

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 24 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 11 月 7 日から 令和 7 年 11 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 19 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 12 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 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 20 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 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,421,000 9,136,800		2,284,200	133,397	非課税
</					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市千秋久保田町 103 番地 8
秋田市中通七丁目 84 番地 9
(仮換地 秋田都市計画事業秋田駅西北地区土地区画
整理事業施行地区内 7 ブロック 2 ロット)

建物の名称 ランドシティ秋田駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千秋久保田町 103 番 8 の 1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 72.56 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 秋田市千秋久保田町 111 番 6

地 目 宅地

地 積 855.02 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 289418 分の 7551

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 9月 9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】

本件共有者らが占有している。

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。売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市千秋久保田町 103 番地 8
秋田市中通七丁目 84 番地 9
(仮換地 秋田都市計画事業秋田駅西北地区土地区画
整理事業施行地区内 7 ブロック 2 ロット)

建物の名称 ランドシティ秋田駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千秋久保田町 103 番 8 の 1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 72.56 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 秋田市千秋久保田町 111 番 6

地 目 宅地

地 積 855.02 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

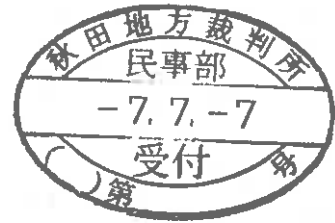
敷地権の割合 289418 分の 7551

共有者 A 持分 24 分の 1

共有者 B 持分 24 分の 9

共有者 C 持分 24 分の 14

令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年 5月29日受理
令和 7年 7月 7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 秋田市千秋久保田町 103番地8
秋田市中通七丁目 84番地9
(仮換地 秋田都市計画事業秋田駅西北地区土地区画
整理事業施行地区内7ブロック2ロット)

建物の名称 ランドシティ秋田駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 千秋久保田町 103番8の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 13階部分 72.56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 秋田市千秋久保田町111番6

地 目 宅地

地 積 855.02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 289418分の7551

共有者 A 持分24分の1

共有者 B 持分24分の9

共有者 C 持分24分の14

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	秋田市中通七丁目1番11-1301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が異なる (☐ 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 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅 (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	☒ 以下のとおり 管理費 11,700円 修繕積立金 19,600円 円 円 円	令和 7年 6月 27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和5年1月分～7年6月分 計 1,082,314円 (遅延損害金を含む)
管理費等照会先	株式会社友愛ビルサービス (秋田市山王三丁目1-7東カンビル)	
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 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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9時から午後5時まで勤務しています。 2 管理会社は友愛ビルサービスです。 3 現在、お尋ねの部屋（1301号）には誰も住んでいません。共有者のCさんは昨年秋頃姿を見かけましたが、AさんとBさんはその前から姿を見ていません。
■ 管理会社担当者	1 管理費等の滞納について、執行官あての回答書を持参しました。 2 管理費、修繕積立金及び駐車場使用料の滞納があり、遅延損害金を含めると合計で148万円になります。なお、滞納額のうち、新所有者に引き継がれるものは管理費と修繕積立金で、これらを合計すると100万円を超えと思います。

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

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 本件物件は、昨年11月ころより空き家の状態である。
- 3 建物内には、足の踏み場がないほど大量の目的外動産が放置されている。
- 4 リビング・ダイニングの壁が損傷している（写真⑨）。
- 5 共有者らは、2枚目「管理費等の状況」欄記載のとおり管理費及び修繕積立金を滞納している。これらの滞納額は、本件物件が売却になった場合、新所有者に支払義務が発生する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月20日 (金) 14:15 - 14:40	物件所在地	・占有調査、マンションの管理人から聴取、写真撮影 ・管理人に対し、管理会社あての管理費等の滞納等に関する照会書を交付 (6月30日回答)
7年 6月30日 (月) 11:00 - 11:02 13:40 - 13:42	秋田市旭南一丁目	共有者Cが入所している施設の担当者を通じて物件の鍵を借用し、立入調査終了後返還した。
7年 6月30日 (月) 13:05 - 13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
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 6月30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、共有者Cから借用した鍵で解錠し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
(5 枚目)

建築物図面

各階平面図

80443i

家屋番号

千代久保町
103番地8の1301

建築物の所在
秋田市千秋久保町103番地8
秋田市中通七丁目84番地9

(促進地 秋田都市計画区域秋田駅西北地区土地用途地域第2種住居地区内
7ブロック200号)

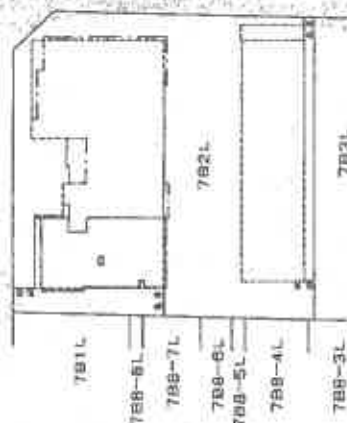


面積表

0.300 x 3.875 =	1.162500
5.100 x 4.300 =	21.930000
1.300 x 2.550 =	3.315000
0.635 x 4.940 =	3.136900
5.785 x 7.300 =	42.084500
0.635 x 1.990 =	1.263650
0.770 x 0.420 =	-0.323400
合計	72.59150

72.59 m²

道路



道路幅員 13 米

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。

申請人

縮尺 1/250

秋田山王六丁目8番39号
土地家屋調査士 長 雄 満
(平成17年 9月 1日作成)

縮尺 1/500

平成17年10月3日 登記

(秋田県土地家屋調査士会館・市編)

これは図面に記載されている内容を説明する図面である。

(秋田地方建設局管轄)

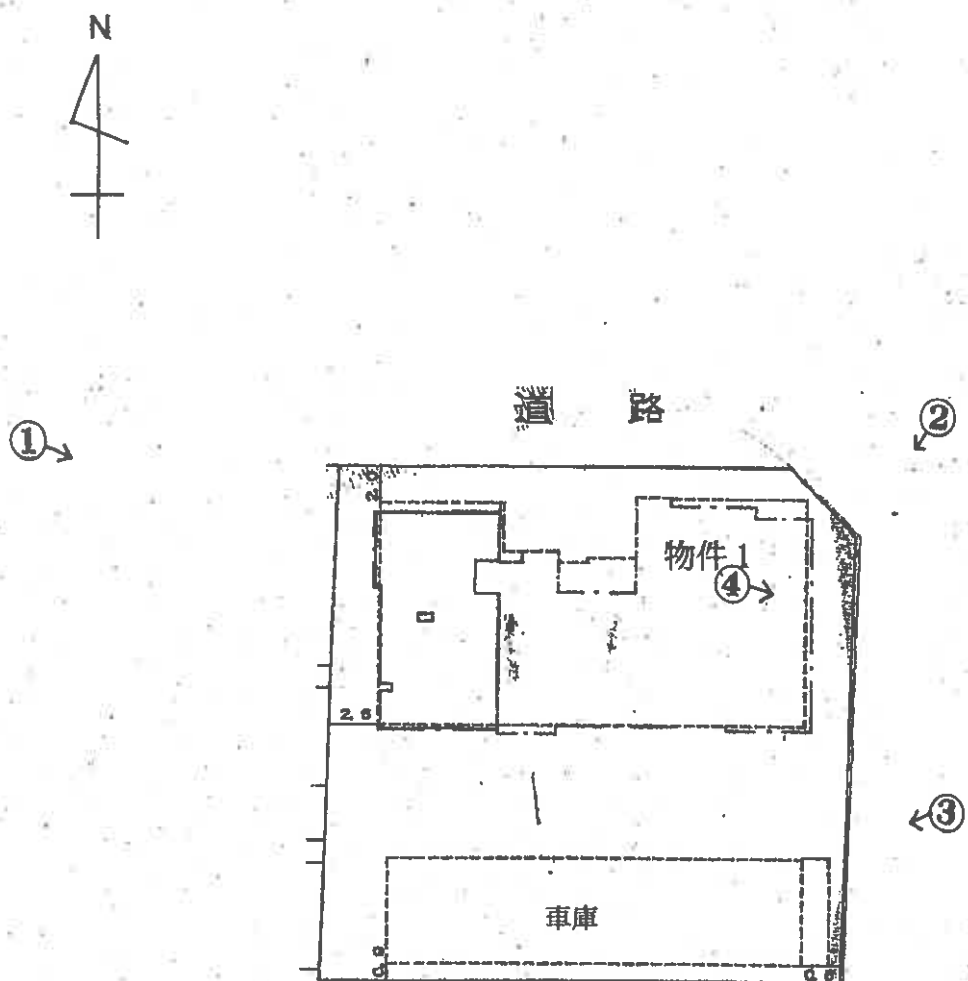
令和2年4月2日

建設局

建設局

(6 枚目)

写真撮影方向図



○→写真撮影位置・方向

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第13号

令和7年(ケ)第13号

This is a detailed floor plan of a 100-sq-meter apartment. The plan includes the following rooms and features:

- Entrance (玄関):** Located at the top center, with a closet (クローゼット) and a shoe cabinet (シューズボックス).
- Living and Dining Area (リビング・ダイニング):** A large open space at the bottom, featuring a fireplace (暖炉) and a TV stand (テレビ台).
- Kitchen (キッチン):** Located on the left side, equipped with a sink (シンク), stove (コンロ), and refrigerator (冷蔵庫).
- Bathroom (バスルーム):** Situated next to the kitchen, containing a bathtub (バス), toilet (トイレ), and vanity (洗面台).
- Bedroom (和室):** A tatami room on the right side, used as a bedroom.
- Storage:** Includes a closet (クローゼット) near the entrance and a storage room (収納) for the washing machine (洗濯機).
- Other Features:** A balcony (バルコニー) at the top, a storage room (収納) for the washing machine, and a storage room (収納) for the washing machine.

The plan is annotated with various labels in Japanese, including room names and furniture. Dimensions are provided along the edges: 6,800mm (width), 11,750mm (length), and 1,750mm (depth).

(8 枚目)

①



物件1

②



③



車庫

1階ロビー

④



⑤



⑥



⑦



⑧



壁の損傷

⑨



(11 枚目)

⑩



⑪



⑫





令和 7 年 (ケ) 第 13 号
令和 7 年 6 月 30 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 8 日 評 価

秋田地方裁判所 民事第二部 御中



評 価 書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士

石塚 充 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金11,421,000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 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(一棟の建物の表示) 秋田市千秋久保田町103番地8 秋田市中通七丁目84番地9 (仮換地 秋田都市計画事業秋田駅西北 地区土地区画整理事業施行地区内7ブロッ ク2ロット) ランドシティ秋田駅前 (専有部分の建物の表示) 千秋久保田町 103番8の1301 1301 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 13階部分 72.56㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 秋田市千秋久保田町111番6 宅地 855.02㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 289,418分の7,551	同左
番号	特 記 事 項		
1	・上記敷地権の目的である土地の表示は従前地であり、実際の土地は「仮換地 秋田都市計画事業秋田駅西北地区土地区画整理事業施行地区内7ブロック2ロット」である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「秋田」駅から北方約500m（以下道路距離）に位置する。 最寄バス停：「秋田駅西口」から北方約500m。 最寄商業施設：「フォンテAKITA」まで約600m。 最寄公共施設：「市立明德小学校」まで約800m。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	秋田市中心部、秋田駅北側に位置するマンションが多く建ち並ぶ地域である。地域内の道路は幅員約13mの舗装市道が標準で、スーパー、百貨店等の商業施設、駅等の公共施設が徒歩圏内であることから生活利便性は良好である。市内の中古マンションは売り物件が比較的少ない一方、買い希望者が多く、近年市況は好転している。	
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 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（居住誘導区域、都市機能誘導区域） 秋田駅西北地区土地区画整理事業（事業中）
画 地 条 件 （規模、形状等）	地積約766㎡（仮換地の地積）。東側間口約24.1m、北側間口約24.1mのほぼ正方形の角地。 東側接面道路及び北側接面道路とほぼ等高に接している。 画地内は概ね平坦である。 形状は、建物図面と概ね一致している。 敷地権割合は、289,418分の7,551	
接 面 道 路	東側幅員約13mの舗装市道に、北側幅員約6mの舗装市道にそれぞれ接面している。上記市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1が存する一棟の建物（ランドシティ秋田駅前）の敷地及び駐車場として利用されている。 周囲には事務所、店舗ビル、駐車場等がある。	
供 給 処 理 施 設 （宅地内引込）	上 水 道：あり（建物への接続：あり） 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）	
土 壌 汚 染 の 可 能 性	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、官公庁への聴取によると、土壌汚染対策法の要措置区域（第6条）及び形質変更時要届出区域（第11条）に該当しない。また、現地調査等においても土壌汚染の端緒は確認されなかった。 よって、当該土地の土壌汚染の可能性は低いものと判断した。 なお、本評価書は土壌汚染がないことを証明するものではない。	
埋 蔵 文 化 財 の 有 無	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特 記 事 項	・仮換地処分されている。 ・秋田市ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深は0m以上～0.5m未満とされている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ランドシティ秋田駅前
建物の用途	総戸数39戸（住戸38戸、管理人室1戸）
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17年7月25日 新築 経済的全耐用年数：約50年 経過年数：約20年（20年とする） 経済的残存耐用年数：約30年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地上14階建
床面積	延：3,436.50㎡（登記記載）
仕様	屋根：アスファルト防水等 外壁：タイル貼、一部吹付タイル等 共用部分：（床）石貼等、（壁）石貼等、 （天井）岩綿吸音板等
設備等	エレベーター：1基（9人乗） 駐車場：40台（機械式39台、平面式1台） 防災設備等：自動火災報知設備、消火栓等 防犯設備等：TVモニター付オートロック・オートドア方式等 その他：メールコーナー、駐輪場、トランクルーム等
建物の品等	使用資材：概ね普通 施工：概ね普通
管理の形態等	管理組合：有 管理方式：委託 管理会社：株式会社友愛ビルサービス 管理形態：管理人室有り。管理人常駐（日曜、祝日不在）。
管理の状況	概ね普通
特記事項	・ 駐車場は全部で40台あり、うち2台は来客用である。なお、駐車場使用料は、1台あたり月額12,000円前後である。 ・ そのほか、詳細は現況調査報告書参照。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	13階部分 (1301号室)
現 況 床 面 積	登 記 面 積 : 72.56㎡
間 取 り	別添間取図参照
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : インターホン、FF式暖房機等 そ の 他 : ガス給湯器、ガスキャビネット等
維持管理の状態	内見調査から動産類及びゴミ等が散在し、足の踏み場もない状況であるため、維持管理の状態は極めて劣ると判断した。 詳細は現況調査報告書を参照。
管 理 費 等	管 理 費 : 月額11,700円 修 繕 積 立 金 : 月額19,600円 合 計 : 月額31,300円 滞 納 額 : 1,082,314円 上記滞納額には、管理費、修繕積立金のほか、遅延損害金も含まれている。 (令和7年6月27日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況	共有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	・水道、ガスが止められていることもあり、設備の状態は不明である。

第5 試算価格の算定（評価額算出の過程）

本件においては、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、評価額を後記のとおり決定した。

I 比準価格の試算

標準階の比準価格 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別 格差率 ウ	市場性 修正率 エ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
260,000	72.56	0.94	—	17,734,000

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・売り出し価格を収集分析し、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（登記面積）の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 専 有 面 積：72.56㎡

ウ 個 別 格 差 率：階層別効用比 +10%・・・1.10（14階建の13階部分）
 （3階中間戸を基準）位置別効用比 +7%・・・1.07（角部屋）
 保守管理の状態 -20%・・・0.80（維持管理の状態を考慮）

$$1.10 \times 1.07 \times 0.80 \div 1.00 = 0.94$$

エ 市 場 性 修 正 率：特になし

II 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り (%) イ	その他 補正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ÷エ
1,560,000	10%	1.00	15,600,000

ア 総 収 益：同一棟の募集資料、類似のマンションの募集資料等を参考に対象物件の階層、位置、品等を勘案し、月額賃料及び総収益を下記のとおり査定した。ただし、想定総収益であり、保証賃料ではありません。

$$\text{月額}130,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 1,560,000\text{円}$$

イ 粗 利 回 り：一般市場における収益物件の標準的な粗利回りを基準として、近隣地域の地域性及び対象物件の築年数、建物の品等、空室率等の個別性を考慮して、粗利回りを査定した。

ウ その他補正：特になし。

第6 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
I 比準価格	17,734,000	—	17,734,000
II 収益価格	15,600,000	—	15,600,000
調整後の価格	17,734,000		

本物件においては、同一棟の売買事例から試算した比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、調整後の価格を上記のとおり求めた。

イ 占有減価率：特になし。

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施し、下記のとおり評価額を決定した。

調整後の価格 (円) (1 ④) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	持分 割合 エ	その他の 控除 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
17,734,000	1.00	0.70	1.00	0.92	11,421,000

イ 市場性修正率：特になし

ウ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮し、上記のとおり査定した。

エ 持分割合：なし

オ その他の控除：前記滞納金（管理費、修繕積立金、遅延損害金）及び所有権移転までの費用を考慮し、上記のとおり査定した。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 秋田地方法務局備付、建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

GSI Maps

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第13号



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第13号



干秋公保田町

これは地図に載せる図面に記録されている内容を証明した書状である
(秋田地方裁判所判決文)

地圖整理番号：
(1/1)

登記年月日: 平成17年10月3日

各階平面図 80443i

建物図面
各階平面図

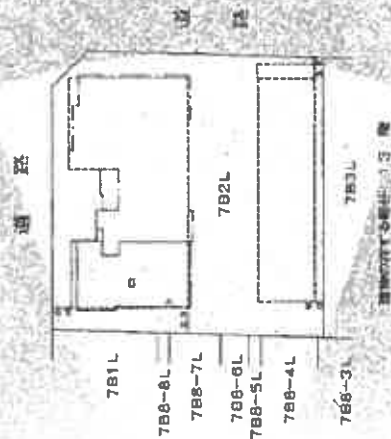
登記番号	秋田県秋田市中通七丁目84番地9 103番地の1301
権利の所在	秋田市中通七丁目84番地9 秋田市中秋大保田町103番地8 (仮称) 秋田県秋田市中通七丁目84番地9 7ブロック2ロット)



床面積

0.300 x 3.875	=	1.102500
5.100 x 4.300	=	21.930000
1.300 x 2.550	=	3.315000
0.835 x 4.940	=	3.136900
5.785 x 7.300	=	42.084500
0.835 x 1.890	=	1.263650
0.770 x 4.470	=	0.223400
合計		72.568150

ACR 72.50 m²



縮尺 1/250

市指入

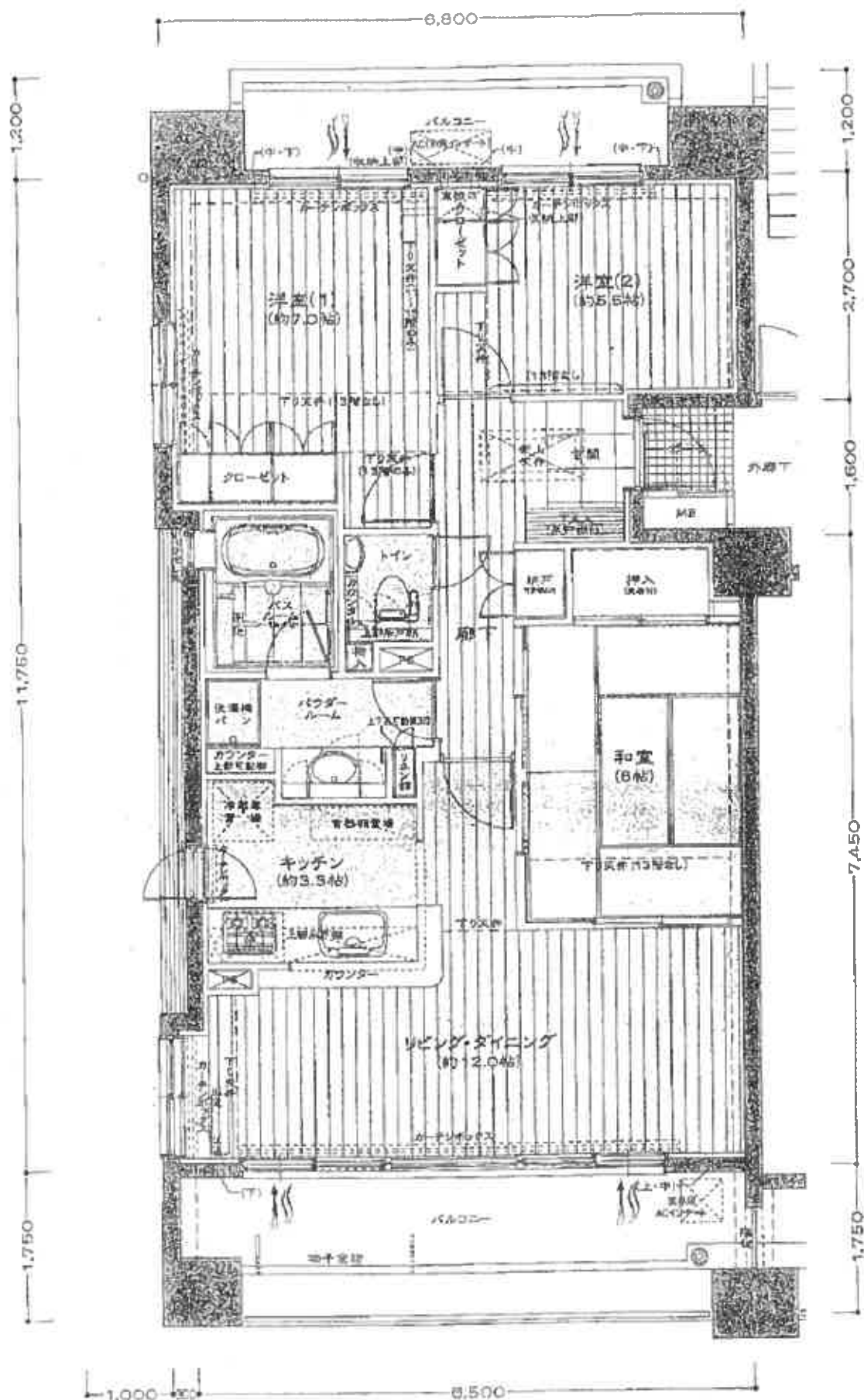
縮尺 1/500

秋田県土地建物調査センター(有限会社)

平成17年10月3日 登記

建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第13号



「ランドシティ秋田駅前」パンフレットより抜粋