

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 23 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 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 月 8 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 6 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 月 23 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）
1～4	49,955,000 39,964,000	一括	9,991,000	1,808,012	非課税
1	6,602,000				
2	7,358,000				
3	14,213,000				
4	21,782,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市八橋新川向 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 5. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市八橋新川向 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 7. 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市八橋新川向 |
| | 地 番 | 1 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 4. 9 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秋田市八橋新川向 1 4 1 番地 1、1 4 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造地下 1 階付 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 1. 7 2 平方メートル
2 階 5 5 1. 7 2 平方メートル
3 階 5 5 1. 7 2 平方メートル
4 階 5 5 1. 7 2 平方メートル
地下 1 階 3 5. 8 4 平方メートル |

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 79.31 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 2月19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1～4】

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

【物件番号4】

賃借権

範 囲 B302号室

賃借人 H

期 限 令和7年12月31日まで

賃 料 月額55,000円

賃料前払 なし

敷 金 157,500円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 B201号室

賃借人 I

期 限 令和8年4月30日まで

賃 料 月額53,000円

賃料前払 なし

敷 金 53,000円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗で

きない。

賃借権

範 囲 C 1 0 2 号室
賃借人 J
期 限 令和7年11月25日まで
賃 料 月額53,000円
賃料前払 なし
敷 金 53,000円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

賃借権

範 囲 C 3 0 1 号室
賃借人 L
期 限 令和8年10月31日まで
賃 料 月額65,000円
賃料前払 なし
敷 金 195,000円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

賃借権

範 囲 D 4 0 1 号室
賃借人 O
期 限 令和8年3月21日まで
賃 料 月額35,000円
賃料前払 なし
敷 金 53,000円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

A201号室をFが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

A 3 0 2 号室をGが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

B 1 0 1 号室をHが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

C 2 0 1 号室をKが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

C 3 0 3 号室をMが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

D 3 0 1 号室をNが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

上記以外の部分を本件共有者らが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 秋田市八橋新川向

地 番 140番3

地 目 宅地

地 積 455.72平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の2

共有者 C 持分12分の3

共有者 D 持分12分の5

2 所 在 秋田市八橋新川向

地 番 140番4

地 目 宅地

地 積 507.62平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の2

共有者 C 持分12分の3

共有者 D 持分12分の5

3 所 在 秋田市八橋新川向

地 番 141番1

地 目 宅地

地 積 984.95平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の2

共有者 C 持分12分の3

共有者 D 持分12分の5

4 所 在 秋田市八橋新川向 141番地1、140番地3

物 件 目 録

家屋 番号 141番1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階付4階建

床 面 積 1階 551.72平方メートル
 2階 551.72平方メートル
 3階 551.72平方メートル
 4階 551.72平方メートル
 地下1階 35.84平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約79.31平方メートル

共有者 A 持分12分の2
 共有者 B 持分12分の2
 共有者 C 持分12分の3
 共有者 D 持分12分の5

令和 6年(ケ)第 52号
令和 6年11月 5日受理
令和 7年 1月17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 秋田市八橋新川向

地 番 140 番 3

地 目 宅地

地 積 455.72 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 2

共有者 B 持分 12 分の 2

共有者 C 持分 12 分の 3

共有者 D 持分 12 分の 5

2 所 在 秋田市八橋新川向

地 番 140 番 4

地 目 宅地

地 積 507.62 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 2

共有者 B 持分 12 分の 2

共有者 C 持分 12 分の 3

共有者 D 持分 12 分の 5

3 所 在 秋田市八橋新川向

地 番 141 番 1

地 目 宅地

地 積 984.95 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 2

共有者 B 持分 12 分の 2

共有者 C 持分 12 分の 3

共有者 D 持分 12 分の 5

4 所 在 秋田市八橋新川向 141 番地 1、140 番地 3
(1 枚目)

物 件 目 録

家屋番号	141番1
種類	共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付4階建
床面積	1階 551.72平方メートル 2階 551.72平方メートル 3階 551.72平方メートル 4階 551.72平方メートル 地下1階 35.84平方メートル
共有者 A	持分12分の2
共有者 B	持分12分の2
共有者 C	持分12分の3
共有者 D	持分12分の5

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	秋田市八橋新川向16-26					
土地	物件1～3					
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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4					
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約79.31平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約79.31平方メートル	
{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約79.31平方メートル					
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号
[	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
 （ 3 枚目）

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ A101、A102	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	．．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	共有者ら（空室）	☐ 倉 ☒ 他		自．． 至．．			☐ 転 ☐ 他	
4	☐ 全部 ☒ A201	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	平20・10・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円	・占有開始時の契約者はE氏でその後F氏が承継した。 ・左記賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡が猶予される。
	F氏	☐ 倉 ☒ 他	自令6・10・13 至令8・10・12	☐ 転 ☐ 他			☒ 敷 ☐ 保 153,000円	
4	☐ 全部 ☒ A202、301	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	共有者ら（空室）	☐ 倉 ☒ 他		自．． 至．．			☐ 転 ☐ 他	
4	☐ 全部 ☒ A302	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	平28・12・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円	・左記賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡が猶予される。
	G氏	☐ 倉 ☒ 他	自令6・12・20 至令8・12・19	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ A401、402	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	共有者ら（空室）	☐ 倉 ☒ 他		自．． 至．．			☐ 転 ☐ 他	
4	☐ 全部 ☒ B101	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	平19・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円	・左記賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡が猶予される。
	H氏	☐ 倉 ☒ 他	自令5・1・26 至令7・1・25	☐ 転 ☐ 他			☒ 敷 ☐ 保 51,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ B102	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	．．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	共有者ら（空室）	自 ．． 至 ．．	☐ 敷 ☐ 保 円					
4	☐ 全部 ☒ B201	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平12・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円	・ 共益費月額4,000円 ・ 駐車料月額3,000円 ・ 左記賃借権は抵当権 に後れる。期限後の更 新を買受人に対抗する ことができない。
	I氏	自令6・5・1 至令8・4・30	☐ 敷 ☐ 保 53,000円					
4	☐ 全部 ☒ B202、301	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	．．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	共有者ら（空室）	自 ．． 至 ．．	☐ 敷 ☐ 保 円					
4	☐ 全部 ☒ B302	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	昭59・1・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円	・ 共益費月額3,000円 ・ 駐車料月額4,000円 ・ 左記賃借権は最先の 賃借権であり買受人に 対抗できる。
	H氏	自令6・1・1 至令7・12・31	☐ 敷 ☐ 保 157,500円					
4	☐ 全部 ☒ B401、402	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	共有者ら（空室）	自 ．． 至 ．．	☐ 敷 ☐ 保 円					
4	☐ 全部 ☒ C101	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	．．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	共有者ら（空室）	自 ．． 至 ．．	☐ 敷 ☐ 保 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
4	☐ 全部 ☒ C102	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平13・11・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ☒ 敷 ☐ 保 53,000円	・ 共益費月額4,000円 ・ 左記賃借権は抵当権に後れる。期限後の更新を買受人に対抗することができない。	
	J氏	☐ 倉 ☒ 他	自令5・11・26 至令7・11・25	☐ 転 ☐ 他					
4	☐ 全部 ☒ C103	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	共有者ら（空室）	☐ 倉 ☒ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他					
4	☐ 全部 ☒ C201	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平26・10・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☒ 敷 ☐ 保 96,000円	・ 駐車料月額2,000円 ・ 左記賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡が猶予される。	
	K氏	☐ 倉 ☒ 他	自令6・10・5 至令8・10・4	☐ 転 ☐ 他					
4	☐ 全部 ☒ C202、203	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	共有者ら（空室）	☐ 倉 ☒ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他					
4	☐ 全部 ☒ C301	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平14・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ☒ 敷 ☐ 保 195,000円	・ 駐車料月額4,000円 ・ 左記賃借権は抵当権に後れる。期限後の更新を買受人に対抗することができない。	
	L氏	☐ 倉 ☒ 他	自令6・11・1 至令8・10・31	☐ 転 ☐ 他					
4	☐ 全部 ☒ C302	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	共有者ら（空室）	☐ 倉 ☒ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約						
4	☐ 全部 ☒ C303	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令4・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円	・共益費月額3,000円 ・左記賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡が猶予される。	
	M氏 自令6・4・1 至令8・3・31		☒ 敷 ☐ 保 45,000円						
4	☐ 全部 ☒ C401～403 D101、102、 D201、202	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	共有者ら（空室） 自 至		☐ 敷 ☐ 保 円						
4	☐ 全部 ☒ D301	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平21・6・5	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	・共益費月額5,000円 ・左記賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡が猶予される。	
	N氏 自令5・6・5 至令7・6・4		☒ 敷 ☐ 保 40,000円						
4	☐ 全部 ☒ D302	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	共有者ら（空室） 自 至		☐ 敷 ☐ 保 円						
4	☐ 全部 ☒ D401	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平12・3・22	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	・左記賃借権は抵当権に後れる。期限後の更新を買受人に対抗することができない。	
	O氏 自令6・3・22 至令8・3・21		☒ 敷 ☐ 保 53,000円						
4	☐ 全部 ☒ D402	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	共有者ら（空室） 自 至		☐ 敷 ☐ 保 円						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 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
■ F氏	1 私はA-201号室を借りています。 2 当初は母のEが契約をしていましたが、母が亡くなったため私の名義で借りています。賃料は回答書に記載したとおり月額4万8000円です。 3 契約期間満了後もそのまま同じ条件で借りています。 4 平成20年10月13日に入居しました。契約の際に敷金を15万3000円支払いました。 5 水圧が弱いため、洗濯機が止まることがあります。
■ G氏の妻	1 私はA-302号室を借りています。 2 契約内容は契約書のとおりです。期間満了後もそのまま同じ条件で借りています。 3 水圧が弱く、洗面所の水道から鉄さびが出たことがあります。 4 強風で屋上の防水シートが剥がれて付近に飛散したことがあります。 5 踊り場のガス給湯器を設置している部分に雨漏りが発生しています。
■ H氏の妻	1 昭和59年1月1日からB-302号室を借りています。 2 その後、B101号室を平成19年12月1日から借りています。ここでは夫が英語学習塾を開いています。 3 B-302号室は賃料が月額5万5000円、駐車料が月額4000円です。また、契約時に敷金を15万7500円支払いました。 4 B-101号室は賃料が月額5万5000円で、契約の際に敷金を5万1000円支払いました。 5 2部屋とも契約期間経過後は同じ条件で借りています。
■ I氏	1 平成12年5月1日にB-401号室に入居しましたが雨漏りが酷いので令和5年4月21日に現在のB-201号室に移動しました。 2 賃料は月額5万3000円、共益費が月額4000円、駐車料が月額3000円です（合計6万円）。 3 契約の際に敷金を5万7000円支払っています（契約書では5万3000円になっている。） 4 契約期間経過後も同じ条件で借りています。
■ J氏	1 平成13年11月26日からC-102号室を借りています。 2 賃料は月額5万3000円、共益費が月額4000円です。 3 契約の際、敷金として5万3000円支払っています。 4 期間経過後も同じ条件で借りています。 5 洗面所と台所の水道からさび水が出ます。猫を1匹飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 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
■ K氏	1 C-201号室を平成26年10月5日から借りています。 2 賃料は月額4万8000円、駐車料が月額2000円です。 3 契約時に敷金として9万6000円支払いました。 4 期間経過後も同じ条件で借りています。 5 室内で猫を1匹飼っています。
■ L氏の妻	1 最初は、平成14年11月1日にC-402号室に入居しましたが、雨漏りが酷いため平成23年11月に、現在のC-301号室に移動しました。期間が経過した後も同じ条件で借りています。 2 契約時に敷金として19万5000円支払っています。 3 水道の水圧が弱く、洗面所は水が出ません。 4 C-303号室は家族のMが借りています。不在なので私が鍵を開けて立ち会います。
■ N氏	1 D-301号室を平成21年6月5日から借りています。 2 賃料は月額4万円、共益費が月額5000円です。 3 契約時に敷金として4万円支払いました。 4 期間が経過した後も同じ条件で借りています。 5 一部の窓が開きません。
■ O氏	1 D-401号室を平成12年3月22日から借りています。 2 この部屋は雨漏りが酷いため、令和5年2月分から賃料が月額3万5000円に引き下げられ、契約期間が経過してもそのまま同じ条件で借りています。 3 入居時に敷金として5万3000円支払いました。 4 ご覧のとおり天井の3か所から雨漏りが発生しています。

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

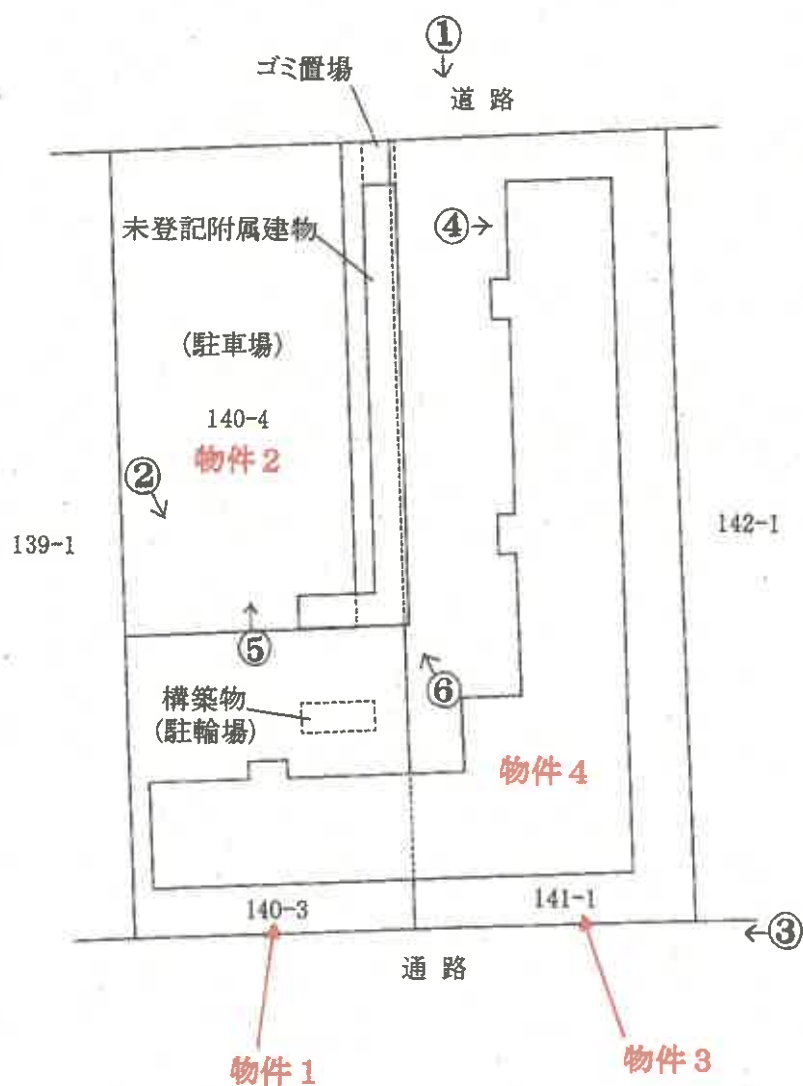
執行官の意見

- 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 物件4の建物は「メゾン石川」という名称の4階建て共同住宅で、全36室のうち11戸が入居している。
- 3 各入居者の占有権原については、本報告書の4～7枚目記載のとおりである。
- 4 本件建物は新築後44年が経過し、何度も管理会社が変更になっていることから十分な管理がなされていない状況で、以下の損傷・不具合が認められる。
 - ① 屋上防水シートが相当劣化しているものと思われ、4階部分の複数の部屋には多数の雨漏りが発生している。剥がれた屋上防水シートが飛散したことがあると述べる入居者がいた。
 - ② 1階部分を中心に、湿気によるカビが多数発生している。
 - ③ 建具や畳について、入居者が退去した後の原状回復がなされていない箇所がある。
 - ④ 複数の賃借人が、水道の水圧の低さや赤水の発生を述べていた。
 - ⑤ 外壁の錆びや汚れが発生している。
- 5 土地にある未登記の建物につき、建物の位置関係及び利用状況等により物件4の附属建物と認定した。
- 6 B-201号室につき、入居者であるI氏は契約時に敷金として5万7000円支払った旨を述べるが、契約書に記載されている敷金は5万3000円であり、契約書記載の敷金が正当と思われる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月 7日 (木) 9:10 - 9:15	秋田地方法務局	・周辺土地の登記事項要約書を公用で取得 ・物件1～3上の登記済建物を調査(物件4のみ存在)
6年11月 8日 (金)	当庁 (郵送)	秋田市上下水道局あて書面照会 (11月18日回答)
6年11月14日 (木)	当庁 (郵送)	東部ガス株式会社あて書面照会 (11月25日回答)
6年11月14日 (木) 8:50 - 9:00	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年11月27日 (水)	当庁 (郵送)	共有者Aに対し立ち入り調査期日を通知
6年11月28日 (木) 10:20 - 11:20	物件所在地	各入居者に対し調査期日通知書及び契約内容に関する照会書を交付、不在者に対してはドアポストに投函、占有者F氏から聴取
6年12月 5日 (木) 12:35 - 12:40	当庁 (電話)	占有者K氏から聴取
6年12月 9日 (月) 12:50 - 15:20	物件所在地	立入調査、J氏、L氏の妻、I氏、H氏の妻から聴取 写真撮影
6年12月10日 (火) 9:20 - 9:50	物件所在地	立入調査、G氏の妻から聴取、写真撮影
6年12月13日 (金) 13:00 - 15:00	物件所在地	立入調査、N氏、O氏から聴取、写真撮影、管理会社 担当者から賃貸借契約書の写しを受領
(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

建物配置図

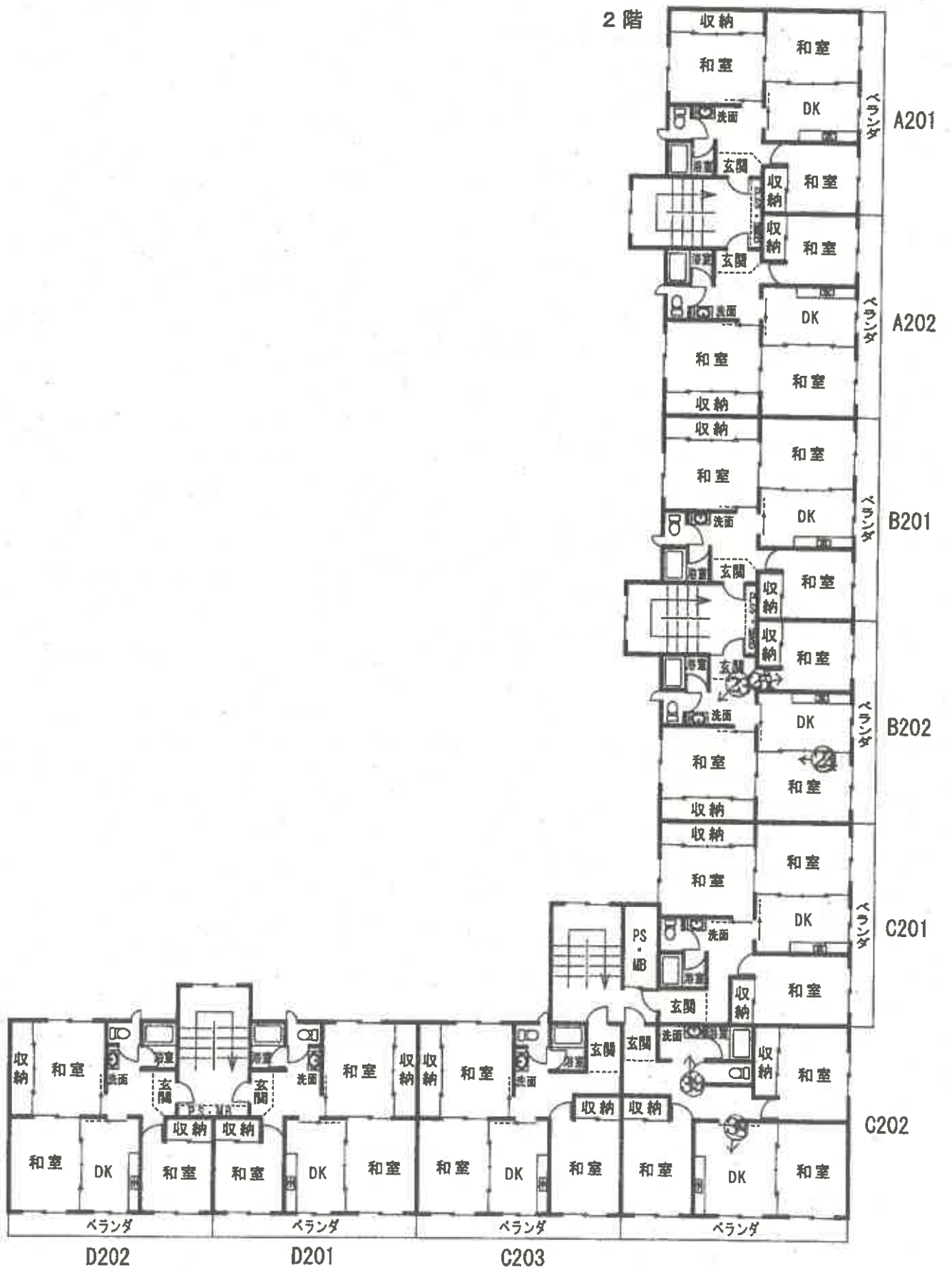


○→写真撮影位置・方向

建物間取図

物件 4

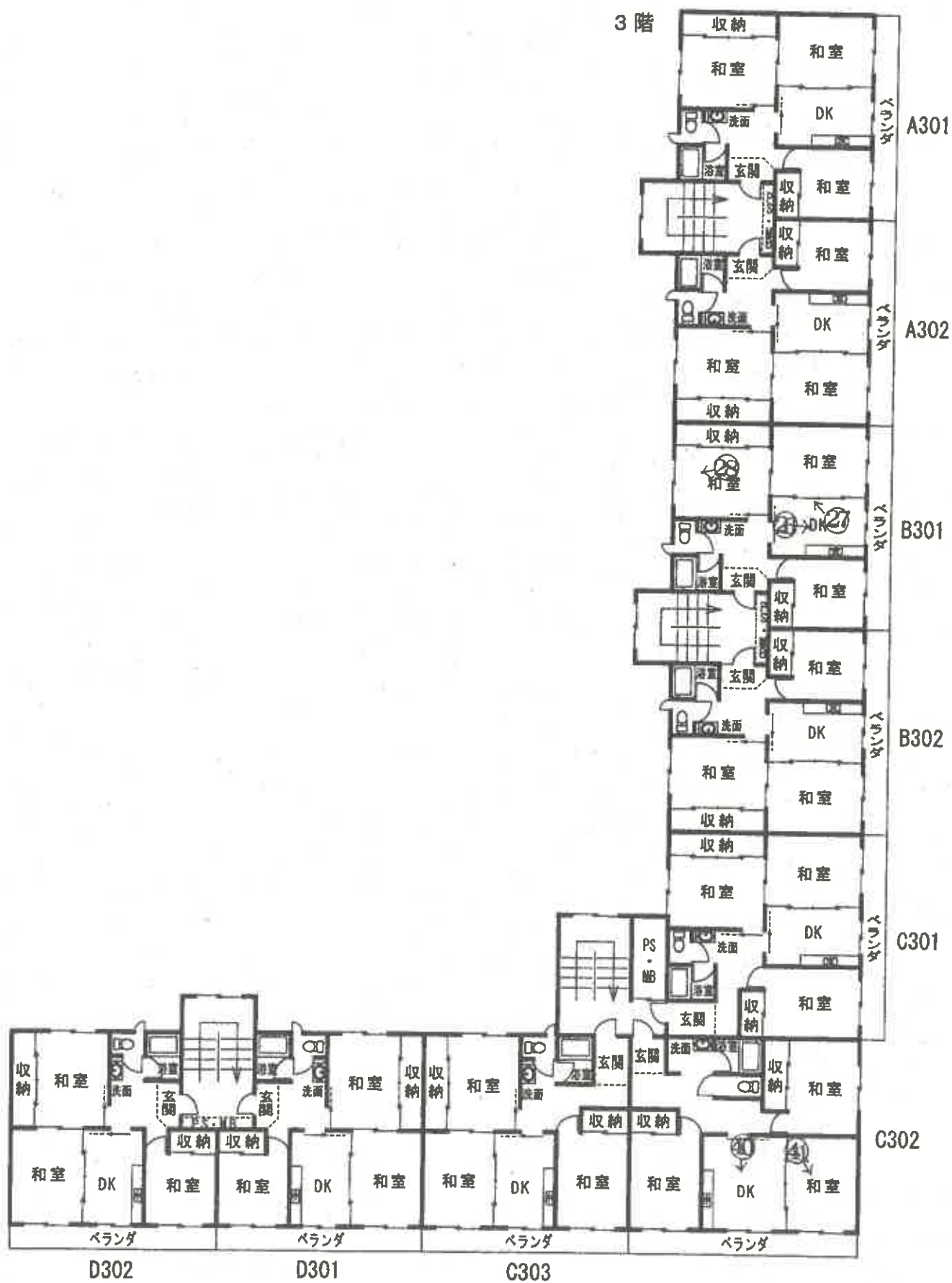
○→写真撮影位置・方向



建物間取図

物件 4

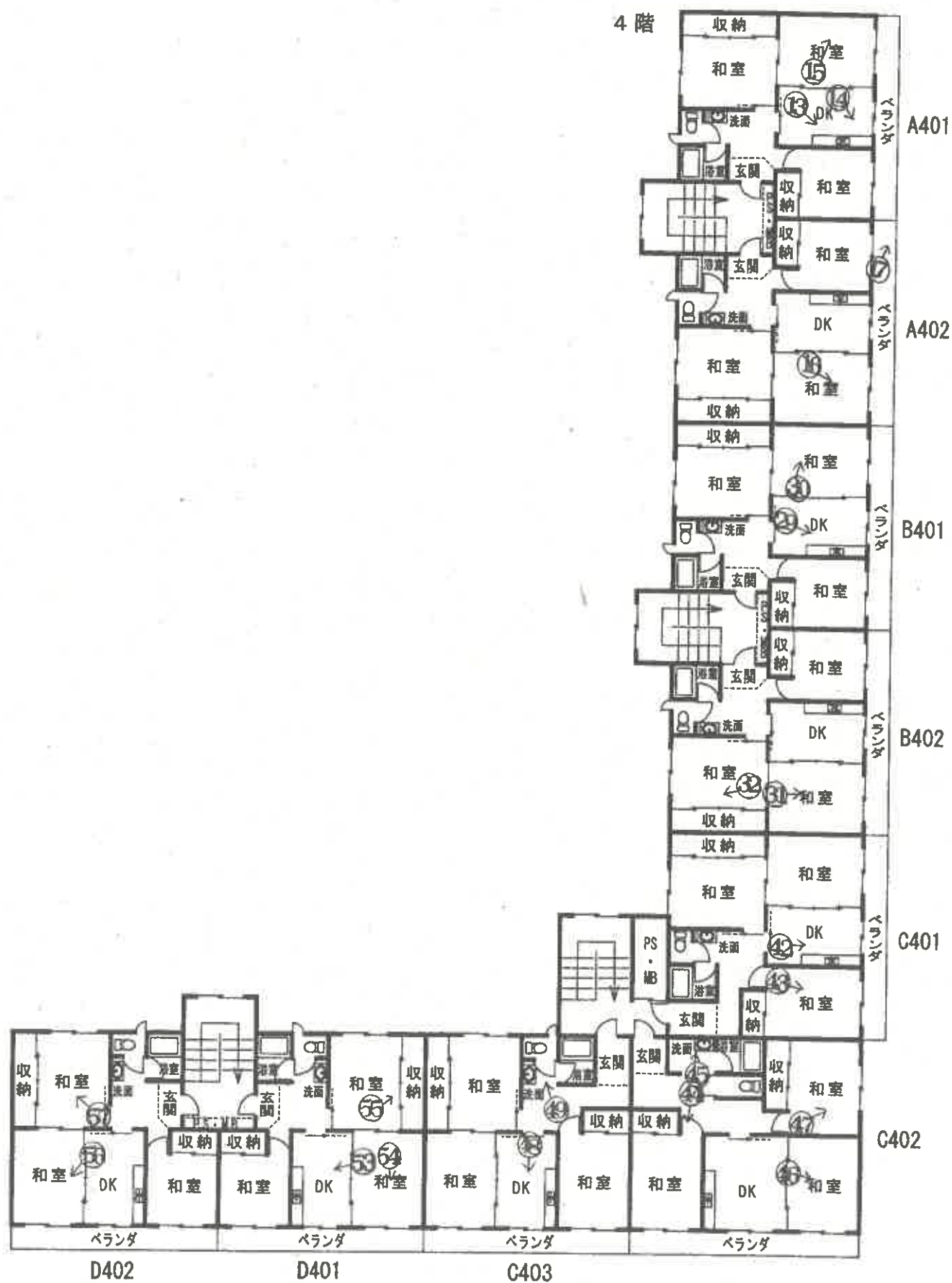
○→写真撮影位置・方向



建物間取図

物件 4

○→写真撮影位置・方向



(16 枚目)

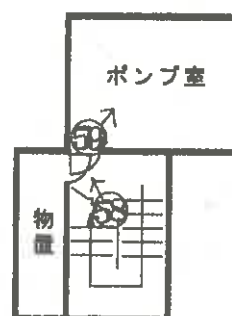
令和6年(ケ)第52号

建物間取図

物件 4

○→写真撮影位置・方向

地下1階



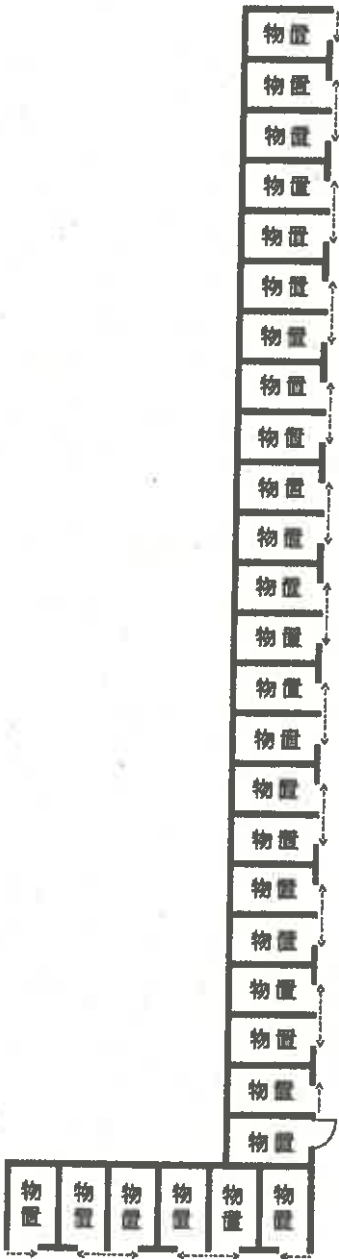
(17 枚目)

令和6年(ケ)第52号

建物間取図

物件 4

未登記附属建物



①



物件4

物件3

②



物件4

③



④



⑤



未登記附属建物

⑥



A-101号室(写真⑦～⑫)

⑦



カビが生えている。

⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



雨漏りが発生している。

⑮



A-402号室(写真⑯、⑰)

⑯



雨漏りの発生 屋上防水の剥離

⑰



B-102号室(写真⑱～㉔)

⑱



⑪



⑫



⑬



㉒



B-202号室(写真㉓～㉕)

㉓



㉔



タイルの剥離

②⑤



B-301号室(写真②⑥～②⑧)

②⑥



②⑦



②⑧



壁の腐食

B-401号室(写真②⑨、③①)

②⑨



雨漏りの発生

③①



B-402号室(写真③①、③②)

③①



雨漏りによる天井の損傷

③②



C-102号室(写真③③、③④)

③③



③④



C-103号室(写真③⑤~③⑦)

③⑤



③⑥



37



C-202号室(写真38、39)

38



台所のシンクが取り外されている。

39



C-302号室(写真④①、④②)

④①



④②



C-401号室(写真④③、④④)

④③



④③



C-402号室(写真④④～④⑦)

雨漏りによる天井の損傷

④④



壁一面のカビ

④⑤



④⑥



壁クロスの損傷

カビが生えている。

④⑦



C-403号室(写真④⑧、④⑨)

④⑧



雨漏りの発生

雨漏りによる天井の損傷

④9



D-101号室(写真⑤0～⑤2)

⑤0



⑤1



52



D-401号室(写真53～55)

53



雨漏りによる天井の損傷

54



雨漏りによる天井の損傷

⑤⑤



D-402号室(写真⑤⑥、⑤⑦)

⑤⑥



⑤⑦

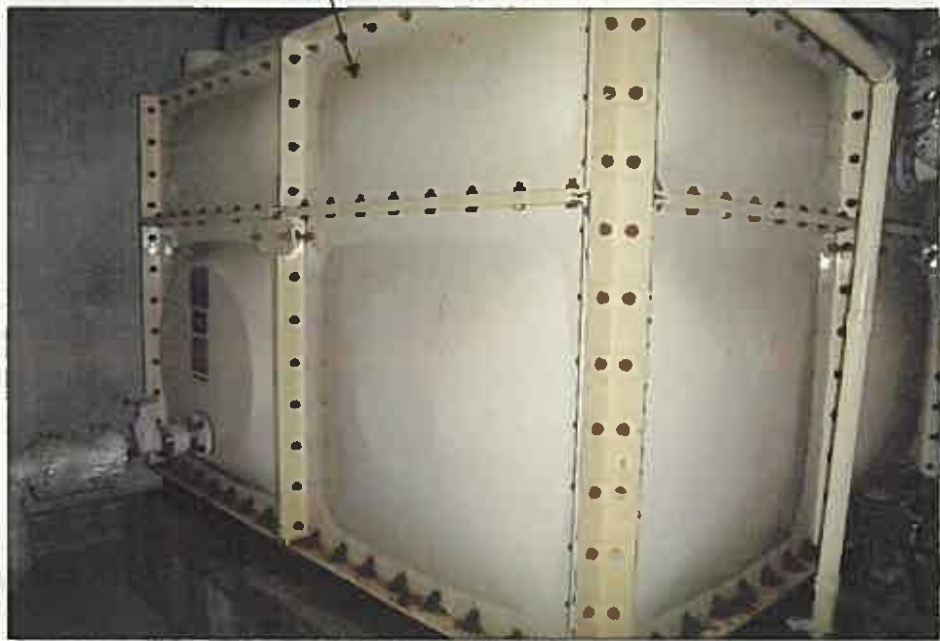


⑤8



貯水槽

⑤9



令和6年（ケ）第52号
令和6年12月9日 現地調査
令和6年12月10日 現地調査
令和6年12月13日 現地調査
令和7年1月14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

平 野 太 郎

第1 評価額

一括価格	
金49,955,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金6,602,000円
物件2（土地）	金7,358,000円
物件3（土地）	金14,213,000円
物件4（建物）	金21,782,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は物件1～3に対する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）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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	秋田市八橋新川向 140番3 宅地 455.72㎡	同左
2	所在地 地目 地積	秋田市八橋新川向 140番4 宅地 507.62㎡	同左
3	所在地 地目 地積	秋田市八橋新川向 141番1 宅地 984.95㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市八橋新川向141番地1、 140番地3 141番1 共同住宅 鉄筋コンクリート造地下1階付 4階建 1階 551.72㎡ 2階 551.72㎡ 3階 551.72㎡ 4階 551.72㎡ 地下1階 35.84㎡ 延2,242.72㎡	同左 ほかに未登記附属建物がある(特記事項参照)。
番号	特記事項		
1～4	・物件1～3は一体となって、物件4の敷地として利用されている。 ・物件4は1～4階ともに3DKタイプの部屋で構成された、合計36室の共同住宅である。また、物件4には下記の未登記附属建物がある。 ＜物件4の未登記附属建物＞ 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積(概測)：79.31㎡		

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1～3）

物件1～3は一体地として利用されており、位置・環境等は以下のとおり。

物 件	1～3	
位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「秋田」駅の北西方・道路距離約3.2km 同「泉外旭川」駅の南西方・道路距離約1.5km 最寄りバス停「マツダ前」の北西方・道路距離約130m（徒歩約2分）（別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	事業所、共同住宅、一般住宅の混在する新国道背後の地域。 地域内には格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。 八 橋 小 学 校・・・約550m 泉 中 学 校・・・約650m 小林胃腸科内科・・・約550m 市立秋田総合病院・・・約2.2km ナイス八橋店・・・約750m 新国道モール・・・約800m 秋田新国道郵便局・・・約110m 秋 田 市 役 所・・・約1.5km （いずれも道路距離） 道路は幅員7mの舗装市道が標準である。	
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 準工業地域 60％ 200％ 準防火地域 立地適正化計画区域（居住誘導区域、都市機能誘導区域外）、大規模集客施設制限地区
画 地 条 件	物件1～3は一体となって利用されており、北側約38mが幅員約7mの舗装市道に、南側約38mが幅員約2.5mの舗装市道（水路敷を暗渠として利用した歩行者用通路）に、それぞれ概ね等高に接面する、奥行が約53m、規模が3筆合計で1,948.29㎡のほぼ長方形の二方路地。	

接面道路の状況	北側：幅員約 7 m の舗装市道 (建築基準法 4 2 条 1 項 1 号) 南側：幅員約 2.5 m の舗装市道 (建築基準法上の道路ではない)
土地の利用状況等	物件 1 ～ 3 は一体となって物件 4 の敷地として利用されている。物件 4 の敷地に相当する部分について、物件 1 ～ 3 に法定地上権が成立すると判断した。 隣接地は北側が市道を介して店舗、東側と西側は事業所、南側は市道を介して店舗となっている。
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	・秋田市ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域 (0 m ～ 0.5 m 未満) に該当している。 ・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４）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和５５年９月１３日新築 経 過 年 数：約４４年 経済的残存耐用年数：ほぼ到来している
仕 様	構 造：鉄筋地下１階付４階建 屋 根：コンクリート造 外 壁：吹付塗装仕上げ 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：石膏ボード、合板ほか 床：畳、ビニル床シート、フローリングほか 設 備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	延 2, 2 4 2. 7 2 ㎡
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り：添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	築後相当の年数が経過した建物であり、外壁には発錆や汚れ、建物内部では全体的に建具の開閉に難がある箇所がみられるほか、雨漏りやカビ、破損等が複数箇所で確認される。特に４階部分の各部屋は大小の雨漏り跡が確認された。また、１階部分を中心に湿気によるカビがみられた。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	後記の占有者が占有している。
特 記 事 項	・構築物として、駐輪場が設置されている。また、ゴミ置場やブロック塀等がみられる。 ・敷地内に平置駐車場（２５台程度駐車可能）がある。 ・複数の賃借人から、水道に関する問題（水質、水圧等）が挙げられているほか、航空写真等から屋上の防水シートは相当劣化していると推測されるため、屋根や外壁、配管等の資本的な大規模改修が必要と思われる。 ・建築時期等から、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、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：不 詳 経済的残存耐用年数：ほぼ到来している
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：着色鋼板 内 壁：アラワシ 天 井：アラワシ 床：コンクリート打ち放し 設 備：特になし
床面積(現況)	概測 79.31 m ²
現況用途等	現況用途：物 置 間 取 り：添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	適切な管理はされておらず、外壁や屋根は破損している。一部、動産類が放置されている。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が物置（未利用）として占有利用している。
特 記 事 項	特になし

○物件4 建物の占有者等の状況一覧

A棟

占有 範囲	貸主	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷 金
					共 益 費	駐 車 料
A101 号室	現況空室である。					
A102 号室	現況空室である。					
A201 号室	所有者	個人	H20. 10. 13	R6. 10. 13 ～ R8. 10. 12	48,000円	153,000円
				—	—	
A201 号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 抵当権設定後の賃借権であり、買受人に対抗できないが、代金納付日から6ヵ月間の明渡し猶予期間がある。					
A202 号室	現況空室である。					
A301 号室	現況空室である。					
A302 号室	所有者	個人	H28. 12. 20	R6. 12. 20 ～ R8. 12. 19	45,000円	—
				—	—	
A302 号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 抵当権設定後の賃借権であり、買受人に対抗できないが、代金納付日から6ヵ月間の明渡し猶予期間がある。					
A401 号室	現況空室である。					
A402 号室	現況空室である。					

B棟

占有 範囲	貸主	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷 金
					共 益 費	駐 車 料
B101 号室	所有者	個人	H19. 12. 1	R5. 1. 26 ～ R7. 1. 25	55, 000円	51, 000円
				—	—	
占有権原は賃借権で、現占有者が学習塾として使用し、占有している。 抵当権設定後の賃借権であり、買受人に対抗できないが、代金納付日から6ヵ月間の明渡し猶予期間がある。						
B102 号室	現況空室である。					
B201 号室	所有者	個人	H12. 5. 1	R6. 5. 1 ～ R8. 4. 30	53, 000円	53, 000円
				4, 000円	3, 000円	
占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 抵当権設定後の賃借権であり、期限後の更新は買受人に対抗できない。						
B202 号室	現況空室である。					
B301 号室	現況空室である。					
B302 号室	所有者	個人	S59. 1. 1	R6. 1. 1 ～ R7. 12. 31	55, 000円	157, 500円
				—	4, 000円	
占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 抵当権設定前の賃借権であり、買受人に対抗力を有する。						
B401 号室	現況空室である。					
B402 号室	現況空室である。					

C棟

占有 範囲	貸主	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷 金
					共 益 費	駐 車 料
C101 号室	現況空室である。					
C102 号室	所有者	個人	H13. 11. 26	R5. 11. 26 ～ R7. 11. 25	53, 000円	53, 000円
					4, 000円	—
占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 抵当権設定後の賃借権であり、期限後の更新は買受人に対抗できない。 室内で猫を飼育している。						
C103 号室	現況空室である。					
C201 号室	所有者	個人	H26. 10. 5	R6. 10. 5 ～ R8. 10. 4	48, 000円	96, 000円
					—	2, 000円
占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 抵当権設定後の賃借権であり、買受人に対抗できないが、代金納付日か ら6ヵ月間の明渡し猶予期間がある。室内で猫を飼育している。						
C202 号室	現況空室である。					
C203 号室	現況空室である。					
C301 号室	所有者	個人	H14. 11. 1	R6. 11. 1 ～ R8. 10. 31	65, 000円	195, 000円
					—	4, 000円
占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 抵当権設定後の賃借権であり、期限後の更新は買受人に対抗できない。						
C302 号室	現況空室である。					
C303 号室	所有者	個人	R4. 4. 1	R6. 4. 1 ～ R8. 3. 31	45, 000円	45, 000円
					3, 000円	—
占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 抵当権設定後の賃借権であり、買受人に対抗できないが、代金納付日か ら6ヵ月間の明渡し猶予期間がある。						
C401 号室	現況空室である。					
C402 号室	現況空室である。					
C403 号室	現況空室である。					

D棟

占有 範囲	貸主	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷 金
					共 益 費	駐 車 料
D101 号室	現況空室である。					
D102 号室	現況空室である。					
D201 号室	現況空室である。					
D202 号室	現況空室である。					
D301 号室	所有者	個人	H21. 6. 5	R5. 6. 5 ～ R7. 6. 4	40, 000円	40, 000円
					5, 000円	—
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 抵当権設定後の賃借権であり、買受人に対抗できないが、代金納付日から6ヵ月間の明渡し猶予期間がある。					
D302 号室	現況空室である。					
D401 号室	所有者	個人	H12. 3. 22	R6. 3. 22 ～ R8. 3. 21	35, 000円	53, 000円
					—	—
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 抵当権設定後の賃借権であり、期限後の更新は買受人に対抗できない。					
D402 号室	現況空室である。					

第5 評価額算出の過程

物件1～4は収益用不動産であることから、本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、評価額を決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

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	65,200	0.60	455.72	1.00	17,828,000
2	65,200	0.60	507.62	1.00	19,858,000
3	65,200	0.60	984.95	1.00	38,531,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員7m舗装市道に接面する地積300㎡程度の長方形地

地価公示標準地 秋田＝56

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 64,900 \text{ 円/㎡} & \times 104.5/100 & \times 100/102 & \times 100/102 & = 65,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件(方位) + 2

◇地 域 格 差：街路条件(幅員) - 2%

交通接近条件(駅への接近性) - 1%

環境条件(住環境) + 5%

$$100/98 \times 100/99 \times 100/105 = 100/102$$

イ 個 別 格 差：物件1～3は一体で利用されており、個別格差は共通

画地条件(規模) - 40%

なお、二方路地や方位が価格形成に与える影響はないと判断した。

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：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 4)

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4 主である建物	250,000	2,242.72	0.01	5,607,000
4 未登記附属建物	30,000	79.31	0.01	24,000
合 計				5,631,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：主である建物…登記数量

未登記附属建物…概測数量

ウ 現 価 率：主である建物…適切な管理がされておらず大規模な改修が必要となる

建物である。建物の実情を勘案し、1%と査定。

未登記附属建物…建物の実情を勘案し、1%と査定。

2 積算価格の判定

前記1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、積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	17,828,000	1.00	0.40	法定地上権	7,131,000
2	19,858,000	1.00	0.40	法定地上権	7,943,000
3	38,531,000	1.00	0.40	法定地上権	15,412,000
合 計					30,486,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1～3の全体に物件4の土地利用権が及ぶと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件4の物件1～3に対する土地利用権を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を40%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	17,828,000	-7,131,000		10,697,000	13.1%
2	19,858,000	-7,943,000		11,915,000	14.6%
3	38,531,000	-15,412,000		23,119,000	28.2%
4	5,631,000	+30,486,000	1.00	36,117,000	44.1%
積 算 価 格 (合 計)				81,848,000	100%

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：収益用不動産につき必要なし

Ⅱ 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り (%) イ	その他補正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
16,929,000	13	0.60	78,134,000

(千円未満四捨五入)

ア 総 収 益

賃借人が存在する場合は現行賃料、空室部分について類似建物の賃料水準を考慮して新規賃料を査定し、求められた満室時の想定賃料に稼働率を乗じて、総収益を査定した。

居室部分	月額賃料	月額駐車料	備考
A201 号室	48,000 円	—	—
A302 号室	45,000 円	—	—
B101 号室	55,000 円	—	—
B201 号室	57,000 円	3,000 円	月額賃料に共益費を含む
B302 号室	55,000 円	4,000 円	—
C102 号室	57,000 円	—	月額賃料に共益費を含む
C201 号室	48,000 円	2,000 円	—
C301 号室	65,000 円	4,000 円	—
C303 号室	48,000 円	—	月額賃料に共益費を含む
D301 号室	45,000 円	—	月額賃料に共益費を含む
D401 号室	35,000 円	—	—
空室部分 空車部分	1,250,000 円	60,000 円	空室部分（25 室）と空車部分については類似建物等の賃料水準を考慮して新規賃料を査定。 空室部分 50,000 円×25 室 空車部分 3,000 円×20 台（推測）
合計	1,808,000 円	73,000 円	—

満室時の想定賃料：1,881,000 円（居室賃料と駐車料）

稼 働 率：75%と査定

賃 料 収 入：1,881,000 円 × 12 ヶ月 × 75% = 16,929,000 円

イ 粗 利 回 り：当該不動産の収益の安定性、築年、品等を勘案し査定

ウ その他補正：建物の修繕・更新に要する費用等を考量して査定

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格 81,848,000円

収益価格 78,134,000円

積算価格は、主に費用性の側面から市場価値を求めたものであり、収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものである。

立地特性、建物用途等の不動産の諸属性からみると、主たる需要者は、賃貸運営を行う不動産業者や個人投資家等が中心になると認められるため、収益価格を重視すべきであるが、当該物件は空室が多く、多額の改修費の査定が必要であり査定には不透明さが残る。

よって、本件では、積算価格と収益価格を相互に関連づけ、調整後の価格を以下のとおりとした。

調整後の価格 80,000,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、競売市場修正等を施して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務相 当額の減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	80,000,000	13.1%	0.90	0.70		6,602,000
2		14.6%	0.90	0.70		7,358,000
3		28.2%	0.90	0.70		14,213,000
4		44.1%	0.90	0.70	0.98	21,782,000
一 括 価 格 (合 計)						49,955,000

(千円未満四捨五入)

ウ 市場性修正：土地建物の総額が高むため市場性修正として10%減価と査定した。

エ 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。

オ 引受債務相当額の減価：B201号室、B302号室、C102号室、C301号室、D401号室における敷金合計額は511,500円であり、返還義務が発生すると判断した。

各部屋の敷金合計 511,500円

引受債務相当額控除前の物件4価格

$$80,000,000 \text{ 円} \times 44.1\% \times 0.90 \times 0.70 \div 22,226,000 \text{ 円}$$

引受債務相当額を考慮した修正率

$$511,500 \text{ 円} \div 22,226,000 \text{ 円} \div 0.02$$

引受債務相当額の減価

$$1 - 0.02 = 0.98$$

第6 参考価格資料

地価公示価格（秋田－56）

所 在：秋田市八橋三和町123番1

住居表示：「八橋三和町11－25」

価 格：64,900円／㎡

位 置：JR奥羽本線「秋田」駅から道路距離で約3.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：279㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東側が幅員約5.5m舗装市道に接面

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域

指定建蔽率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅の中に共同住宅等もみられる住宅地域

第7 附属資料

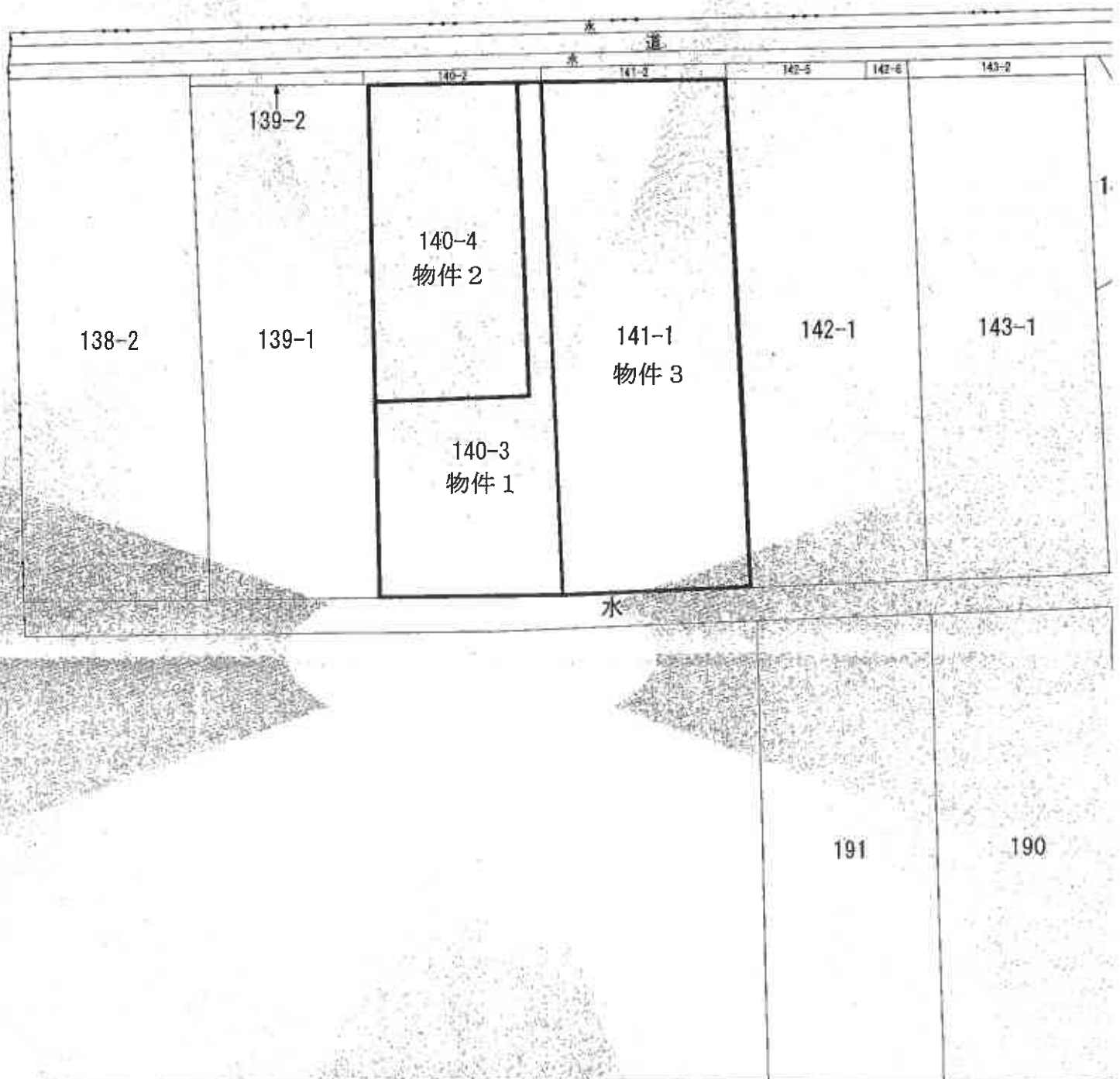
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図（物件2）
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

所在位置略図



公 函 写

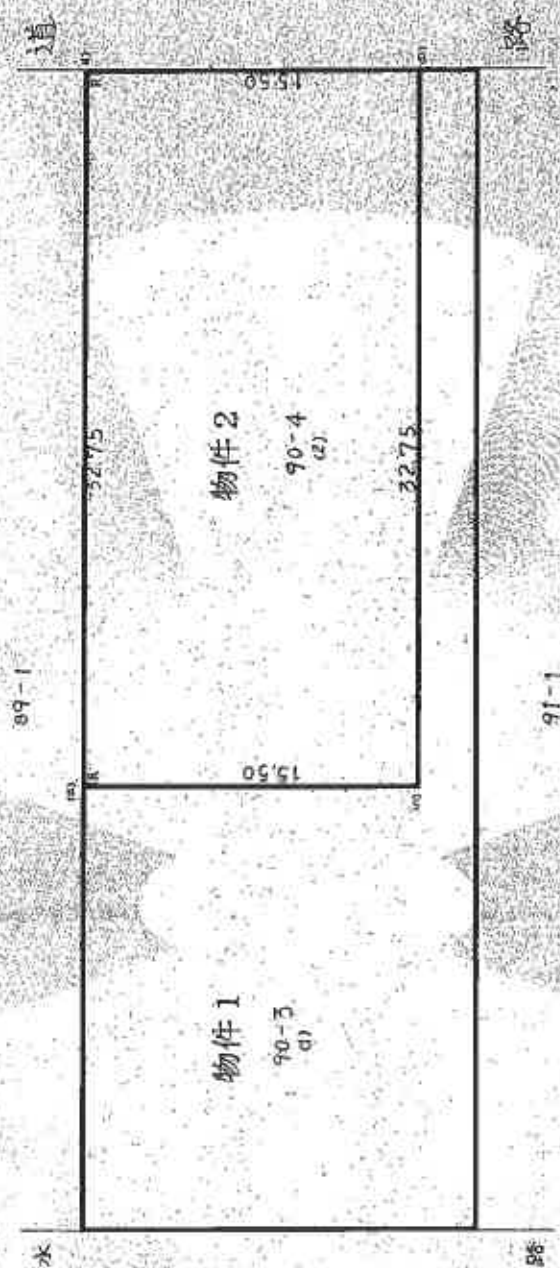

$$\frac{1}{600}$$


登記年月日：昭和54年11月20日

324851

圖 量 測 積 地

地番	90-4-140-3 140-4
土地の所在	秋田市泉字大



物件 2

(2) 地積計算

$$32.75 \times 1550 = 507.6250 \text{ H}$$

実用性の鑑別	無異 (測点番号)
コンクリート板	41
合成樹脂板	40(20)

作 證 者

人 類 學

250

これは國語に記載されている内容を逐語一に意面である。

全記中巻の終22回

高田豐牧場建設

1995년 10월

(第477号) 本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。54.11.20

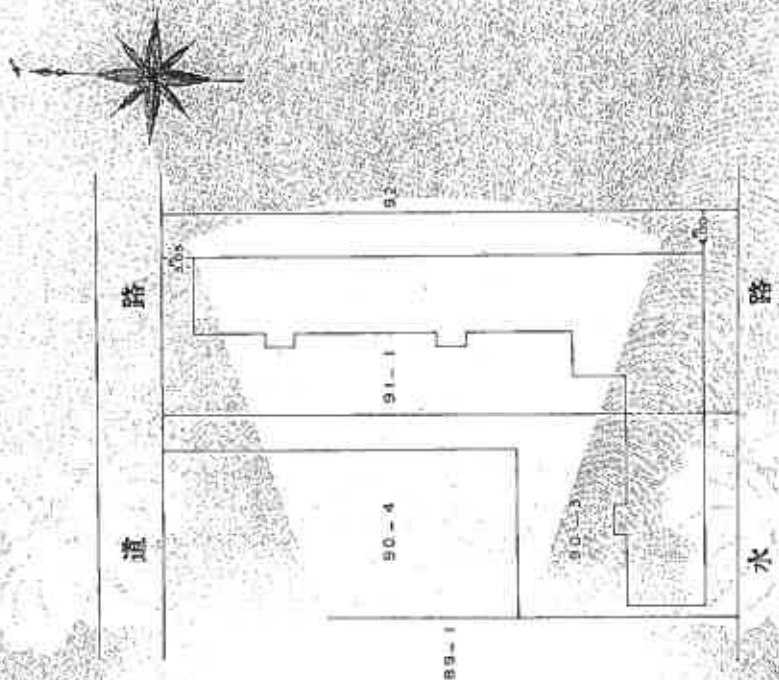
登記年月日：昭和55年10月3日

847607 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	91-1 141-1
建物の所在	秋田市泉王大通91-1 90-3 八幡新川内 141-1.140-3

物件4



製作者	縮尺	縮尺	縮尺
			500(m)

(秋田県土地家屋調査士会館一階)

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

S55.10.3

これは図面に記録されている内容を確認した図面である。
令和6年3月22日 秋田県方法務局

建物図面
各階平面図

847603 各階平面図

図面番号 91-141-1

一階
二階
三階
四階

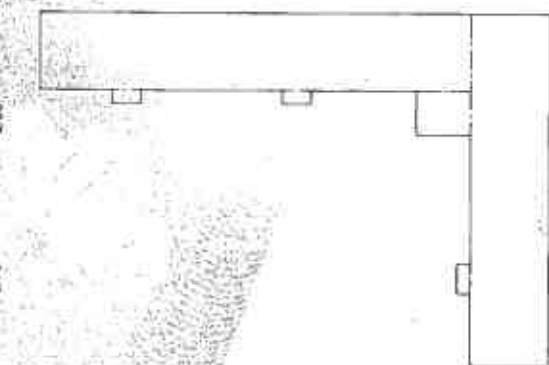
重估の所在 秋田市東字大堀91-1 90-3
大橋新川南 141-1. 140-3

図型

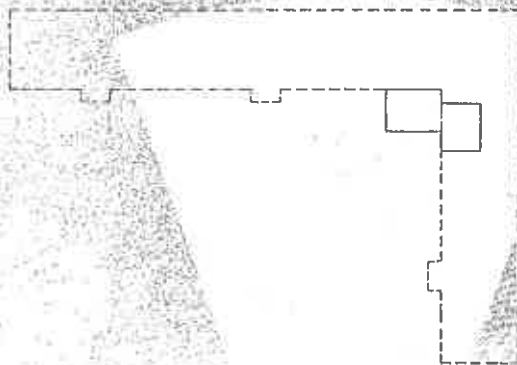
地下一階

物件4

5.65 7.70 13.50 2.70 11.55 1.20 7.20 2.80



14.00



1.00 2.80

14.10 1.39

7.20	×	40.00	=	288.0000
32.50	×	7.20	=	234.0000
1.20	×	2.70	=	3.2400
1.20	×	2.70	=	3.2400
4.00	×	5.00	=	20.0000
2.70	×	1.20	=	3.2400
				<u>551.7200</u>

床面積 551.72 M²

4.00	×	5.00	=	20.0000
4.40	×	3.60	=	15.8400
				<u>35.8400</u>

床面積 35.84 M²

作製者

縮尺 1/500(m)

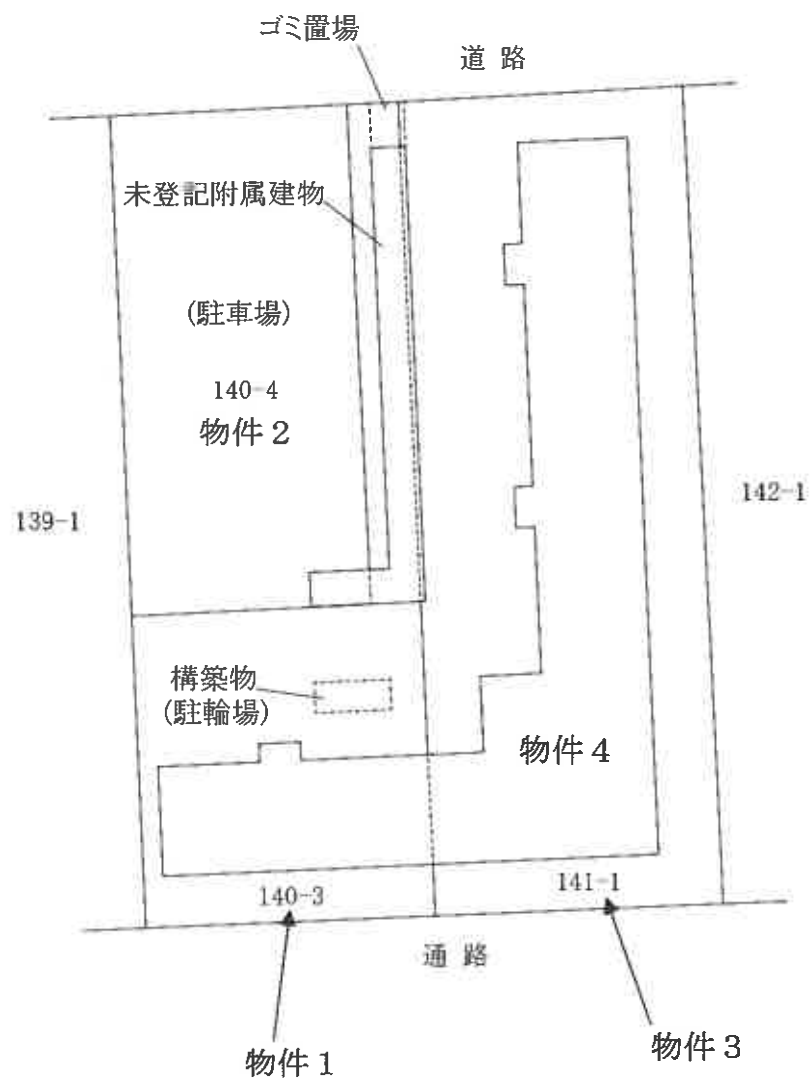
申請人

縮尺 1/500(m)

秋田県土地家屋調査士会統一用紙

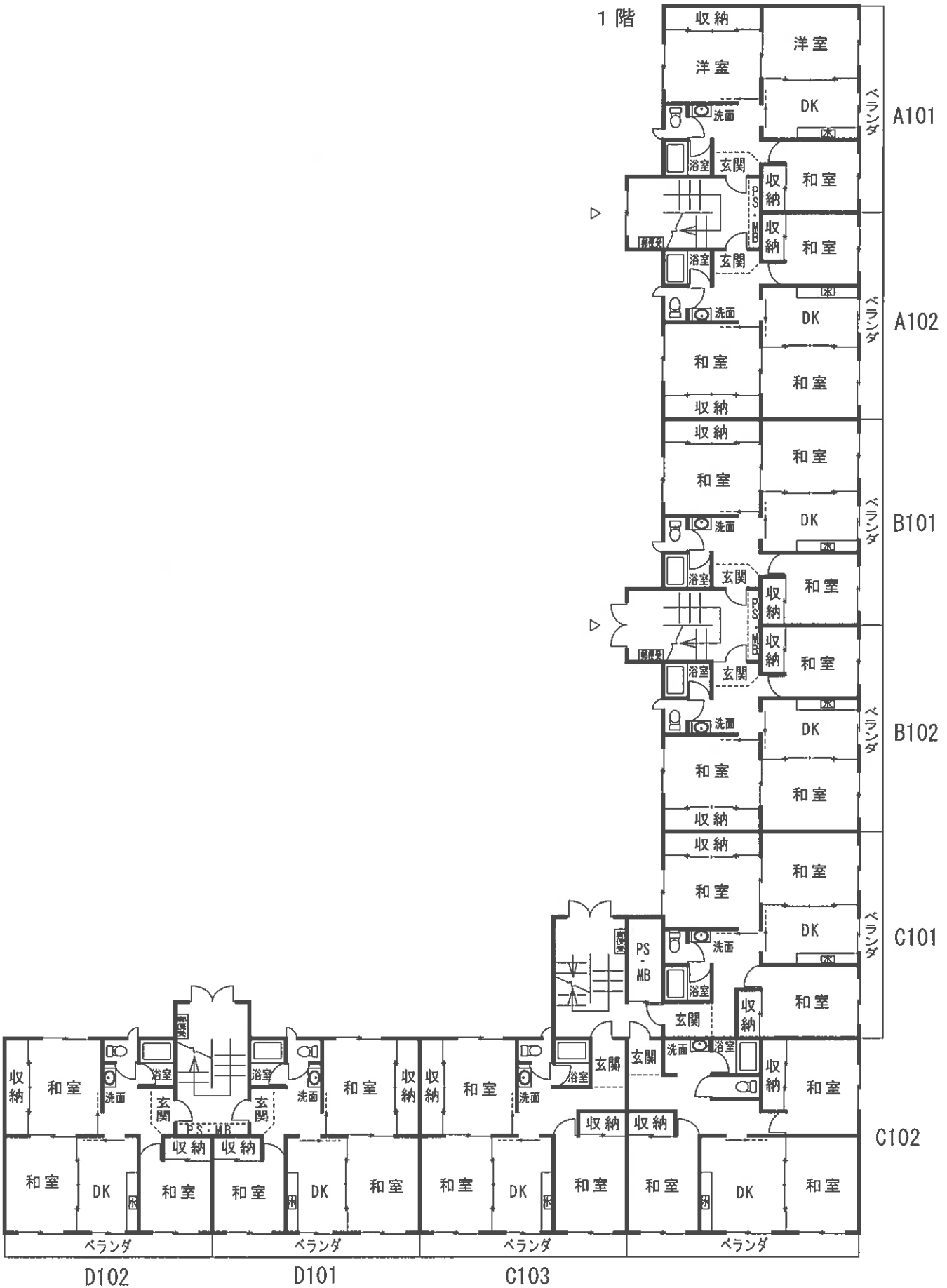
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」 55.10.3

建物配置図



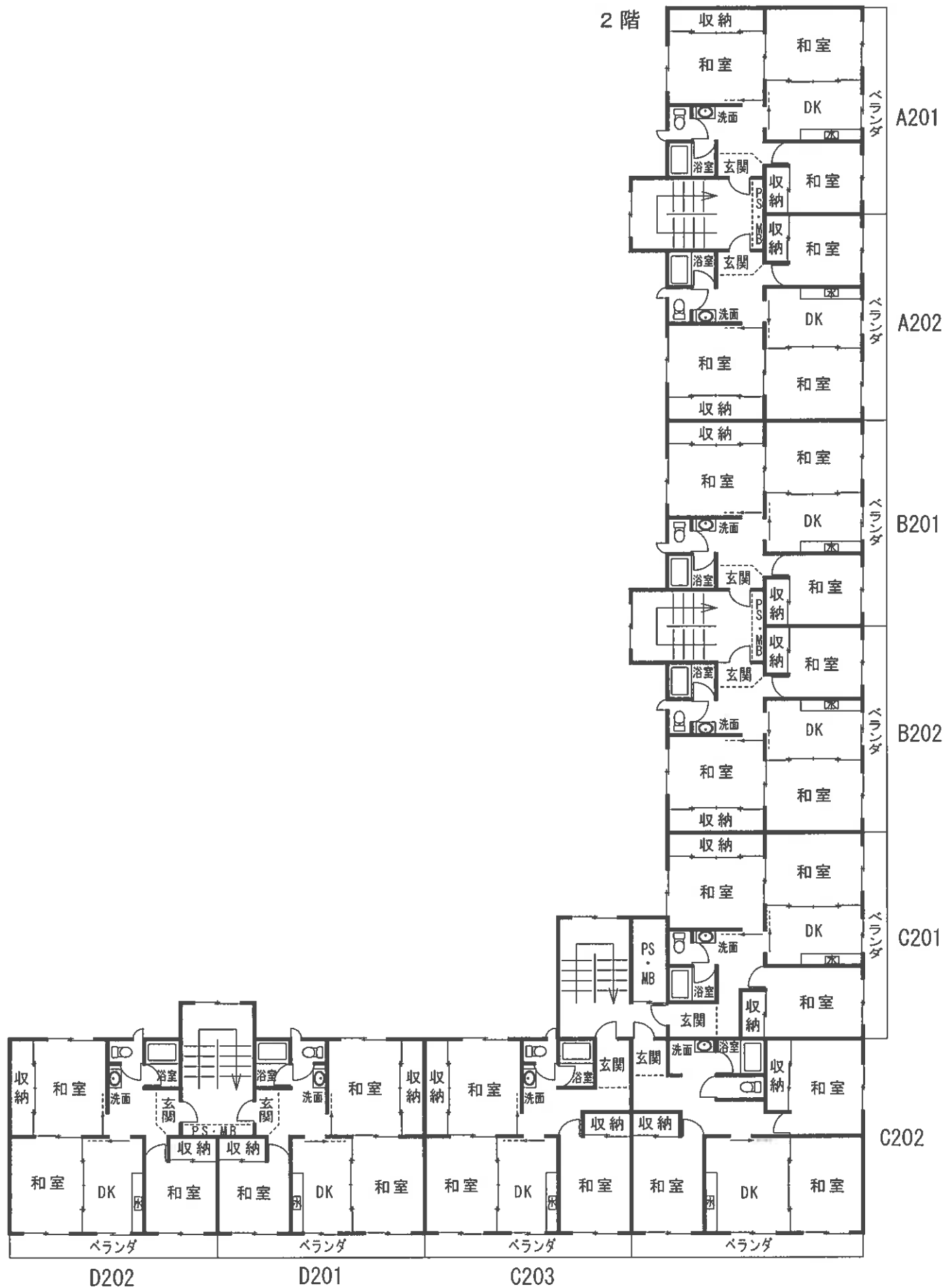
建物間取図

物件 4
主である建物



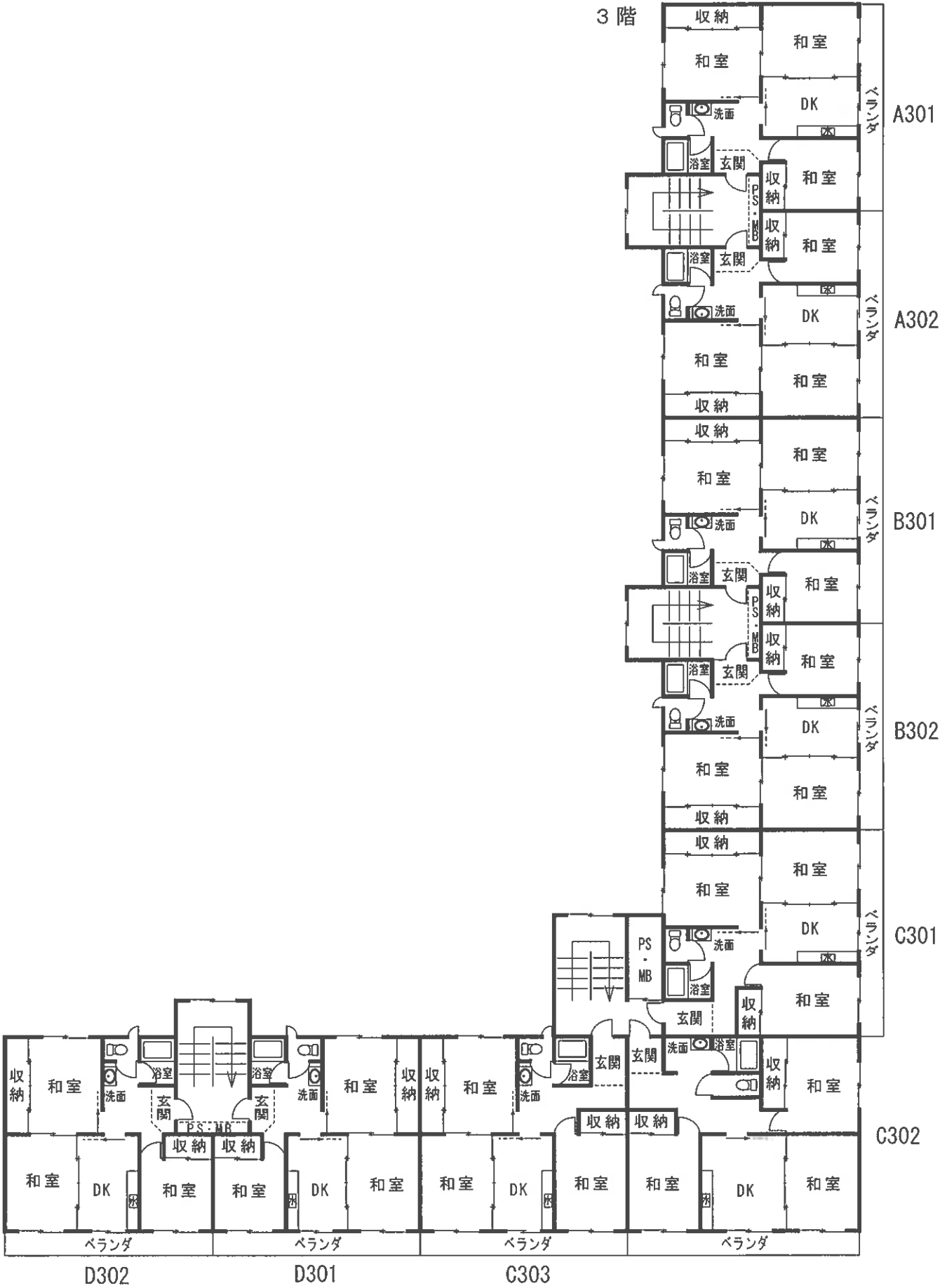
建物間取図

物件 4
主である建物



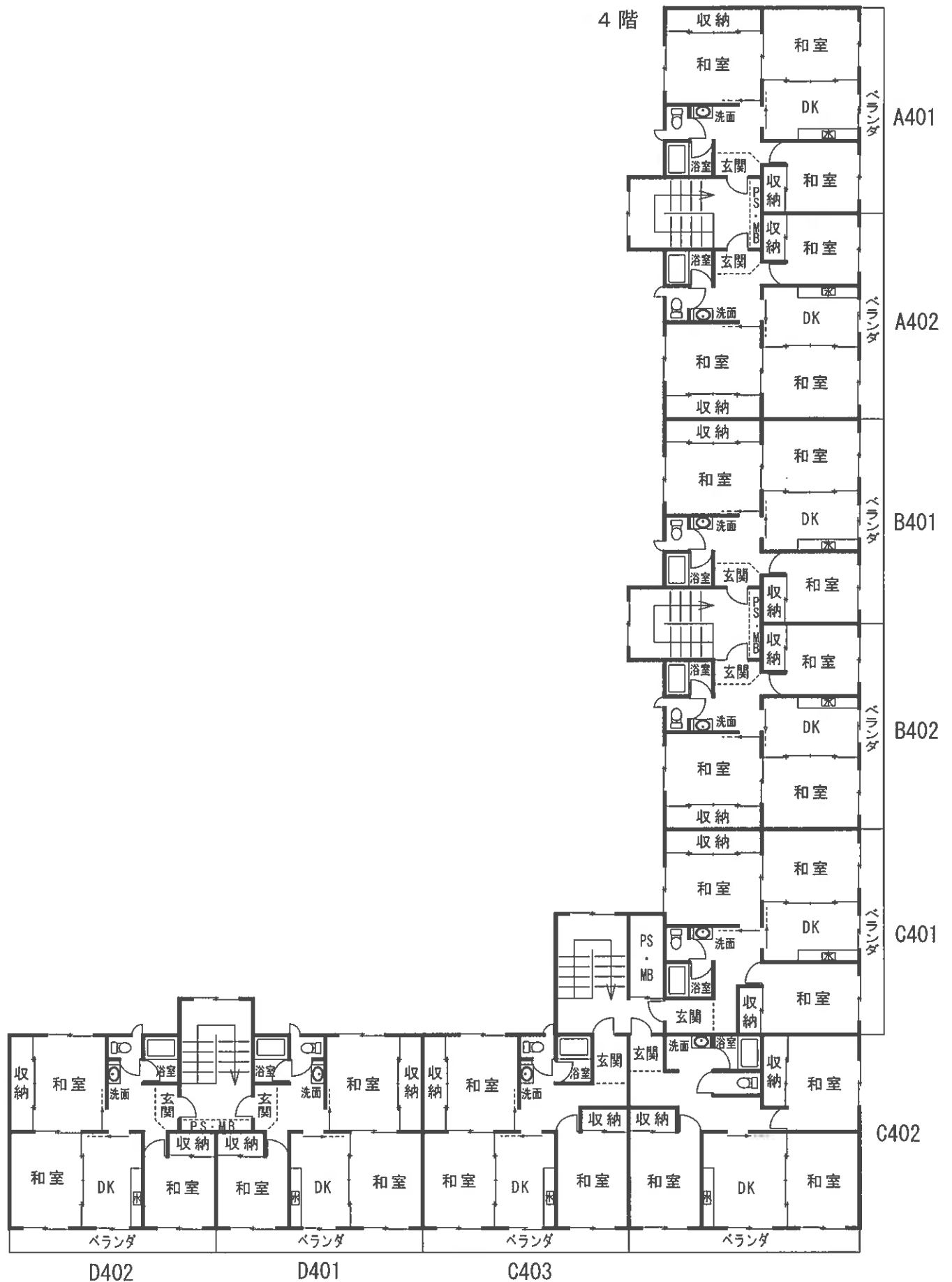
建物間取図

物件 4
主である建物



建物間取図

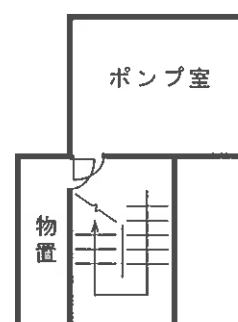
物件 4
主である建物



建物間取図

物件 4
主である建物

地下 1 階



建物間取図

物件 4

未登記附属建物

