 秋田市土崎港南一丁目

座標求積表

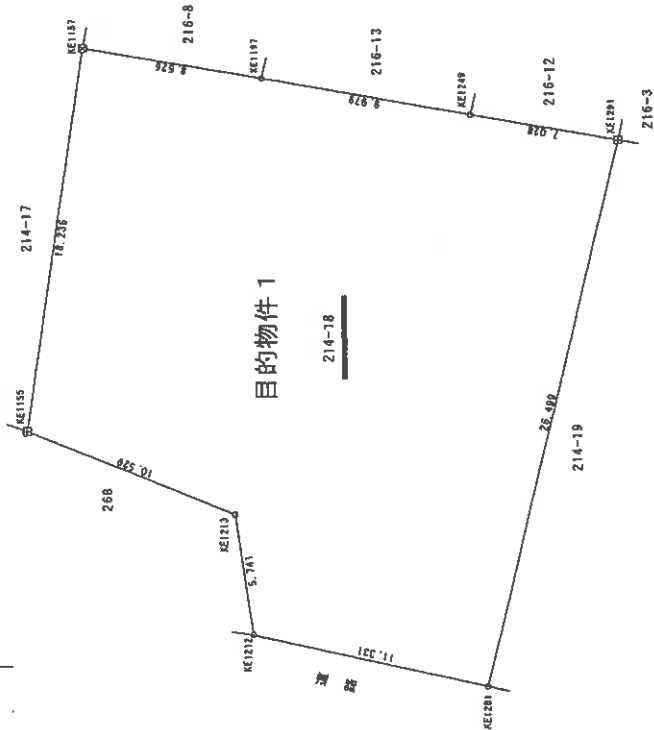
地番 214-18	測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	KE1155	-28149.769	-65261.298	7.162	-467401.416276
	KE1157	-28152.302	-65243.250	-11.017	718784.885250
	KE1197	-28160.786	-65244.693	-18.240	1190063.200320
	KE1249	-28170.622	-65246.382	-16.763	1093725.101465
	KE1291	-28177.549	-65247.572	-0.834	54416.475048
	KE1281	-28171.456	-65273.362	17.152	-1119568.705024
	KE1212	-28160.397	-65270.890	11.912	-777506.841680
	KE1213	-28159.544	-65265.212	10.628	-693638.673136
				係面積	-1125.974032
				面積	562.9870160
				地積	562.98
				㎡	

境界点の名称及び座標値

座標系	測量年月日	名称	X	Y	備考
世界測地系(測地成果2011) 文京	平成28年9月20日				
街区多角点 20A66			-27881.513	-65513.644	管理地のパラメータ更新による
街区多角点 20A70			-28090.622	-65170.667	管理地のパラメータ更新による
街区多角点 20A72			-28127.074	-65463.251	管理地のパラメータ更新による
街区多角点 20A75			-28209.892	-65044.692	管理地のパラメータ更新による

種別	境界点
石積	□
コンクリート杭	田
金成樹根杭	⊗
金成杭	○
アルミプレート	⊠
鋼印	⊙
境界点	○

目的物件 1



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：令和4年2月2日

表示年月日：2024/09/12

各階平面図

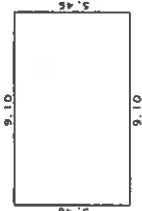
家屋番号 214番18

建物図面

各階平面図

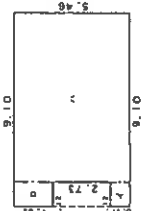
建物の所在 秋田市土崎港南一丁目214番地18

(主) 1 階



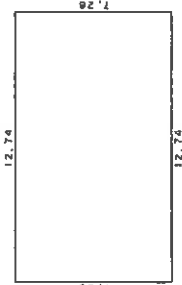
求積表	
5.46 X 9.10	49.6860
床面積	49.68 ㎡

(主) 2 階



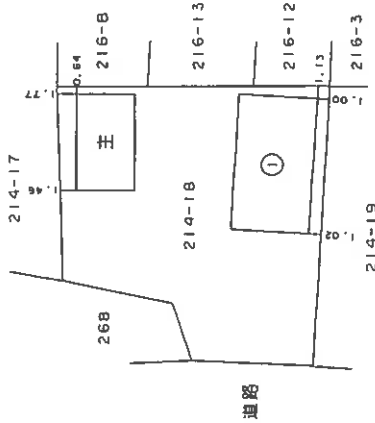
求積表	
イ 0.91 X 1.12	1.0192
ロ 1.82 X 1.12	2.0384
ハ 5.46 X 7.98	43.5708
合計	46.6284
床面積	46.62 ㎡

(符1)



求積表	
7.28 X 12.74	92.7472
床面積	92.74 ㎡

目的物件 2



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

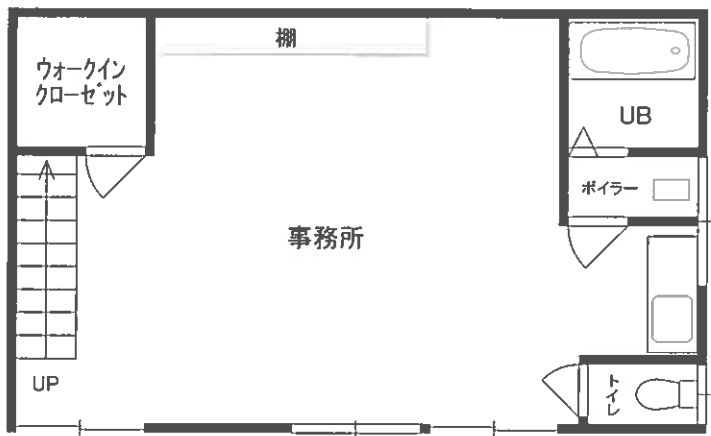
縮小コピーしたものである。



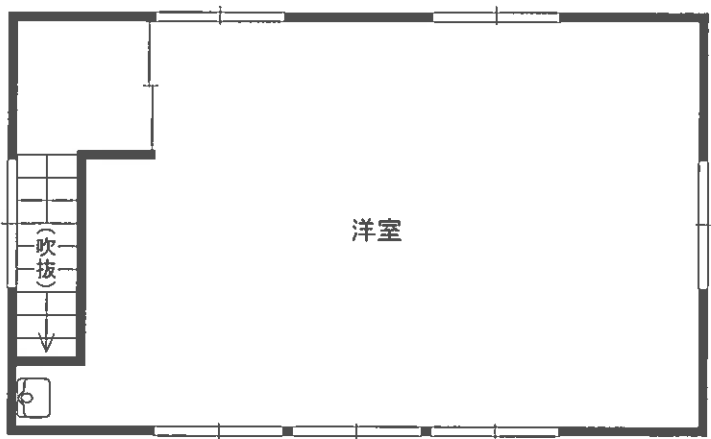
建物配置図
縮尺1 : 300

(主である建物)

(1階)



(2階)



(附属建物 符号1)

