

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 19 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 大 高 広 子

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 10 月 3 日から 令和 7 年 10 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 7 年 11 月 4 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 7 年 10 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 16 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 9 月 19 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	11,325,000 9,060,000	一括	2,265,000	334,708	非課税
1	2,731,000				
2	551,000				
3	459,000				
4	7,584,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市南通みその町 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 9 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市南通築地 |
| | 地 番 | 1 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6. 8 2平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市南通築地 |
| | 地 番 | 1 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2. 6 2平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秋田市南通みその町 1 番地 1
秋田市南通築地 1 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6. 7 0平方メートル
2 階 1 1 9. 8 2平方メートル
3 階 1 1 9. 8 2平方メートル
4 階 1 1 9. 8 2平方メートル
5 階 1 1 9. 8 2平方メートル
6 階 4 9. 4 8平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

種 類 店舗・事務所・共同住宅

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 8 月 4 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 ～ 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 1 階店舗 1

賃借人 A

期 限 令和 7 年 1 0 月 3 1 日

賃 料 1 6 2 , 0 0 0 円

敷 金 1 5 0 , 0 0 0 円

保証金 なし

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。

令和 7 年 8 月末日をもって解除の旨申し出あり。

【物件番号 4】

賃借権

範 囲 2 階事務所 2

賃借人 C

期 限 令和 7 年 6 月 3 0 日

賃 料 3 5 , 0 0 0 円

敷金・保証金 なし

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。



11

【物件番号 4】

賃借権

範 囲 4階401号室
賃借人 F
期 限 令和7年8月31日
賃 料 35,000円
敷金・保証金 なし

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。

【物件番号 4】

賃借権

範 囲 4階403号室
賃借人 H
期 限 令和7年10月31日
賃 料 32,000円
敷金・保証金 なし

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。

【物件番号 4】

賃借権

範 囲 4階405号室
賃借人 I
期 限 令和7年10月31日
賃 料 35,000円
敷金・保証金 なし

特 約 水道料金は月額2,000円の定額

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。

【物件番号 4】

賃借権

範 囲 5階502号室
賃借人 K
期 限 定めなし
賃 料 35,000円
敷金・保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号 4】

賃借権

範 囲 5階503号室



賃借人 L

期 限 令和8年11月14日

賃 料 35,000円

敷金・保証金 なし

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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】のうち

(2階店舗3、6階物置及び管理室)

本件所有者が占有している。

(1階店舗2)

B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。

(2階事務所1)

A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。令和7年8月末日をもって解除の旨申し出あり。

(3階301号室)

D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。

(3階302号室)

E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。

(4階402号室)

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。

(5階501号室)

J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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地上に現存しない建物2筆（秋田市南通みその町1番地1所在 家屋番号1番1、同所所在 家屋番号1番1の3）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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市南通みその町 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 9 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市南通築地 |
| | 地 番 | 1 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6. 8 2平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市南通築地 |
| | 地 番 | 1 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2. 6 2平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秋田市南通みその町 1 番地 1
秋田市南通築地 1 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6. 7 0平方メートル
2 階 1 1 9. 8 2平方メートル
3 階 1 1 9. 8 2平方メートル
4 階 1 1 9. 8 2平方メートル
5 階 1 1 9. 8 2平方メートル
6 階 4 9. 4 8平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

種 類 店舗・事務所・共同住宅



令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 4月 4日受理
令和 7年 6月 2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 | 秋田市南通みその町 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 9 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市南通築地 |
| | 地 番 | 1 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6. 8 2平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秋田市南通築地 |
| | 地 番 | 1 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2. 6 2平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秋田市南通みその町 1 番地 1
秋田市南通築地 1 番地 3 4 |
| | 家屋番号 | 1 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6. 7 0平方メートル
2 階 1 1 9. 8 2平方メートル
3 階 1 1 9. 8 2平方メートル
4 階 1 1 9. 8 2平方メートル
5 階 1 1 9. 8 2平方メートル
6 階 4 9. 4 8平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市南通築地1番1号		
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 ☐ 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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗・事務所・共同住宅 ☐ 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 店舗・事務所・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 [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）

(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 ☒ 1階店舗1	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	平27・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 162,000円	・令和7年8月末日で 契約解除
	A氏	☐ 倉 ☐ 他	自令 2・11・1 至令 7・10・31	☐ 転 ☐ 他			☒ 敷 ☐ 保 150,000円	
4	☐ 全部 ☒ 1階店舗2	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	令 5・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000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。
	B氏	☐ 倉 ☐ 他	自令 5・12・1 至令 7・11・30	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 2階事務所1	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店	令 3・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,200円	・令和7年8月末日で 契約解除
	A氏	☐ 倉 ☐ 他	自令 7・4・1 至令 9・3・31	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 2階事務所2	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店	平21・6・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000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。
	C氏	☐ 倉 ☐ 他	自令 5・7・1 至令 7・6・30	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 2階店舗3	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空室）	☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 301号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	令 3・1・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 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。 ・共益費月額5,000円
	D氏	☐ 倉 ☒ 他	自令 7・1・30 至令 9・1・29	☐ 転 ☐ 他			☐ 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

(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 ☒ 302号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平31・2・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 32,000円 ■敷 □保 32,000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。
	E氏	自令7・3・1 至令9・2・28						
4	☐ 全部 ☒ 401号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平21・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 35,000円 □敷 □保 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。
	F氏	自令5・9・1 至令7・8・31						
4	☐ 全部 ☒ 402号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平28・3・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 32,000円 □敷 □保 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	自令7・3・26 至令8・3・25						
4	☐ 全部 ☒ 403号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平14・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 32,000円 □敷 □保 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。 ・共益費月額3,000円
	H氏	自令6・11・1 至令7・10・31						
4	☐ 全部 ☒ 405号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平14・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 35,000円 □敷 □保 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。 ・水道料金は定額（月額2,000円）
	I氏	自令6・11・1 至令7・10・31						
4	☐ 全部 ☒ 501号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令4・10・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 32,000円 □敷 □保 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。
	J氏	自令6・10・13 至令8・10・12						

※ 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 ☒ 502号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平24・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	・左記賃借権は最先の賃借権であり買受人に對抗できる。	
	K氏	自平24・10・1 至(定めなし)				☐ 敷 ☐ 保 円			
4	☐ 全部 ☒ 503号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平16・11・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	・左記賃借権は最先の賃借権であり買受人に對抗できる。	
	L氏	自令 6・11・15 至令 8・11・14				☐ 敷 ☐ 保 円			
4	☐ 全部 ☒ 504号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	所有者(空室)	自 至	・ ・ ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	☐ 全部 ☒ 6階物置・管理室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	所有者	自 至	・ ・ ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
		自 至	・ ・ ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
		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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ リネシス株式会社 担当者(管理会社)	1 各入居人との間に取り交わした賃貸借契約書の写しを提出します。 2 この物件は、令和5年7月の集中豪雨により床上浸水しています。1階の店舗2店とエレベーターは所有者が加入していた損害保険を利用して修繕しました。 3 エレベーターと貯水槽の保守点検契約について当社は関与しておらず、所有者が業者と直接契約していると思います。 4 上下水道料金について、各部屋に子メーターがついていないため、当社が料金を按分して各入居者から集金し水道局に支払っています。
■ A氏	1 1階で飲食店を営営しています。 2 飲食店の契約は平成27年11月からですが、令和3年4月から2階の1室を借りて、事務所・物置として使用しています。 3 いずれの契約も今年8月末での解約の申し入れをしています。原状回復については管理会社と話し合っている予定です。
■ B氏	1 1階で美容室を営営しています。 2 令和5年7月の集中豪雨で1階が床上50センチくらいまで浸水しました。床や壁は大家さんが加入していた保険で修理してもらいました。 3 契約内容は、契約書に記載のとおりで間違いありません。
■ D氏 (301号室)	1 現在、建物で特に不具合はありません。 2 契約内容は、契約書のとおり間違いありません。
■ G氏 (402号室)	1 現在、建物で不具合な箇所はありません。 2 契約内容は、回答書に記載のとおりです。
■ J氏 (501号室)	1 現在、建物で不具合な箇所はありません。 2 契約内容は、契約書のとおり間違いありません。
■ K氏 (502号室)	1 現在、建物で不具合な箇所はありません。 2 当初、平成15年に302号室に入居しましたが、平成24年10月に現在の502号室に移動しました。 3 契約内容は、契約書に記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 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
■ L氏(503号室)	1 台所の排水管から水が漏れ、下の階にまで被害が及んだことがありました。その後は台所を使っておらず、排水管の修理も行っていない。 2 家賃を滞納していますが、毎月の家賃に少しずつ上乗せして支払っていくつもりです。
■ C氏	1 2階事務室を借りています。契約内容は契約書に記載のとおりです。 2 2階の共用トイレについて、水を複数回流すると水が溢れることがあります。
■ H氏(403号室)	1 契約内容は、契約書に記載のとおりです。 2 令和に入ってから、上の階の503号室から大量の排水が溢れて、台所付近が水浸しになったことがありました。 3 その後、浴室の天井からも水が漏れることがあります。
■ E氏(302号室)	1 私が入居した平成31年には6階に共用の洗濯機がありましたが、1年くらいでなくなりました。 2 部屋の中に洗濯機がないためコインランドリーを使用しています。 3 契約内容は、契約書に記載のとおりです。

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

執行官の意見

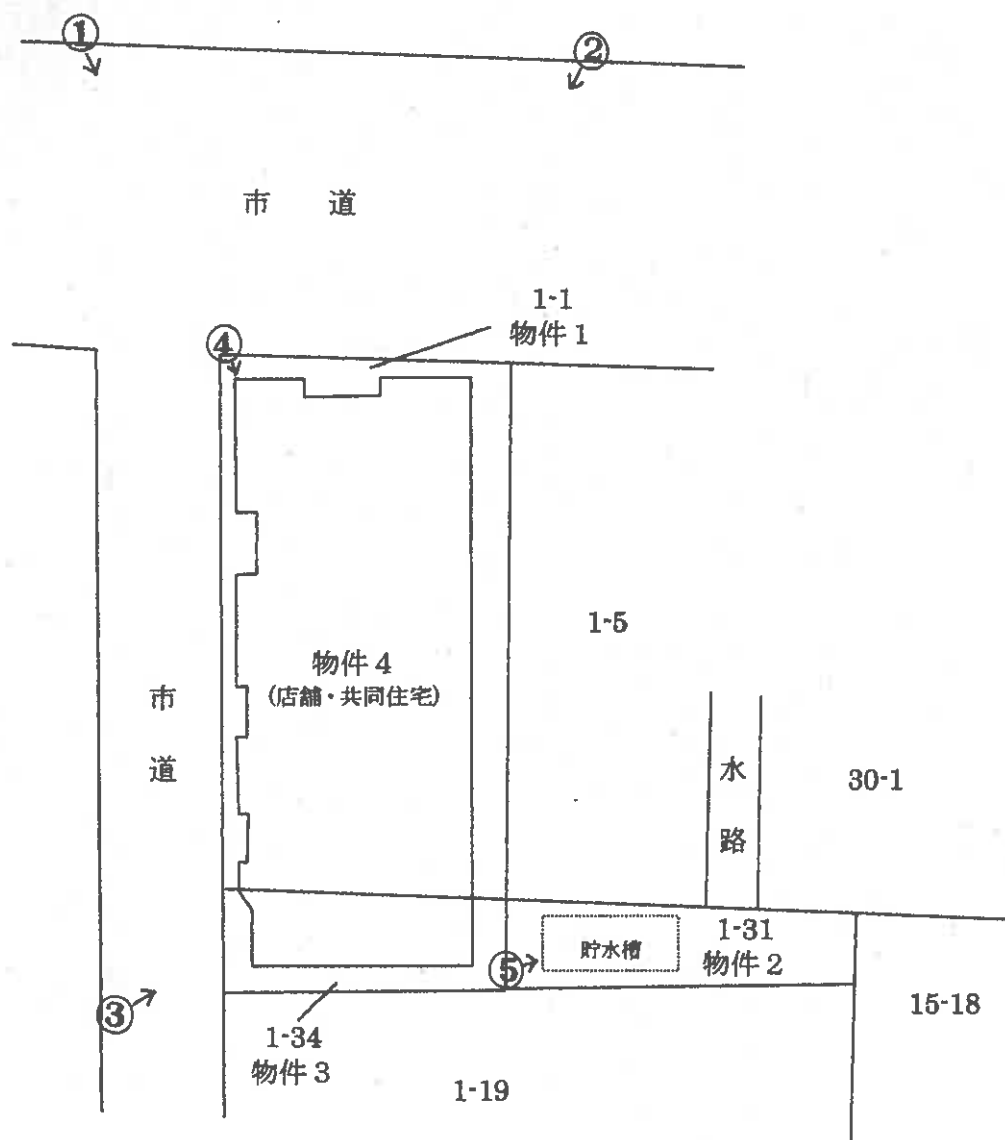
- 1 本件各物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の名称は「ファーストワン築地」で1階に店舗が2店、2階は事務所が2室と空き店舗が1室、3～5階は共同住宅が10室(うち9室に入居者がいる)、6階は物置・管理室となっている。
- 3 本件建物は昭和60年に新築されたもので、新築後40年以上が経過している。そのため、建物の内外に以下の損傷・不具合等が認められる。
 - ① 外壁タイルの剥離やひび割れが多数発生している。
 - ② 共用部分の壁に穴があいている箇所(写真⑥)、壁クロスの剥離(写真④)が発生している。
 - ③ 2階共用トイレの下水管が詰まり気味である。
 - ④ 503号室の排水管から大量の水漏れが発生し、階下の403号室に被害が発生したことがあるが、修理がなされていない。
- 4 本件不動産は、令和5年7月の大雨により床上浸水の被害が発生している。建物内部の床や壁、エレベーターについては、所有者が加入していた損害保険により修繕がなされている。
- 5 公簿上、物件1上に次の2筆の建物の登記が存在する。しかし、現地において該当する建物を確認することができず、滅失登記未了のまま登記だけが残っているものと思われる。
 - ① 秋田市南通みその町1番地1所在、家屋番号1番1、木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、店舗兼居宅、1階116.99平方メートル、2階116.36平方メートル
所有者：M氏(秋田市亀ノ丁新町1番地の1)
 - ② 秋田市南通みその町1番地1所在、家屋番号1番1の3、木造板葺平家建、居宅、61.98平方メートル
所有者：N氏(秋田市亀の丁新町1番地)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 7日 (月) 14:10 - 14:20	秋田地方法務局	・周辺土地の登記事項要約書及び東隣の土地(1番5)上の建物の建物図面(各階平面図)を公用で取得 ・本件土地上の物件4以外の登記済建物の有無を調査(2棟存在する)
7年 4月 7日 (月)	当庁(郵送)	秋田市上下水道局あて書面照会 (4月21日回答)
7年 4月17日 (木) 13:30 - 13:55	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 4月24日 (木) 14:00 - 14:15	秋田市広面	管理会社(リネシス株式会社)において賃貸借契約書の写しを受領、担当者から聴取
7年 4月25日 (金) 16:00 - 16:50	物件所在地	各入居者あてに照会書を投函
7年 5月 9日 (金) 12:25 - 15:30	物件所在地	立入調査、各入居者(A氏、B氏、D氏、G氏、J氏、K氏、L氏)から聴取、写真撮影
7年 5月12日 (月) 8:50 - 9:45	物件所在地	立入調査、各入居者(C氏、E氏、H氏)から聴取、写真撮影
(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
(9 枚目)

建物配置図

事件番号:令和7年(ケ)第4号
 所 在:秋田市南通みその町 1 番地1
 秋田市南通築地 1 番地 34
 家屋番号:1 番 1 の 2 (物件4)



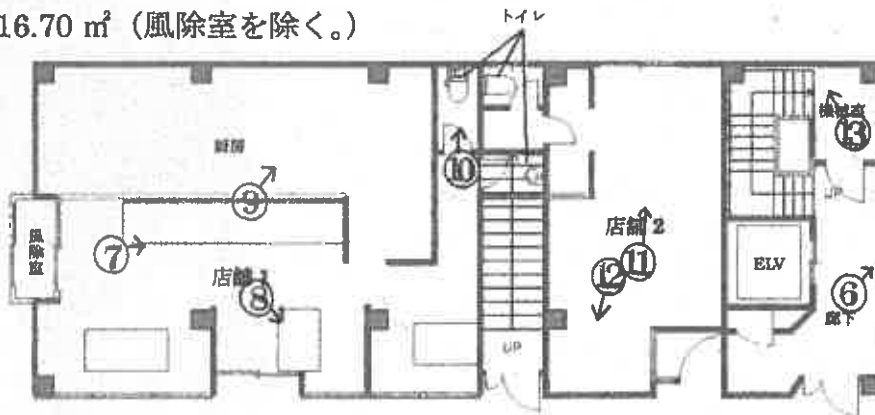
○→写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

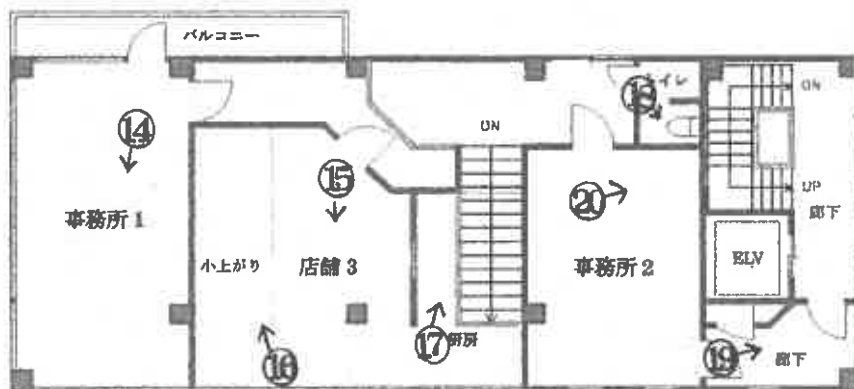
事件番号:令和7年(ケ)第4号
 所 在:秋田市南通みその町 1番地1
 秋田市南通築地 1番地34
 家屋番号:1番1の2(物件4)



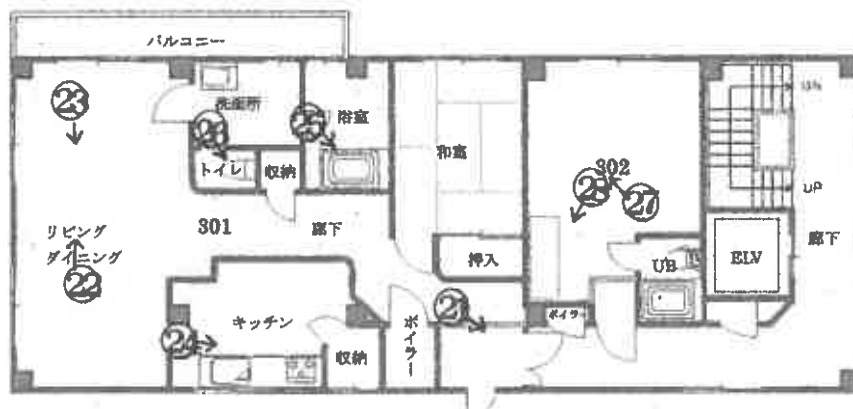
1階 116.70 m² (風除室を除く。)



2階 119.82 m² (バルコニー除く。)



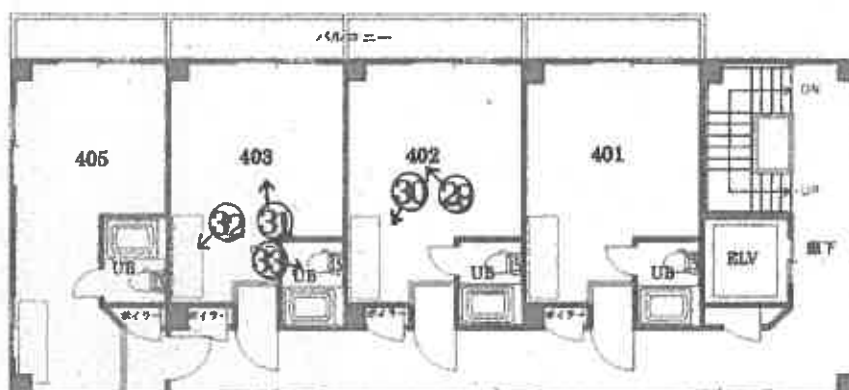
3階 119.82 m² (バルコニー除く。)



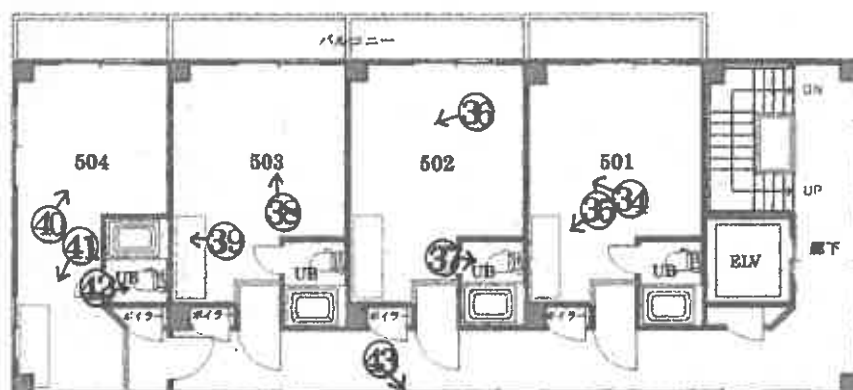
(11 枚目)

○→写真撮影位置・方向

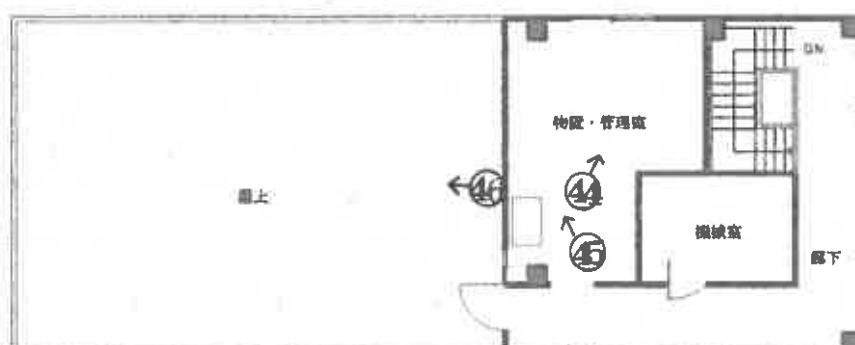
4階 119.82 m² (バルコニー除く。)



5階 119.82 m² (バルコニー除く。)



6階 49.48 m² (屋上除く。)



○→写真撮影位置・方向

縮尺 1/150

(12 枚目)

①



物件4

②



③



外壁の損傷

物件4

④



外壁タイルの剥離

⑤



物件2

⑥



壁の損傷

⑦



⑧



⑨



⑩



1階店舗2

⑪



同上

⑫



⑬



2階事務所1

⑭



2階店舗3(写真⑮～⑰)

⑮



16



17



18





同上



301号室(写真㉑～㉔)



22



23



24



㉔



㉕



302号室

㉖



(21 枚目)

302号室

㊸



402号室

㊹



同上

㊺





同上



大量の排水が
漏れた箇所

同上



501号室

㊦



同上

㊧



502号室

㊨



502号室

③⑦



503号室

③⑧



同上

③⑨



排水管の損傷により階下に大量の排水が漏れた箇所
(25 枚目)

504号室

④



同上

⑤



同上

⑥



㊦



6階
㊦

クロスの剥離



同上
㊦



46



令和7年（ケ）第 4 号
令和7年5月9日現地調査
令和7年6月2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

山田 光栄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,325,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,731,000 円
物件2(土地)	金 551,000 円
物件3(土地)	金 459,000 円
物件4(建物)	金 7,584,000 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の建物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、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 番 地 目 地 積	秋田市南通みその町 1番1 宅地 132.92㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市南通築地 1番31 宅地 26.82㎡	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市南通築地 1番34 宅地 22.62㎡	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 床 面 積 床 面 積 床 面 積 床 面 積 床 面 積	秋田市南通みその町 1番地1 秋田市南通築地 1番地34 1番1の2 店舗・共同住宅 鉄骨造陸屋根6階建 1階 116.70㎡ 2階 119.82㎡ 3階 119.82㎡ 4階 119.82㎡ 5階 119.82㎡ 6階 49.48㎡ 計 645.46㎡	種類: 店舗・事務所・ 共同住宅
主である建物			
特 記 事 項			
特にない。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等(物件1～3)

位置・交通	JR奥羽本線「秋田」駅の南西方で道路距離約900m(徒歩約11分)。 最寄りバス停「南大通り・中通病院前」(秋田中央交通)の西方で道路距離約50m(徒歩約1分)。																
付近の状況	中低層の店舗及び事務所が連たんする商業地域。地域内には特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測する。生活上の便益施設等への接近性は次のとおりである。 <table><tr><td>あきた保育園</td><td>約150m</td></tr><tr><td>中通小学校</td><td>約350m</td></tr><tr><td>秋田南中学校</td><td>約600m</td></tr><tr><td>中通総合病院</td><td>約100m</td></tr><tr><td>秋田市民市場</td><td>約450m</td></tr><tr><td>秋田駅前郵便局</td><td>約600m</td></tr><tr><td>秋田市役所</td><td>約2.7km</td></tr></table> (いずれも道路距離) 道路は幅員約18mの舗装市道(両側歩道)が標準的である。			あきた保育園	約150m	中通小学校	約350m	秋田南中学校	約600m	中通総合病院	約100m	秋田市民市場	約450m	秋田駅前郵便局	約600m	秋田市役所	約2.7km
あきた保育園	約150m																
中通小学校	約350m																
秋田南中学校	約600m																
中通総合病院	約100m																
秋田市民市場	約450m																
秋田駅前郵便局	約600m																
秋田市役所	約2.7km																
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 立地適正化計画	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 なし 都市機能誘導区域内(高次・広域拠点形成区域)															
画地の状況 (規模、形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	182.36㎡ 間口 約8.5m、奥行 約18.4m 不整形 路面とほぼ等高の角地 なし															
接面道路	北側：幅員約18mの舗装市道(川尻広面線) 西側：幅員約7mの舗装市道(南通築地みその町1号線)																
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件4(店舗・事務所・共同住宅)の敷地として利用されており目的外建物はない。物件3は貯水槽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には法定地上権が成立すると判断した。 隣接地は東側は一般住宅の敷地。西側は市道を挟んで店舗の敷地。南側は事務所の敷地。北側は市道を挟んでマンションの敷地及び駐車場となっている。																
供給処理施設	水道 都市ガス 下水道	あり(接面道路公設管：あり) あり(建物への接続：あり) あり(建物への接続：あり)															

土 壌 汚 染 の 可 能 性 等	・ 当該土地に係る土壌汚染に関しては、専門調査機関による調査を行わなければ確定できないが、官公庁への聞き取り調査では、土壌汚染対策法第6条規定の要措置区域及び第11条規定の形質変更時要届出区域に該当せず、第5条規定の調査命令もないとの回答であった。また、当方の現地調査等においても土壌汚染の端緒は確認されず、土壌汚染に結びつく特定施設等の使用来歴も確認されなかった。
周 知 の 埋 蔵 文 化 財 等	・ 文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
特 記 事 項	・ 本土地は北側及び西側が市道に接している。 ・ 秋田市ハザードマップによれば、洪水時の浸水想定深0.5m以上～3.0m未満。令和5年7月の秋田市集中豪雨時には50センチ程度の浸水被害があった模様。

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60年5月4日新築 増改築年月日 : なし 経過年数 : 約 40 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年 ※ ※ 耐用年数はほぼ満了しているが、現地調査を踏まえ3年とした。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル、タイル ほか 内 壁 : ビニールクロス ほか 天 井 : ビニールクロス、石膏ボード ほか 床 : フローリング、クッションフロア、ビニールシート ほか 設 備 : 電気設備・給排水設備・エレベーター ほか そ の 他 : シャワー付トイレ ほか
床 面 積 (現 況)	登記記録数量とほぼ一致
現況用途等	階 層 : 6階建 現 況 用 途 : 店舗・事務所・共同住宅 間 取 り : (添付間取図のとおり)
品 等	この種の建物としては、使用資材・施工の程度等から中位と判定した。
保守管理の状態	外観については外壁の剥離、ひび割れ等が随所に見受けられ、内部についても共用部分の壁や階段等にクロスの剥離や破れ、汚れや穴などが目立つ。また、2階トイレの下水管の詰まりや4階貸室部分の床の沈み込み等が見られた。経過年数を思料すれば経年相応とも認められるが、修繕されず放置されている。以上から保守管理の状態はやや劣ると判定した。
建物の利用状況	「ファーストワン築地」全15室(店舗3室、事務所2室、共同住宅10室)のうち、2階の店舗1室、5階の共同住宅1室が空室となっている。 占有状況等は現況調査報告書参照。
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。 - 下水の不調を訴える入居者が数人みられることから、大規模な下水管の修繕が必要である可能性が高い。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	59,600	0.93	132.92	1.00	7,367,000
2	59,600	0.93	26.82	1.00	1,487,000
3	59,600	0.93	22.62	1.00	1,254,000
合 計					10,108,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地からの規準)

標準画地は北側幅員約6.0mの舗装市道に接面する地積150㎡程度の整形中間画地。

地価調査 秋田(県)5-9

標準地価格 59,600 円/㎡ × 時点修正率 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 ≒ 59,600 円/㎡

◇時点修正: 前年の変動率や近年の地価動向を考慮して年間0.0%の変動と判定した。

$1 + (0.0 \% \times 11 / 12 \text{ヶ月}) \approx 1.000$

◇ 標準化補正: ない。

◇ 地 域 格 差: ない。

イ 個 別 格 差 : 画地条件 0.93 (角地+3、不整形-10)
 街路条件 1.00 (標準的)
 交通・接近条件 1.00 (標準的)
 環境条件 1.00 (標準的)
 行政的条件 1.00 (標準的)
 その他条件 1.00 (標準的)
 計 $0.93 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.93$

ウ 地 積 : 登記記録数量

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4	250,000	645.46	0.043	6,939,000

ウ 現価率

(主である建物)

・経過年数約 40.0 年、経済的残存耐用年数 3.0 年、残価率 5 %とした定率法 (現価率6.2%) と観察減価法(維持管理の状況等を考慮して 30 %減価と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $6.2 \% \times (1 - 0.3) = 4.3 \%$

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、物件1～3(土地)については土地利用権等価格を控除し、物件4(建物)については土地利用権価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権価格

物件 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=ウ
1	7,367,000	0.45	法定地上権	3,315,000
2	1,487,000	0.45	法定地上権	669,000
3	1,254,000	0.45	法定地上権	564,000
合計				4,548,000

イ 敷地利用権価格を求めるにあたって、法定地上権の及ぶ範囲は物件1～3の全体と判断した。また、法定地上権割合は近隣の借地権割合を参考に45%(0.45)と求めた。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) ア±イ=ウ	構成割合 (%) ウ÷エ×100
1	7,367,000	-3,315,000	4,052,000	23.8
2	1,487,000	-669,000	818,000	4.8
3	1,254,000	-564,000	690,000	4.0
4	6,939,000	+4,548,000	11,487,000	67.4
積算価格(合計)			エ 17,047,000	100

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、純収益を総合還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	総合還元利回り (%) エ	その他補正率 オ	収益価格(円) *千円未満四捨五入 ウ÷エ×オ
7,508,160	4,557,605	2,950,555	15.0%	0.80	15,736,000

ア 総収益: 実際の賃料等を参考に下記の通り求めた。

(1) 賃料等収入

① 現在入居部分(13室)

月額賃料625,200円×12ヶ月=7,502,400円

② 空室部分(2室)

月額賃料35,000円×2室×12ヶ月=840,000円

③ 賃料等収入 ①+②=8,342,400円(年額)

(2) 空室等損失(現在の空室状況を踏まえ賃料等収入の10%と想定した。)

賃料等収入×10%=834,240円

(3) 総収益 (1)−(2)=7,508,160円

イ 総費用: 下記の通り試算した。

(1) 修繕費(建物再調達原価の2.0%を計上した。)

建物再調達原価250,000円/㎡×645.46㎡×2.0%=3,227,300円

(2) 維持管理費(水道光熱費・清掃衛生費等を考慮し、賃料等収入の10%と査定した。)

賃料等収入×10%=834,240円

(3) 公租公課(固定資産税公課証明書より実額を計上した。)

334,700円

(4) 損害保険料(建物再調達原価×0.1%を計上した。)

建物再調達原価250,000円/㎡×645.46㎡×0.1%≒161,365円

(5) その他費用

なし

(6) 総費用

(1)+(2)+(3)+(4)+(5)=4,557,605円

ウ 純収益: ア−イ=2,950,555円

エ 総合還元利回り:

一般市場における収益物件の標準的な利回りに対し、対象建物の経過年数、駐車場の確保、部屋の面積、管理状況、セキュリティ等の設備の質、賃料低下や空室が拡大する可能性など、減価要因(利回りに対するプラス要因)を考慮し、総合還元利回りを15.0%と判定した。

オ その他の補正率:

建物の経過年数や外部観察より、近い将来において修繕や補修の可能性が高いことから▲20%の修正を行った。

Ⅲ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格 17,047,000 円

収益価格 15,736,000 円

上記2価格を求めた結果、開差が生じた。積算価格は費用性に着目して求められた価格であり、収益価格は収益性に着目して求められた価格である。目的物件は収益用不動産であることから収益価格を重視すべきところであるが、収益価格は求める過程において想定部分が多いこと、最善の状態で管理等が行われていないことなどからやや低位に試算されたと思料される。本件では、各試算価格ともに一長一短があることから、2価格を関連付け、土地及び建物の調整後の合計額を求め、これに、各物件の積算価格における構成割合を乗じ、さらに、市場性修正・競売市場修正・占有減価・控除減価等を行って、競売市場を前提とした評価額（内訳価格及び一括価格）を次のとおり決定した。

2 内訳価格及び一括価格

物件 番号	調整後の合計額 (円) ア	構成割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	占有減 価修正 オ	その他の 控除減価 (円) カ	評価額(円) ア×イ×ウ× エ×オ×カ (千円未満四捨五入)
1	16,392,000	23.8	1.00	0.70	—	—	2,731,000
2		4.8	1.00	0.70	—	—	551,000
3		4.0	1.00	0.70	—	—	459,000
4		67.4	1.00	0.70	1.00	150,000	7,584,000
一括価格(合計)							11,325,000

イ 構成割合： 積算価格における構成割合を採用した。

ウ 市場性修正： ない。

エ 競売市場性修正： 「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

オ 占有減価修正： 賃貸用不動産であるため、賃借人による占有に減価はないものと判断した。

カ その他の控除減価： 授受されている敷金のうち、買受人に継承される額を計上した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格 秋田(県)5－9

所 在 : 秋田市南通みその町8番「南通みその町1－5」
価 格 : 59,600円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「秋田」駅から道路距離で約1.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 143㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員約18mの舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域、商業地域
建蔽率80%、容積率400%、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗及び事務所が連たんする商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図 (出典 地理院地図)
- 2 付近案内図 (出典 地理院地図)
- 3 公図(旧土地台帳附属地図)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

所在位置図

令和7年(カ)第1号

秋田駅

東通観音前

東通館ノ越

榎山太田町

榎山大元町

榎山金照町

金照寺山

榎山城南町

榎山愛宕下

榎山古川新町

榎山本町

榎山南中町

南通亀の町

南通築地

物件所在地

基準地
秋田(県)5-9

付 近 案 内 図

特別養護老人ホーム「中通アネックス」

令和7年(ケ)第4号

市立中通小学校

東北森林管理局

基準地
秋田(県)5-9

秋田中通六郵便局

物件所在地

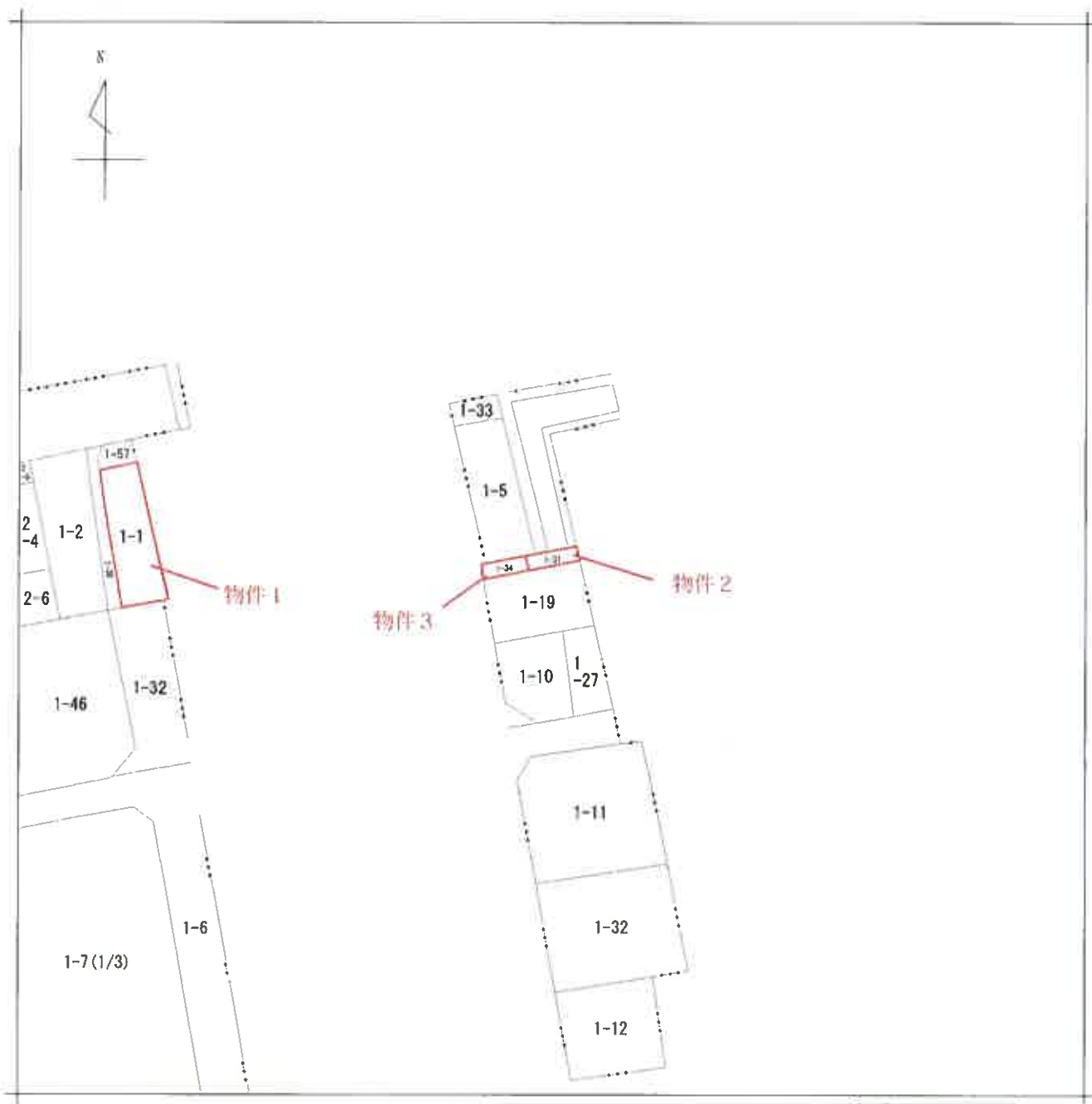
中通総合病院

私立聖霊女子短期大学付属高等学校

私立聖霊女子短期大学付属中学校

南通みその町

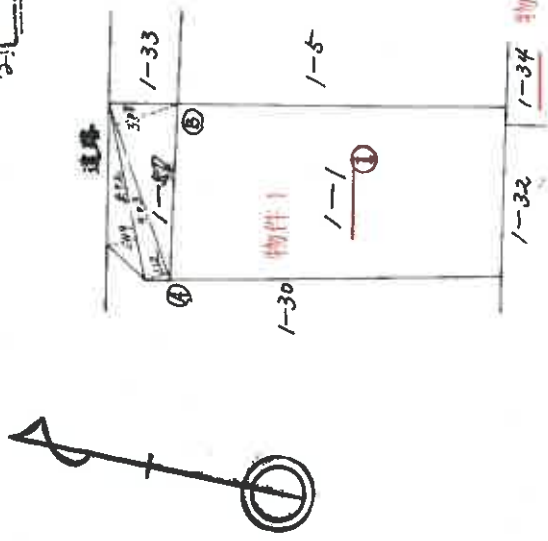
0 25 50 m



請求部	所在	秋田市南通築地				地番	1番31			
出力尺	1/600	精度分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年11月1日				備付年月日 (原図)		補記事項			

321237

地 番	1-1-3657	地 積	測量
土地の所在	秋田市摩通みえの町立 測量図		



① 8.72 x 1.49 = 12.9928
② 9.03 x (1.12 + 3.08) = 37.9260
計 50.9188
25.4594
地積 25.45
① 1-1
158.38 - 25.4594 = 132.9206

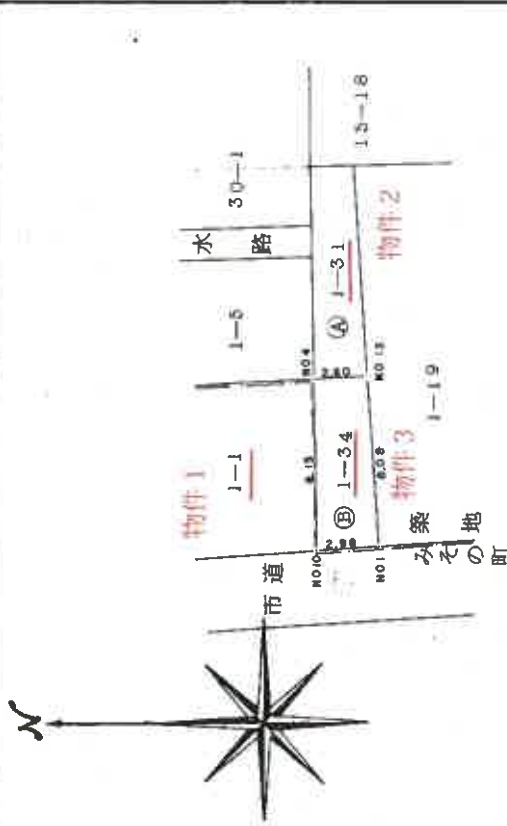
境界線の種類	事案(測点番号)
コンクリート杭	①⑧
合成樹脂杭	

作製者	申請人	縮尺	1/250
			59.8.30.

320953

地積測量図

地番	1-31、 1-34
土地の所在	秋田市南通築地



サビヒョウメシキ ワイヤホン

(NAME)	X	Y	Yn+1	Xn X R	サリ
(1)	98.87	91.77	-8.27	-817.8549	2.98
(10)	101.84	91.56	7.94	808.6096	8.15
(4)	102.00	99.71	8.27	843.5400	2.60
(13)	99.40	99.83	-7.94	-789.2360	8.08
(サビ)					
			バビ メシキ	45.25870	
			メシキ	22.62935	

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	4
合成樹脂杭	
ピン	1

サビ	サビ
1-31	26.8206500
	22.6293500
ゴウキ	49.4500000

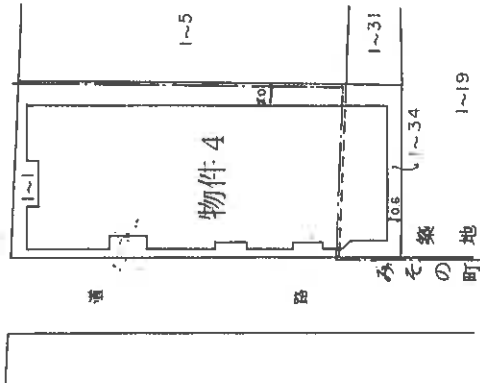
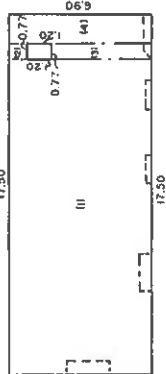
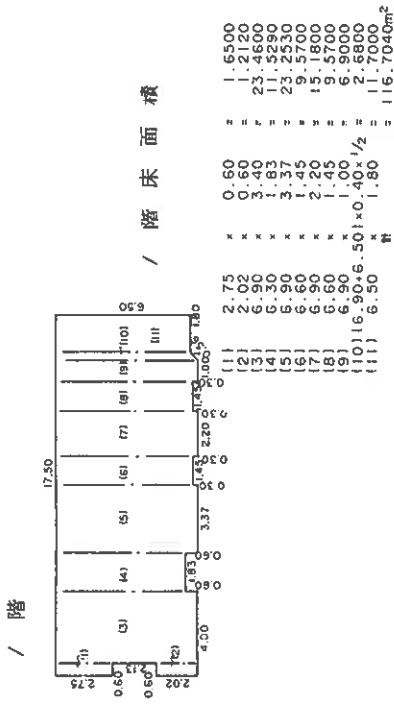
作製者	申請人	縮尺
		1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

844956 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	／～／の2
建物の所在	秋田市南通みその町／番地／ 秋田市南通築地／番地34

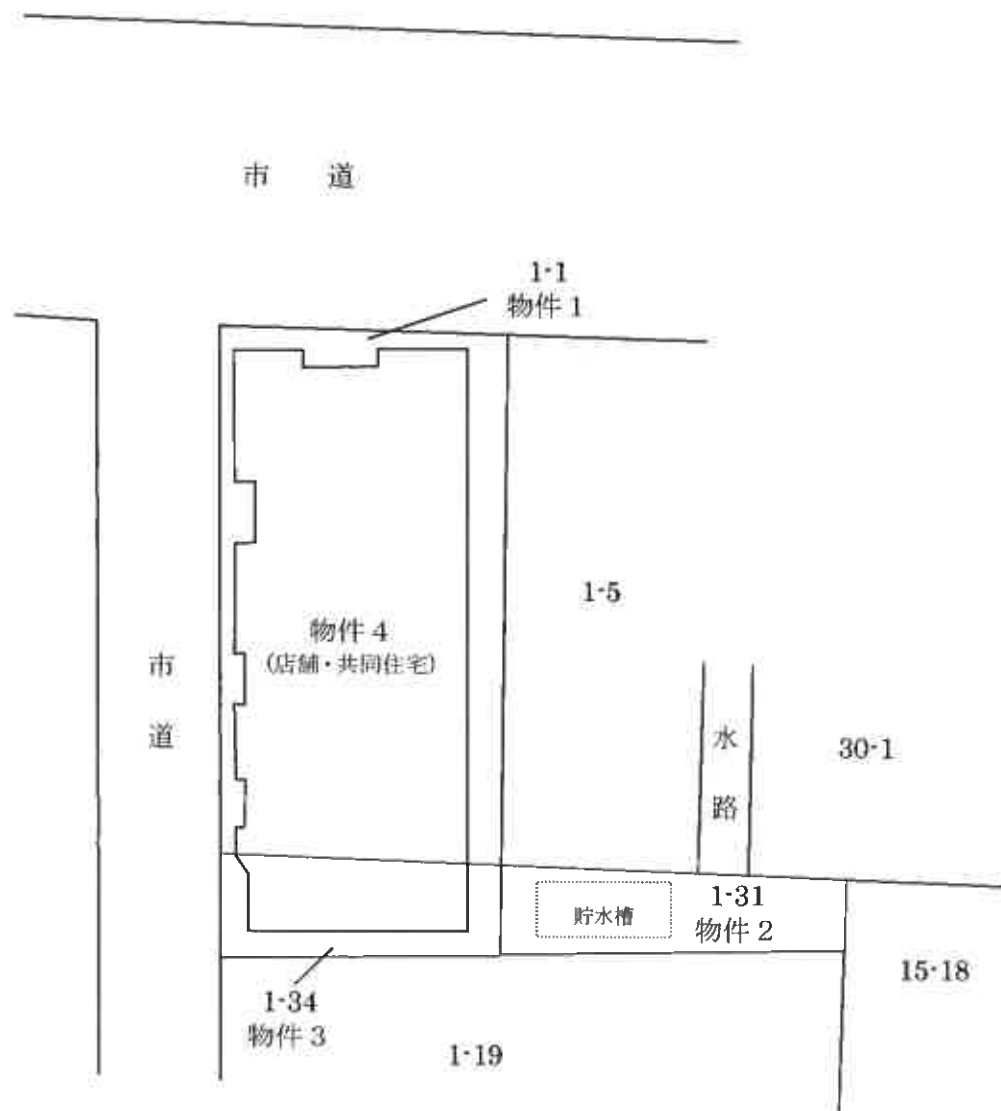


作製者	縮尺	1/250
申請人	縮尺	1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

建 物 配 置 図

事件番号:令和7年(ケ)第4号
所 在:秋田市南通みその町 1番地1
秋田市南通築地 1番地 34
家屋番号:1番1の2(物件4)



建 物 間 取 図

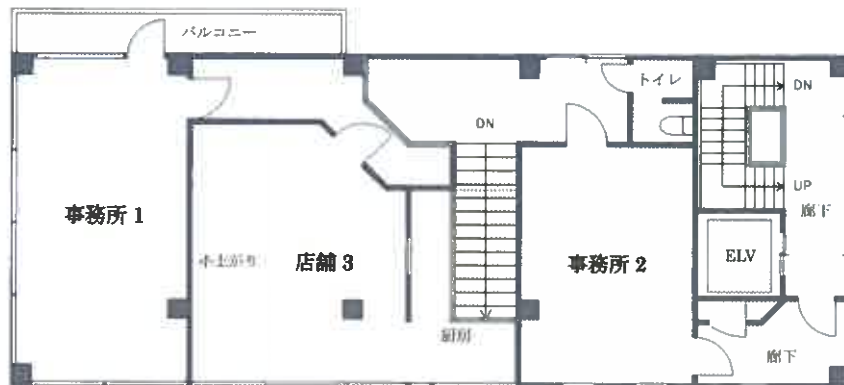
事件番号:令和7年(ケ)第4号
所 在:秋田市南通みその町 1 番地1
秋田市南通築地 1 番地 34
家屋番号:1 番 1 の 2(物件4)



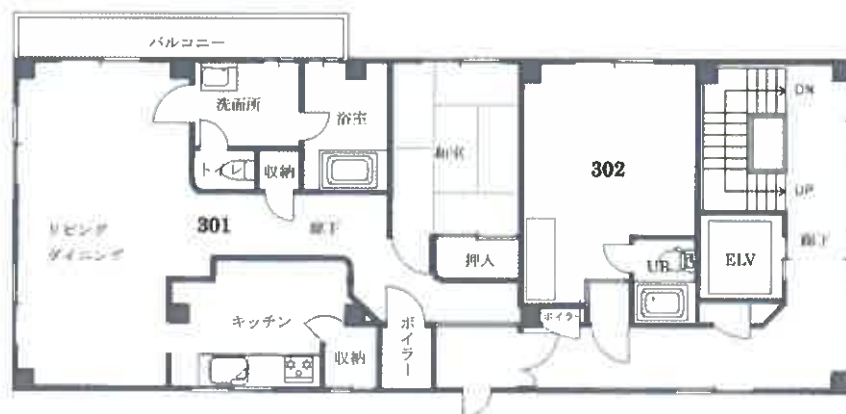
1 階 116.70 m² (風除室を除く。)



2 階 119.82 m² (バルコニー除く。)



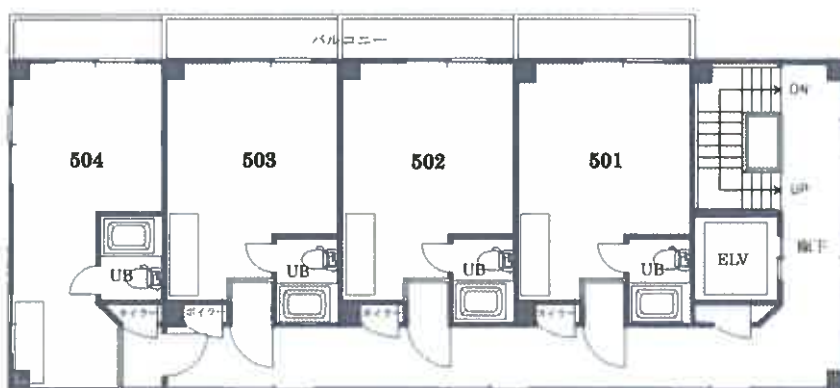
3 階 119.82 m² (バルコニー除く。)



4 階 119.82 m² (バルコニー除く。)



5 階 119.82 m² (バルコニー除く。)



6 階 49.48 m² (屋上除く。)

