

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 場 所	令和 7年10月15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11月 4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	10,000 8,000		2,000	30,963	非課税

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市山王三丁目 65番地

建物の名称 トーカンキャステール山王

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王三丁目 65番の1010

建物の名称 1010

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 18.51平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 秋田市山王三丁目65番

地 目 宅地

地 積 1172.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34万0490分の2040

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 5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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・買受人が引渡命令の申立てをする場合、特別代理人の選任が必要になることがある。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市山王三丁目 65 番地

建物の名称 トーカンキャステール山王

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王三丁目 65 番の 1010

建物の名称 1010

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 18.51 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 秋田市山王三丁目 65 番

地 目 宅地

地 積 1172.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34 万 0490 分の 2040

令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 3月11日受理
令和 7年 4月28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 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市山王三丁目65番地

建物の名称 トーカンキャステール山王

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 山王三丁目65番の1010

建物の名称 1010

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 10階部分 18.51平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 秋田市山王三丁目65番

地 目 宅地

地 積 1172.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34万0490分の2040

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	秋田市山王三丁目8番5号	
建物	物件1	
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 住居 (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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 月額 3,470円 修繕積立金 月額 4,080円 円 円 円	令和 7年 2月 20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成25年11月分～令和7年2月分 元金 900,995円 損害金 777,172円 合計 1,678,167円
管理費等照会先	秋田市山王三丁目1番7号 株式会社友愛ビルサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 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	

(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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理人	1 このマンションには管理人が常駐しており、平日の午前8時から午後4時まで勤務しています。 2 お尋ねの1010号室について、管理会社や管理組合では鍵を管理しておらず、部屋の中がどうなっているのか分かりません。
■ 管理会社担当者	1 本日調査の1010号室は、10年以上空き家の状態です。 2 そのため、室内の各設備が古くなっており、電気温水器やIHクッキングヒーターなどは使用できないと思います。上水道も水が出ません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物図面（各階平面図）、写真撮影方向図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 本件物件につき、2枚目「管理費等の状況」欄記載の管理費等の滞納がある。この滞納額については、本件競売手続による売却代金が充当されるが、全額充当されない場合、残りの滞納額は新所有者に引き継がれる。 3 本件物件は10年以上空き家の状態で、ベッド、冷蔵庫等の目的外動産が残されている。 4 本件物件（10階1010号室）の室内はもとより、10階の廊下部分にも排水管内部やカビが原因と思われる異臭が充満している。管理会社担当者は、長期間留守であることから、電気温水器やIHクッキングヒーターは使用できないのではないかと述べた。 5 エアコン室外機及び天吊り用架台が腐食し、室外機が転落する危険性が高い（写真⑩）。 6 債権者（管理組合）代理人からの回答書によると、本件建物について平成29年4月に東面及び西面の外壁改修工事が、平成31年4月には屋上防水工事が実施されている。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月21日 (金) 14:50 - 14:55	当庁 (電話)	債権者 (管理組合) 代理人に対し、管理規約等の提出及び大規模修繕内容に関する情報提供を依頼 (3月24日回答)
7年 3月24日 (月) 13:25 - 13:35	物件所在地	管理人から聴取、占有調査、外観写真撮影
7年 4月 3日 (木) 9:50 - 10:15	物件所在地	立入調査、管理会社担当者から聴取、写真撮影
7年 4月16日 (水) 16:05 - 16:15	秋田地方法務局	本件建物の建物図面 (各階平面図) を公用で取得
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 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。

☒ 令和 7年 4月 3日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わ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
(4 枚目)

登記年月日：平成5年7月14日

公用

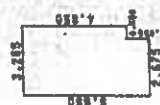
建物図面

736256 各階平面図

家屋番号	65-1010
建物の所在	秋田市山王三丁目65番地



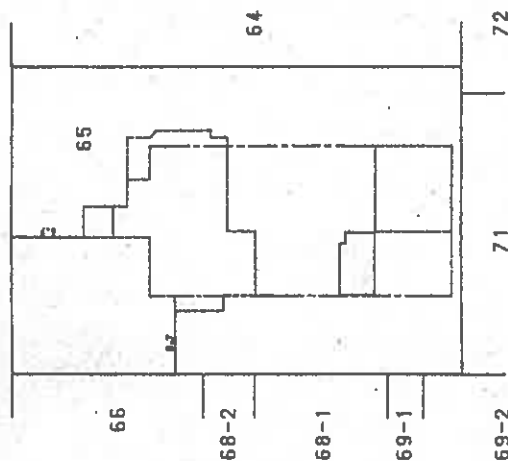
道路



必要量

$2.675 \times 5.850 = 15.648750$
 $0.590 \times 4.850 = 2.861500$
合計 18.510250

坪数 18.51㎡



建物の高さ 10 階

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。

作製者	(平成 5 年 7 月 1 日 作製)	縮尺	1/250	中 計 入	縮尺	1/500
-----	---------------------	----	-------	-------	----	-------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H 5.7.14

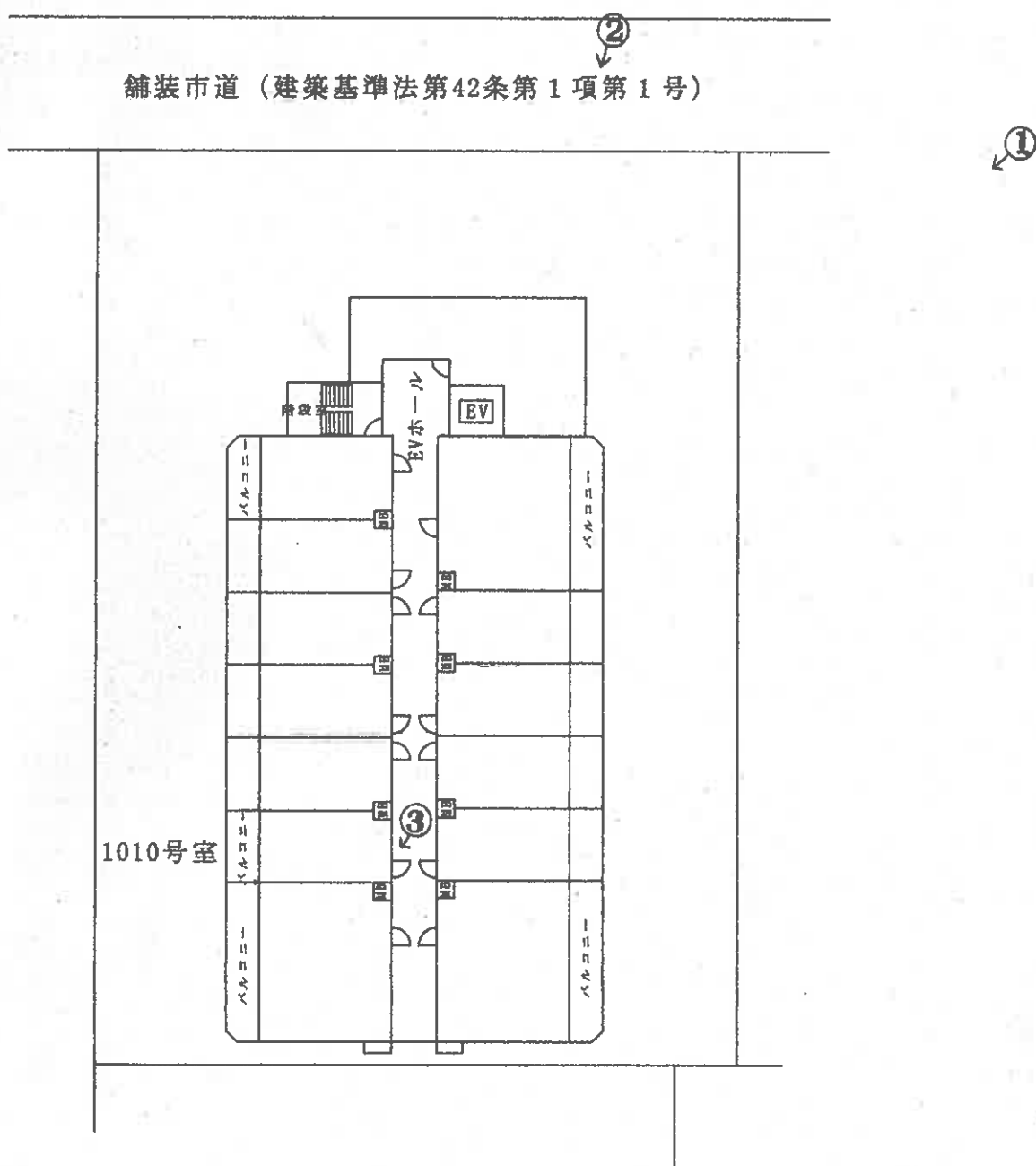
写真撮影方向図

令和7年(ケ)第3号

秋田市山王三丁目65番地

トーカンキャステール山王

家屋番号:山王三丁目65番の1010



10階平面図

○→写真撮影位置・方向



(6 枚目)

縮尺:約1/300

BTYPE

11F	822	A1	A2	A1	A2	823	C	B	B	B	B	023
10F	823	A1	A2	A1	A2	824	C	B	B	B	B	024
9F	824	A1	A2	A1	A2	825	C	B	B	B	B	025
8F	825	A1	A2	A1	A2	826	C	B	B	B	B	026
7F	826	A1	A2	A1	A2	827	C	B	B	B	B	027
6F	827	A1	A2	A1	A2	828	C	B	B	B	B	028
5F	828	A1	A2	A1	A2	829	C	B	B	B	B	029
4F	829	A1	A2	A1	A2	830	C	B	B	B	B	030
3F	830	A1	A2	A1	A2	831	C	B	B	B	B	031
2F	831	A1	A2	A1	A2	832	C	B	B	B	B	032
1F	832	A1	A2	A1	A2	833	C	B	B	B	B	033

西創



凡例 □分電盤 □ロケット灯 □向斜灯 □アース付10コンセント □20コンセント □アース付20コンセント □インターホン(設置)
 □インターホン(手回) □電話局アウトレット □テレビ局アウトレット □換気扇 □給水栓 □排水栓 □NB マーターボックス
 PS/パイプスペース ▼シャワー □スイッチ □引掛シーリング □パイロランプ **AC** エアコン

(7 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



エアコン室外機・天吊り用架台の腐食



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 4 月 3 日現地調査
令和 7 年 4 月 2 8 日評 価

秋田地方裁判所
民事第 2 部 御中

評 価 書

評価人 堀 範 子

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1 0, 0 0 0 円

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、民事執行法第 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

物件 番号	所在等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		同 左
	所 在 建 物 の 名 称	秋田市山王三丁目 6 5 番地 トーカンキャステール山王	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	山王三丁目 6 5 番の 1 0 1 0 1 0 1 0 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 1 0 階部分 1 8 . 5 1 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積	1 秋田市山王三丁目 6 5 番 宅地 1 , 1 7 2 . 0 0 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	1 所有権 3 4 万 0 4 9 0 分の 2 0 4 0	
	番号	特 記 事 項	
1	ない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（符号1の土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R奥羽本線「秋田」駅の西方・道路距離約2.4km 最寄バス停「県庁・市役所前」の南東方・約300m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
	・市立旭北小学校 約250m ・市立山王中学校 約250m ・秋田銀行本店 約450m ・ドン・キホーテ 約600m ・市立秋田総合病院 約700m ・秋田市役所 約300m	
付 近 の 状 況	中高層の商業ビル等が建ち並ぶ官庁街の商業地域	
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 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 立地適正化計画 都市機能誘導区域内・居住誘導区域内
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢	1,172.00㎡ 長方形の中間画地 間口約28.0m×奥行約42.0m 平坦
接 面 道 路	北 側：幅員6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) と等高に接面している。	

土地の利用状況	・後記一棟の建物の敷地として利用されている。 ・建物の配置は附属資料の建物図面・各階平面図写のとおり。 ・隣地の状況は以下のとおりである。 - 北側：市道を介して公園 - 東側：駐車場 - 南側：駐車場 - 西側：商業ビル	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり…北側市道に公設管あり なし…北側市道に埋設管なし あり…北側市道に公設管あり
土地の履歴等	・昭和50年9月撮影の航空写真では戸建住宅ほかの敷地、平成元年6月は更地である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・水害ハザードマップは0.5m以上～3.0m未満である。 ・内水浸水想定区域外（地図未作成）である。	
特記事項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	トーカンキャステール山王	
建物の用途	共同住宅 (総戸数132戸)	
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成5年4月26日新築 (登記簿記載) 約32年 約18年
構造 床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 1階 214.92㎡ 2階 398.76㎡ 3階 398.76㎡ 4階 398.76㎡ 5階 398.76㎡ 6階 398.76㎡ 7階 398.76㎡ 8階 398.76㎡ 9階 398.76㎡ 10階 398.76㎡ 11階 398.76㎡ 延床面積合計 4,202.52㎡	
仕様	基本構造 屋根 外壁	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 タイル貼り
設備	エレベーター 駐車場 その他	あり あり (17台分) オートロック、駐輪場スペース、集合郵便受
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 その他	あり (トーカンキャステール山王管理組合) 委託 株式会社 友愛ビルサービス 管理人常駐 (平日 8時～16時)
管理の状態	普通	
特記事項	共用施設として管理人室、ゴミ置場、駐車場等が存する。	

(2) 専有部分の建物の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	10階に位置する中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
現 況 床 面 積	専有面積 18.51㎡（登記簿記載）	
間 取 り 等	ワンルーム	
バルコニー	あり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス フローリング クロス ミニキッチン、トイレ、浴室、バルコニー オール電化仕様
保守管理の状態	普通以下(10年以上、空室)	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額 備 考	月額 3,470円 月額 4,080円 月額 7,550円 900,995円（令和 7 年 2 月 20 日現在の合計額、この他に 777,172 円の遅延損害金が存する） 今後も滞納が続くことが予測される
専有部分の利用状況等	所有者が住居（空家）として使用している。	
特 記 事 項	・水道、電気が停止状態である。 ・エアコン室外機並びに天吊り用架台が錆びており、落下の危険がある。 ・室内設置の電気温水器が稼働するかは不明である。 ・天井・内壁クロスの汚れが見られる。 ・長期間、換気がなされておらず、カビ臭と下水臭が強い。	

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、区分所有建物（マンション）である。

買受人が収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から一般的に合理的と判断されるため、本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 基礎となる価格

(1) 建物価格

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による減価修正を行って建物の価格を求めた。

再調達原価(円) (注1、2) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
450,000	18.51	0.23	1,916,000

ア 再調達原価：

(注1) 開発時の業者利潤、販売費及び一般管理費等を考慮して、上記のとおり査定した。

(注2) 再調達原価には共用部分等を考慮している。

イ 専有面積：登記数量による

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法(定率法)により、現価率を23%と査定した。

$$R^{n/N} = 0.23$$

R：残価率10%

N：経済的全耐用年数約50年（n + n'）

n：経過年数約32年

n'：経済的残存耐用年数約18年

(2) 敷地権価格（符号 1 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価補正 エ	敷地権の割合 オ	敷 地 権 価 格 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
54,900	1.03	1,172.00	1.00	2,040/340,490	397,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は、幅員約 6 m 舗装市道に接面する地積 1,000㎡程度の長方形の中間画地。

地価公示標準地 秋田5-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{標準地価格} & & & & & & & & \\ 58,200\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/102 & \times & 100/105 & = & 54,900\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和 7 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：二方路地であり、補正を行う。 + 2 % (1.02)

地 域 格 差：街路条件 幅員 + 5 %
系統・連続性 + 5 % } (1.10)
行政的条件 建蔽率・容積率 - 5 % (0.95) } (1.05)

イ 個 別 格 差：環境条件 北側公園あり + 3 % (1.03)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価率を 0 % と判定した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による

2 積算価格の判定

前記1により求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、敷地権付建物の積算価格を求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占 有 減 価 オ	敷地権付建物の 積算価格 (円) $(ア+イ) \times ウ \times エ \times オ = カ$
1,916,000	397,000	1.00	1.08	1.00	2,498,000

ウ 価格補正：1.00（周辺マンションの売り希望事例等を参考に補正した）

エ 個別格差：階層別補正 1.10（10階）

位置別補正 0.98（西向き・中間部屋）

その他補正 1.00（必要なし）

相乗積： $1.10 \times 0.98 \times 1.00 = 1.08$

オ 占有減価：1.00（必要なし）

II 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差率 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) $ア \times イ \times ウ = エ$
120,000	1.08	18.51	2,399,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：上記積算価格と同じ

Ⅲ 収益価格の試算（粗利回り法による）

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	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格 (円) (千円未満四捨五入) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
396,000	1.00	0.15	1.00	2,640,000

ア 総 収 益：地域の標準的な賃貸条件を考慮し、想定賃料を査定した。

想定年額支払賃料	30,000円×12ヶ月＝360,000円
駐車場収入	—
その他収入（共益費）	3,000円×12ヶ月＝ 36,000円
総額（計）	396,000円

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他の補正：賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

IV 評価額の判定

1 試算価格の調整

3 試算価格は概ね、均衡しているが、本物件は自用若しくは収益目的のワンルームマンションであることを考慮し、収益価格にウェイトをおき調整後価格とし、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価修正 （円） イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
I 積算価格	2,498,000	1.00	2,498,000
II 比準価格	2,399,000	1.00	2,399,000
III 収益価格	—		2,640,000
調整後の価格	2,500,000円		

イ 占有減価修正：自用のため、なし

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに、滞納管理費等相当額並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） オ	評 価 額 （円） ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
2,500,000	0.40	0.70	0	1.00	10,000

ア 調整後の価格：積算価格、比準価格及び収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。
また、本件については専有部分の維持管理の状況並びに不具合箇所の修繕に要する費用相当額を考慮した。

ウ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等：滞納管理費等並びに代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当相当額の減価額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除減価（敷金等）：自用のため、なし

カ 評 価 額：評価額は0円となるため、10,000円を計上した。

第6 参考価格資料

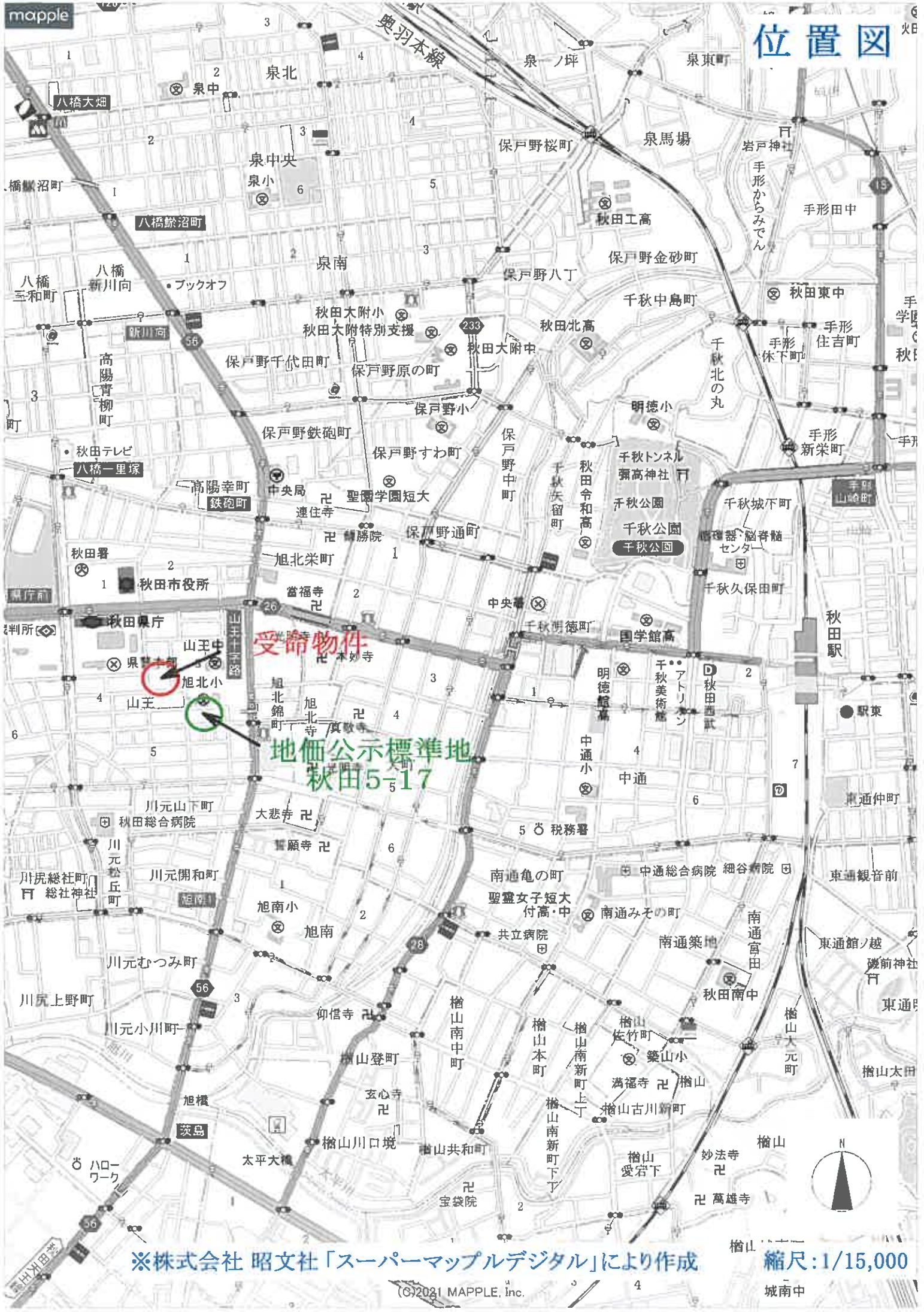
《指標とした地価公示標準地価格》

秋田5-17	
所 在 ・ 地 番 「住居表示」	秋田市山王3丁目88番1外 「山王3-5-28」
価 格	58,200円/㎡
位 置	J R 奥羽本線「秋田」駅 2.4km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	788㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 道 路	南側幅員11m舗装市道、背面道
用 途 指 定 等	市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%・容積率200%） 準防火地域
地 域 の 概 要	中層の事務所ビル、店舗等が多い商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図

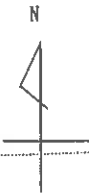
以 上



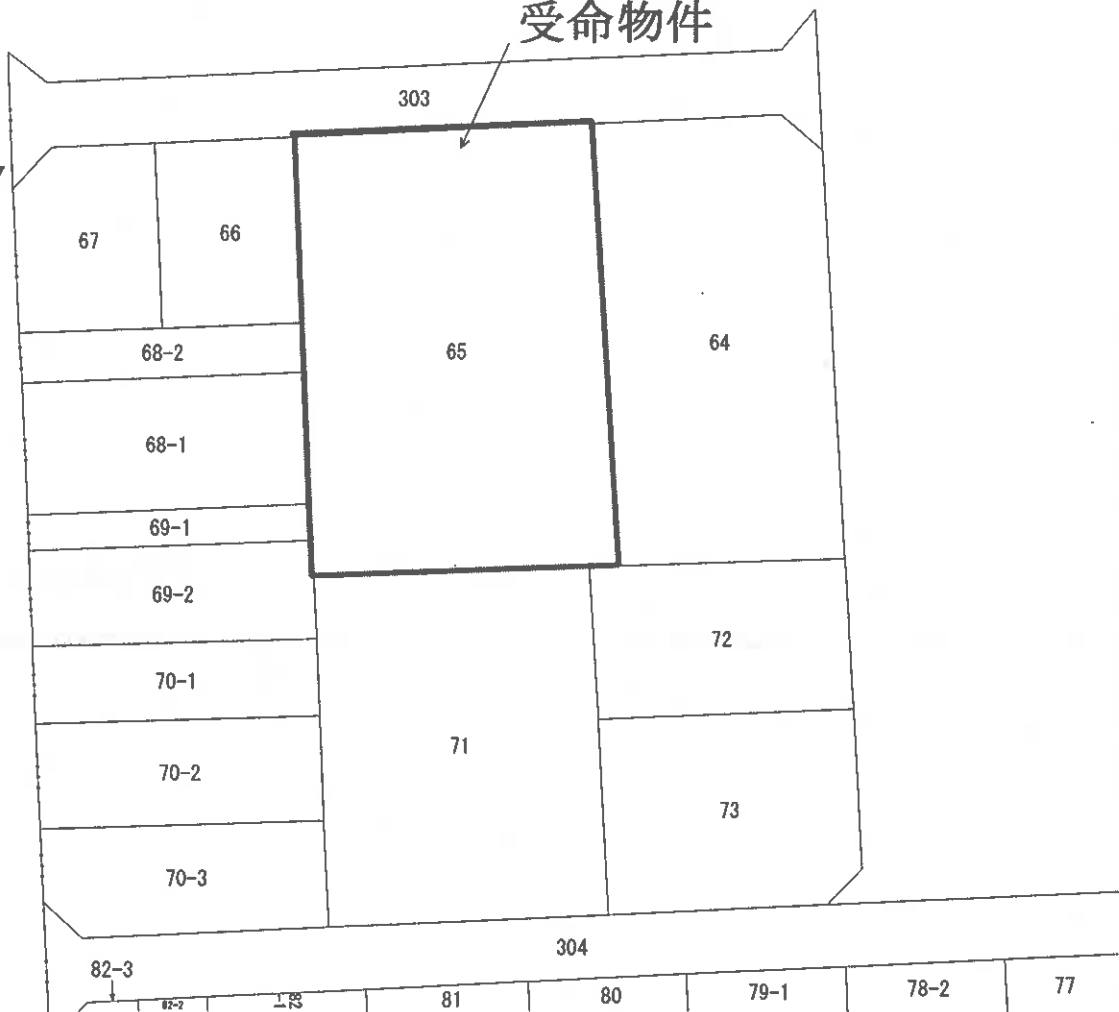
位置図

受命物件
地価公示標準地
秋田5-17



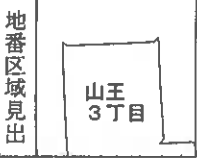


受命物件



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	秋田市山王三丁目				地 番	65番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日（原図）	平成22年3月23日		補記事項		

これは地図に準ずる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2月14日
秋田地方務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：平成5年7月14日

令和7年4月10日 秋田地方裁判所

登記官

736256 各階平面図

建物図面

家屋番号 65-1010

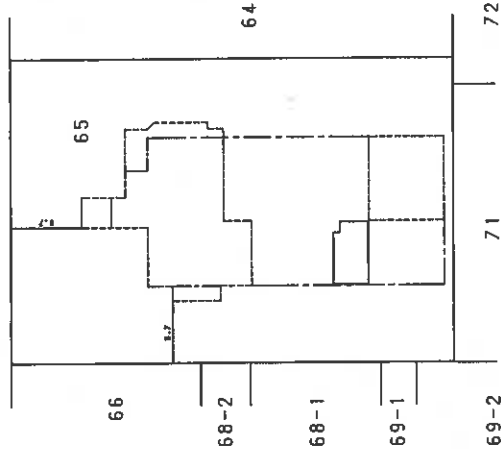
建物の所在 秋田市山王三丁目65番地



求積表

2.675 x 5.050 =	15.640750
0.590 x 4.850 =	2.861500
合計	18.510250
床面積	18.51㎡

道路



建物の存する部分 10 階

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者 秋田市山王
土地家屋調査士
(平成 5 年 7 月)

申請人

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H 5・7・14

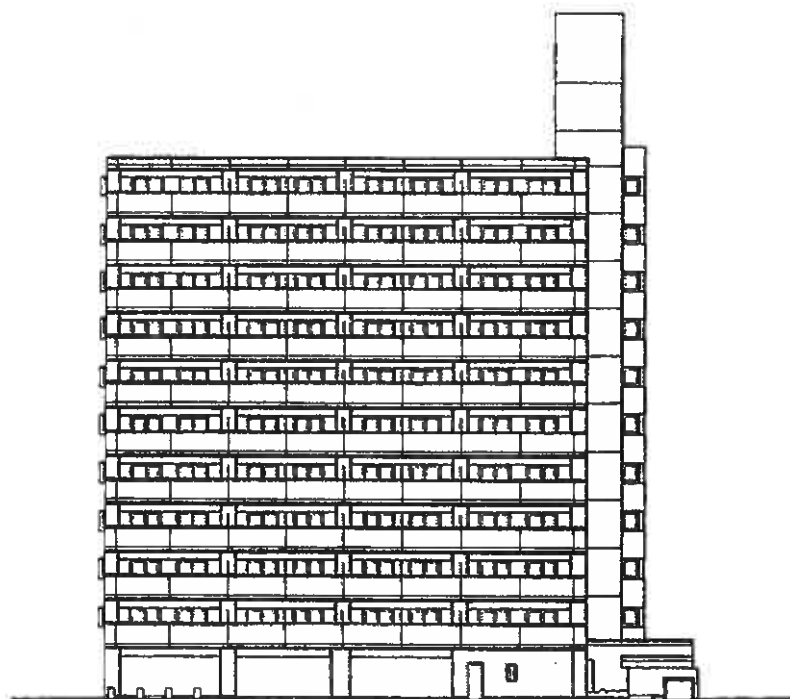
A3判をA4判

(約70%)に縮小

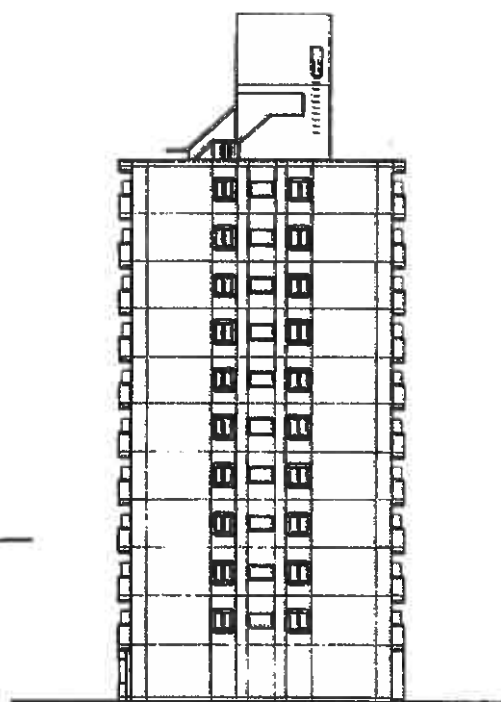
立面図

SCALE:約1/350

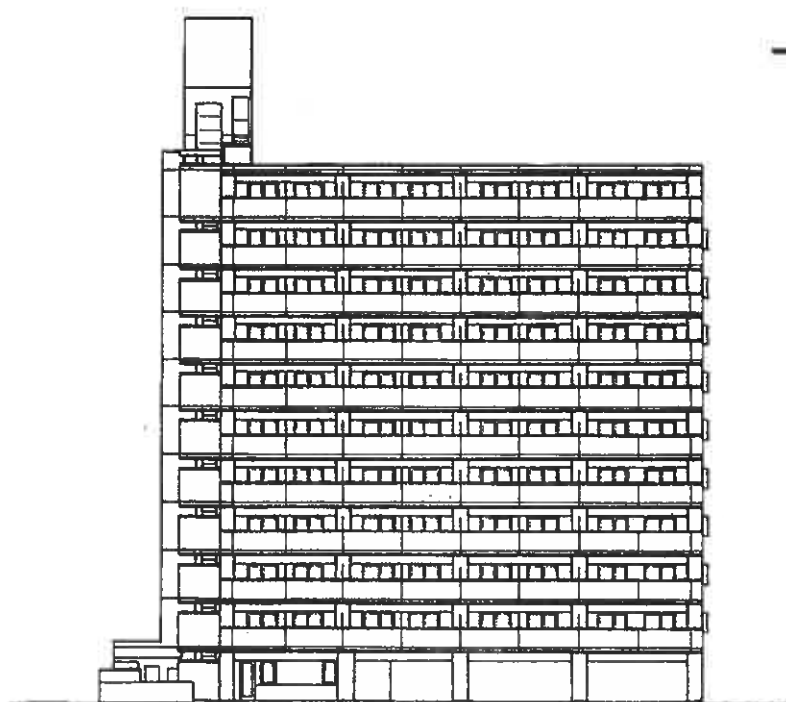
立面計画



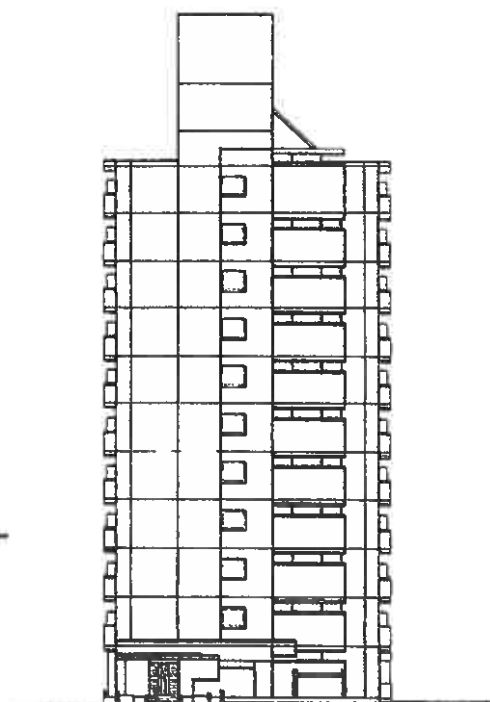
東側立面図



南側立面図



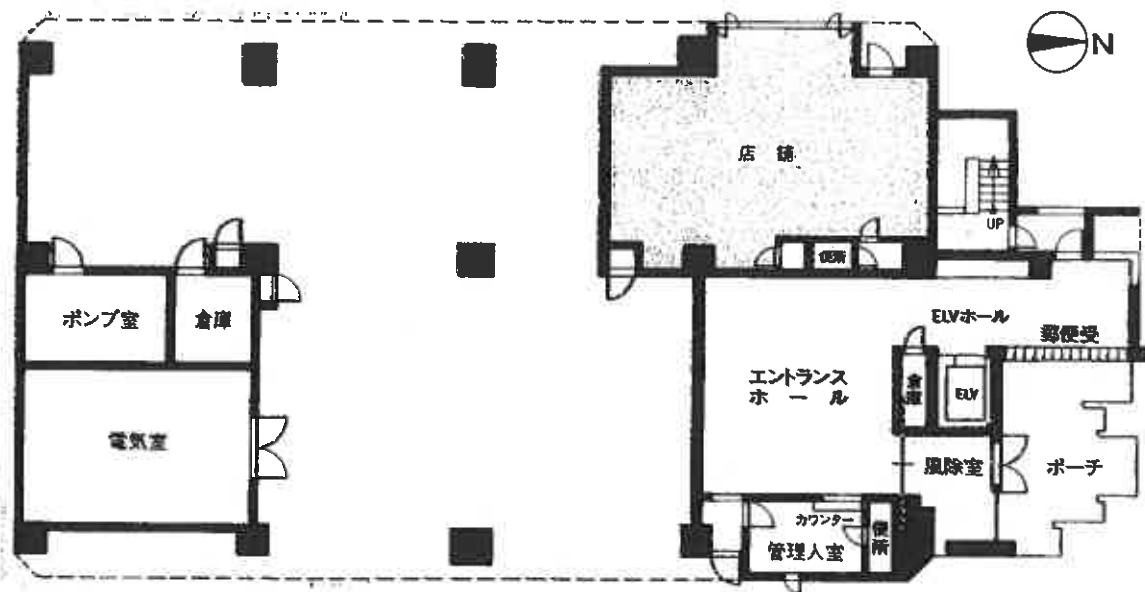
西側立面図



北側立面図

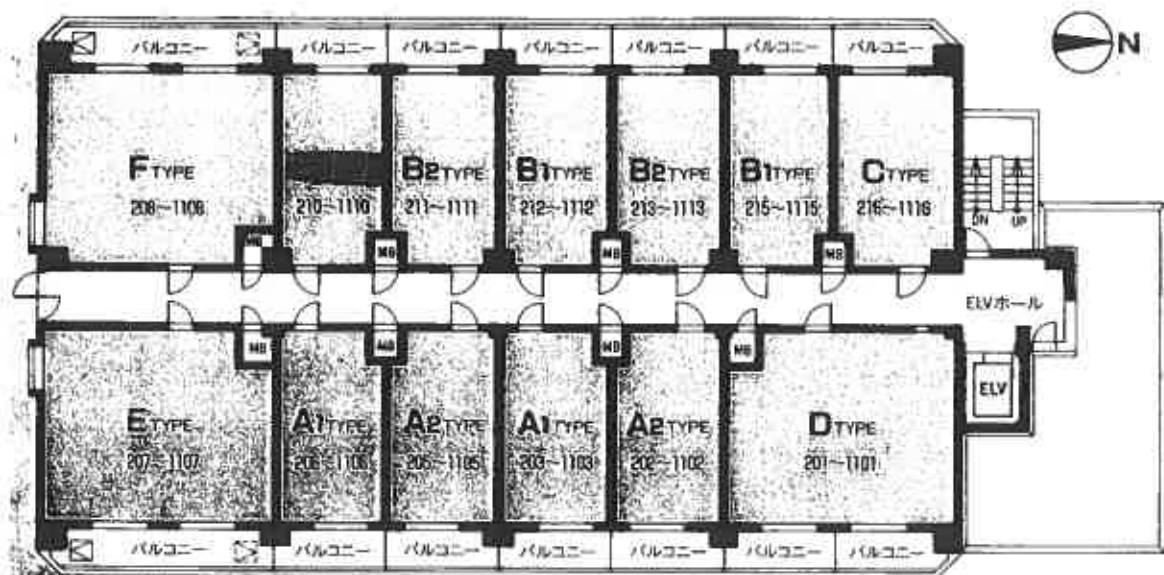
1階平面図

SCALE: 約1/180



2階～11階平面図

SCALE: 約1/180



平面計画

SCALE:約1/40

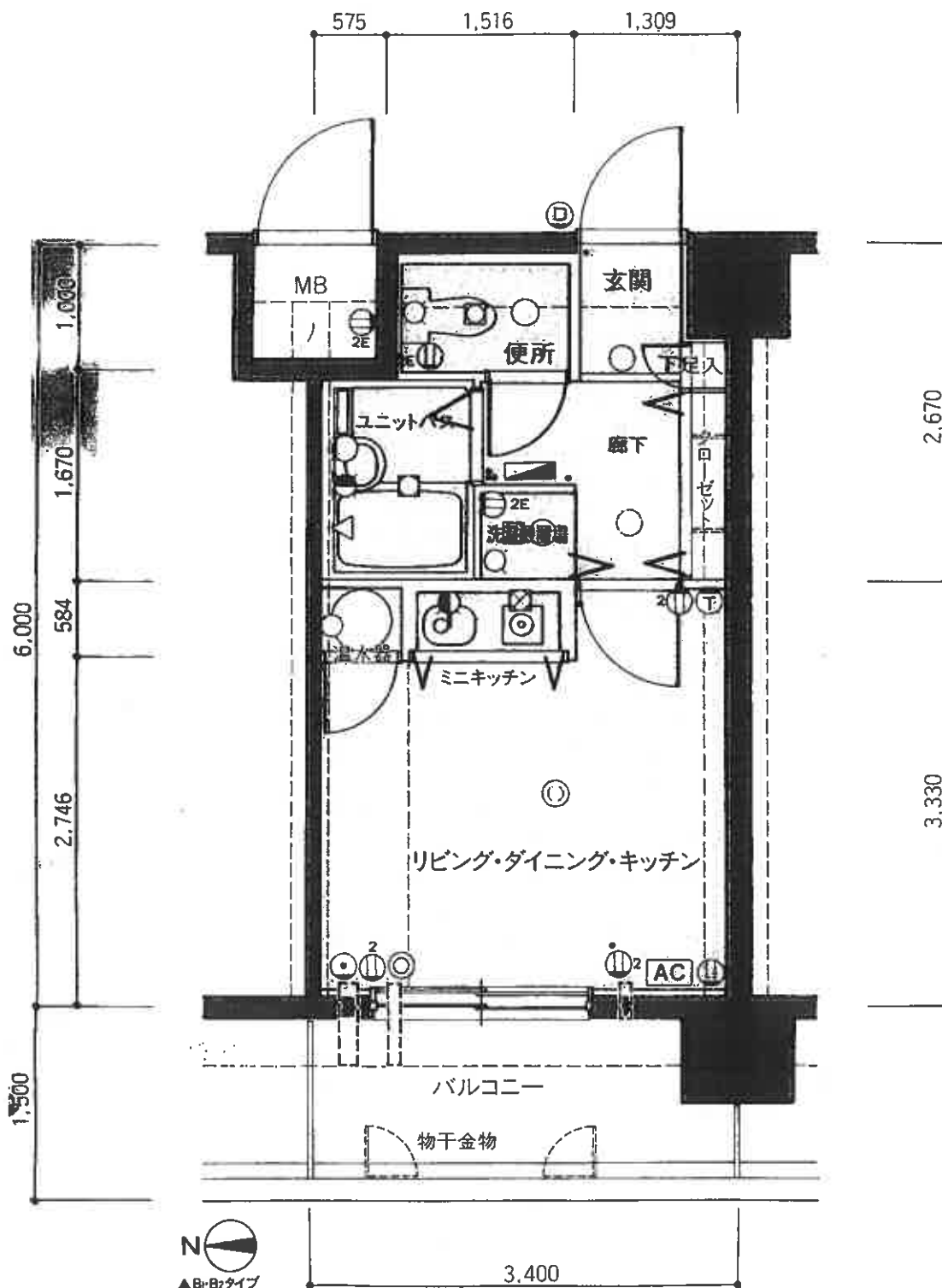
- 住居専有面積……………20.40㎡(8.17坪)
●バルコニー面積……………4.82㎡(1.45坪)

上記のバルコニー面積は中央に表示してある
タイプのものです。

11F	A1	A2	A1	A2
10F	A1	A1	A1	A2
9F	A1	A2	A1	A2
8F	A1	A2	A1	A2
7F	A1	A2	A1	A2
6F	A1	A2	A1	A2
5F	A1	A2	A1	A2
4F	A1	A2	A1	A2
3F	A1	A2	A1	A2
2F	A1	A2	A1	A2
1F	A1	A2	A1	A2
TF	駐車場	車路		

東側

西側



▲B₁・B₂タイプ

配線の図面はB₁タイプです。B₂タイプはB₁タイプの反転になります。

- 凡例 □分電盤 ○蛍光灯 ○白熱灯 ①アース付1口コンセント ②2口コンセント ③アース付2口コンセント ④インターホン(親機)
⑤インターホン(子機) ⑥電話用アウトレット ⑦テレビ用アウトレット ⑧換気扇 ⑨給水栓 ⑩混合水栓 MBメーターボックス
PSパイプスペース ▼シャワー ●スイッチ ⑪引掛シーリング ○パイロットランプ ACエアコン

■建築概要

- 名称 トーカンキャスチール山王
- 所在地 地/秋田県秋田市山王3丁目65番(登記地番)
秋田県秋田市山王3丁目8番5号(住居表示)
- 交通 通/J R奥羽本線 秋田駅から秋田市営交通バス10分
市立体育館前下車 徒歩2分
- 地目 宅地
- 地域・地区 商業地域・準防火地域
- 建蔽率・容積率/80%・360%
- 敷地面積/1,172.00㎡[公簿面積]
1,172.02㎡[実測面積]
- 建築面積/483.45㎡
- 延床面積/4,430.46㎡(駐車場213.54㎡含む)
- 構造 規模/鉄骨鉄筋コンクリート造地上11階建
- 総戸数/132戸(管理人室1戸含む)
- 販売戸数/100戸
- 住居専用面積/20.40㎡(90戸)、22.35㎡(10戸)
- 間取り/ワンルームタイプ
- バルコニー面積/4.82㎡(90戸)、5.10㎡(10戸)
- 建築確認番号/第1425号(平成3年8月19日付)
- 着工/平成5年5月7日
- 竣工予定日/平成5年8月中旬
- 完成後の敷地/七地：敷地権
建物：(専有部分)区分所有権
(共有部分)専有面積割合による所有権の共有
- 管理形態/区分所有者全員により管理組合を結成し管理会社に委託する。
- 管理会社/株式会社友愛ビルサービス
- 設計図書保管場所/地産トーカン株式会社不動産事業本部
- 設計・施工/清水建設株式会社東北支店
- 売主/地産トーカン株式会社

■設備概要

- ＜専有部分＞
- 電 気/東北電力、各戸に専用メーター設置、オール電化
- 給 水/市営水道、各戸に専用メーター設置
- 排 水/公共下水道に直接放流
- 給 湯/各戸に電気温水器を設置(深夜電力利用)
- 電 話/各戸にアウトレット1か所設置
- 防犯設備/ホームセキュリティシステム(インクホーン非常用ボタン付)
テレビモニター付オートロックシステム
- 換気設備/キッチンにはミニキッチン換気扇
ユニットバス・トイレは強制換気
- 冷暖房機/各戸に1機設置
- TVアウトレット/各戸にアウトレット1か所設置
- 物干金物/バルコニーに設置
- その他の設備/洗濯機置場、下駄箱
- ＜共有部分＞
- TVアンテナ/共同視聴用アンテナ(VHF・UHF)、BSアンテナ設置
- メールボックス/集合郵便受けをエントランスホールに設置
- 防災設備/共用廊下に消火器および消火栓を設置
- 駐輪場/敷地内に設置
- 駐車場/敷地内に13台分を確保
- ゴミ置場/敷地内に設置
- エレベーター/9人乗り(60㎡/min)
- その他の設備/管理人室、電気室、E V機械室、受水槽

■内部仕上表

	室名	床	巾木	壁	天井	天井高さ
共有部分	エントランス	大理石貼り	大理石貼り	大理石貼り	珪藻土音板	2,500㎜
	管理人室	クッションフロアー	ソフト巾木	ビニールクロス	化粧石膏ボード	2,400㎜
	E V機械室	コンクリート金ゴテ	コンクリート打放し	コンクリート打放し	コンクリート打放し	
	電気室	コンクリート金ゴテ	コンクリート打放し	グラスウールクロス押え	グラスウールクロス押え	2,500㎜
専有部分	玄関	ファッショントイル	塩ビ巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	2,400㎜
	洋室	木質フローリング	塩ビ巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	2,400㎜
	トイレ	クッションフロアー	塩ビ巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	2,100㎜
	浴室			ユニットバス		

■外部仕上表

箇所	仕上
屋 根	アスファルト防水
外 壁	45ニ丁掛タイル貼り、一部吹付タイル
バラベツト	アルミ製
バルコニー	床/防水モルタル金ゴテ仕上げ 壁/吹付タイル
外廊下	床/金ゴテ目地切り仕上げ 壁/吹付タイル
外階段	床/モルタル金ゴテ、ノンスリップタイル 壁/吹付タイル
駐車場	床/アスファルト舗装 壁/タイル貼り及び吹付タイル

※設備、仕様は施工上の理由により若干変更する場合があります。
あらかじめご了承ください。