

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月26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 8年 1月 9日から 令和 8年 1月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月21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 8年 2月10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 8年 1月22日 午前 8時30分から 令和 8年 1月22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12月26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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,623,000 2,898,400		724,600	59,327	非課税
</					

物 件 目 録

1	所 在	秋田市東通二丁目 1番地2
	家屋 番号	1番2
	種 類	店舗・事務所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 146.12平方メートル 2階 159.74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 7年11月11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】

賃借権

範 囲	2階中央部分倉庫を除く全部
賃借人	クオーレ・ディ・ノーヴェ株式会社
期 限	令和9年10月31日
賃 料	毎月24万円
賃料前払	なし
敷 金	63万円
保証金	なし
特 約	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1】

賃借権

範 囲	2階中央部分倉庫
賃借人	医療法人Sacred Arts
期 限	令和8年1月31日
賃 料	毎月4万円
賃料前払	なし
敷 金	なし

保証金 なし

特約 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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番1番2、地積241.67平方メートル（所有者A）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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掲載されています。）

物 件 目 録

1 所 在	秋田市東通二丁目 1番地2
家屋 番号	1番2
種 類	店舗・事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 146.12平方メートル 2階 159.74平方メートル

令和 7年(ヌ)第 10号
令和 7年 8月14日受理
令和 7年 9月30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	秋田市東通二丁目 1番地2		
家屋番号	1番2		
種 類	店舗・事務所		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	146.12	平方メートル
	2階	159.74	平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 店舗・事務所 として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」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	
敷地 (目的外土地)	「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 ☒ 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)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	秋田市東通二丁目		
地 番	1番2		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	241.67平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (A氏)		
その他の事項			
■関係人(□ (建物所有者))の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書、回答書)の要旨			
占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	平成 4年11月 1日ころ		
最初の契約等	契約日	年 月 日 (不明)	
	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 (不明) □期間の定めなし	
更新の種別	■合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期 間	令和 6年12月 1日から ■令和16年11月30日まで10年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期	毎月金8万円 (毎月5日限り前月分支払)		
地代前払	■ない □ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	□ない ■ある (□敷金 円 ■保証金100万円)		
特 約 等			
地代滞納	■ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	■ない □ある ()		
訴訟提起等	■ない □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)		
その他の			
執行官の意見	■上記のとおり ■「執行官の意見」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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■右記以外の部分全部	
占有者		☐ 債務者 ■クオーレ・ディ・ノーヴェ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居室 ■事務所 ■店舗 ■倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■債務者) ■文書(■普通事業用建物賃貸借契約書、回答書)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成21年11月 1日	
最初の契約等	契約日	平成21年11月 1日	
	期間	平成21年11月 1日から ■ 24年10月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年11月 1日から ■令和 9年10月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	
	借主	■占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月金24万円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ■敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金63万円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		上記賃借権は最先のものであり買受人に対抗できる。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(4 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
■ 債務者	1 建物に関する賃貸借契約書を2通提出します。 2 いずれの契約も令和5年8月分から賃料を値上げしています。クオーレ・ディ・ノーヴェは月額22万円から24万円に、医療法人は月額3万円から4万円になっています。
■ クオーレ・ディ・ノーヴェ側代表者 (賃借人)	1 契約内容については、先日送付した回答書及び本日執行官に交付した契約書2通のとおりです。 2 令和5年7月の大雨の際に床上まで浸水しました。床下にはその痕跡が残っています。 3 店舗の内装等は当社が負担したものです。 4 建物が建てられてから既に30年以上が経過し、特に外壁の劣化が酷く西側の外壁の所々が剥がれて建物内部にまで雨水が染み込むようになっていきます。 5 建物の2階のトイレはくみ取り式で、小便器が故障しています。建物の所有者に改善を申し出ていますがそのままです。 6 お客様の駐車場のため付近の土地2か所を借りており、それぞれ10台と6台駐車することができます。 7 また、建物裏手(南西側)にゴミ置き場として使用している簡易物置があります。これは当社が所有する物です。

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 建物には4枚目「占有者及び占有権原」欄記載のとおり賃借人がいる。各賃借人は、本件物件の最先順位の仮差押前から、本件建物について対抗要件を備えて占有している。
- 3 建物所有者は、目的外土地所有者との間に土地賃貸借契約を締結している。建物は事業用であり、平成4年11月1日に締結した契約の内容は明らかではないが、最新の契約書では平成16年12月1日から10年間の契約期間になっていて、期間満了後は当事者間で協議して契約を更新するとの条項がある。
- 4 平成16年12月1日に締結した契約書では地代が月額16万1000円であるが、その後当事者の協議により平成23年ころから月額8万円に変更されている。
- 5 本件建物は、令和5年7月の大雨により床上浸水の被害を受け、床下の点検口にはその痕跡が残っている(写真⑬)。
- 6 本件建物は新築後34年以上が経過したものであり、建物全体が老朽し以下の不具合箇所が認められる。
 - ① 外壁が劣化している。特に東側部分は外壁が大量に剥がれ(写真④)、建物内部にまで雨水が染み込んでいる。
 - ② 2階事務所部分のトイレはくみ取り式で、周辺には異臭が漂っている。また、小便器が故障して使用できない(写真⑳)。
 - ③ 2階事務所部分の床に沈み込みがある。
- 7 目的外土地には駐車スペースがなく、本件物件を買い受けた者が店舗等として利用するためには、周辺土地において駐車場を確保する必要がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月15日 (金) 13:20 - 13:25	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
7年 8月22日 (金)	当庁 (郵送)	目的外土地所有者に対し書面照会 (9月1日回答)
7年 9月 8日 (月) 16:40 - 16:55	物件所在地	占有調査、賃借人クオーレ・ディ・ノーヴェに対し契約に関する照会書を交付 (9月12日回答)、写真撮影
7年 9月 9日 (火)	当庁 (郵送)	所有者に対し、調査日時を通知
7年 9月18日 (木) 14:55 - 16:40	物件所在地	立入調査、債務者から聴取 (建物賃貸借契約書2通を受領)、賃借人クオーレ・ディ・ノーヴェ代表者から聴取 (建物賃貸借契約書2通を受領)、写真撮影
7年 9月19日 (金) 11:25 - 11:35	秋田地方法務局	占有者の履歴事項全部証明書2通を公用で取得
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
(7 枚目)

建物配置図

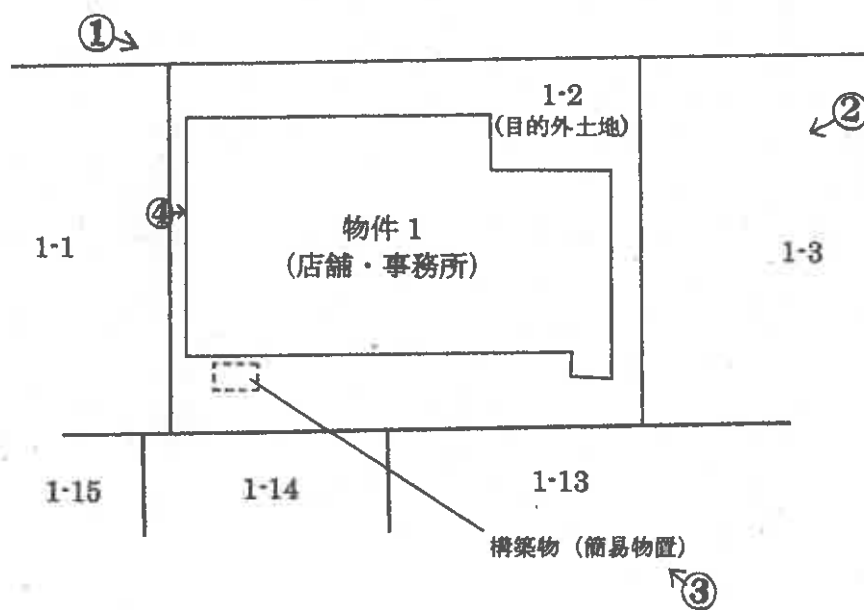
事件番号:令和7年(又)第10号

所 在:秋田市東通二丁目1番地2

家屋番号:1番2(物件1)



15 (県道)



○→写真撮影位置・方向

(8 枚目)

建 物 間 取 図

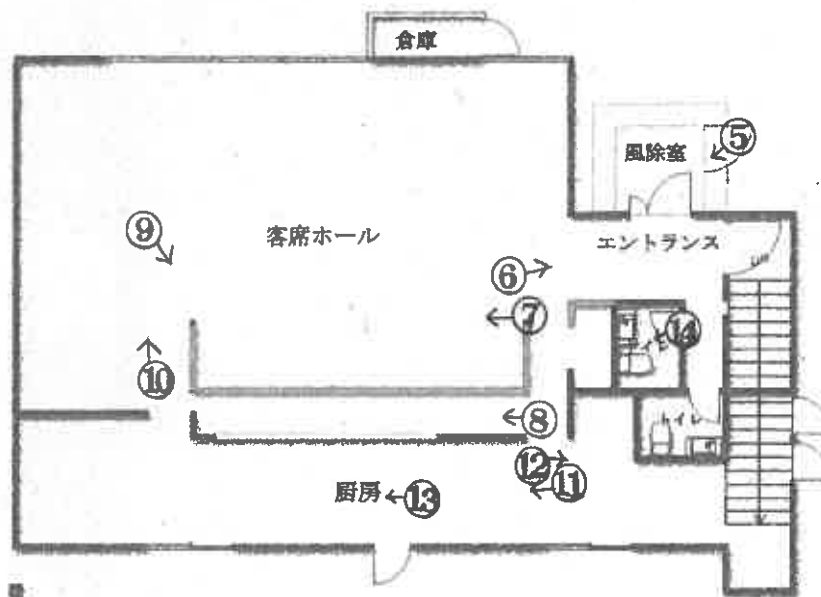
事件番号:令和7年(ヌ)第10号

所 在:秋田市東通二丁目1番地2

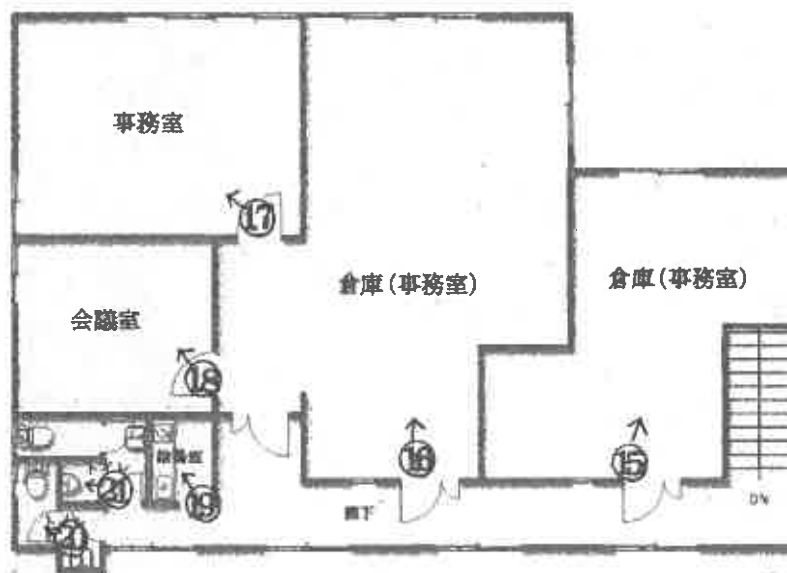
家屋番号:1番2(物件1)



1階 約 146.12 m² (風除室、倉庫を除く。)【飲食店舗】



2階 約 159.74 m² 【事務所】



縮尺 1/150

○→写真撮影位置・方向

①



物件1

目的外土地

②



③



物件1

目的外土地

(10 枚目)

④

物件1



外壁の
剥離

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



床下点検口
排水管に泥が
付着している。

⑭



⑮



(14 枚目)

⑩



⑪



⑫



19



20



21



令和7年（ヌ）第 10 号
令和7年9月18日現地調査
令和7年9月29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

評 価 額	
物件1(建物)	金 3,623,000 円

物件1の価格は、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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市東通二丁目 1番地2 1番2 店舗・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 146.12㎡ 2階 159.74㎡ 計 305.86㎡	同 左
特 記 事 項			
・ 物件1(建物)は、下記の目的外土地上に存する(詳細は現況調査報告書記載のとおり)。 所 在 : 秋田市東通二丁目 地 番 : 1番2 地 目 : 宅 地 地 積 : 241.67㎡ 地 代 : 月額80,000円(331円/㎡) ※一時金(保証金)100万円			

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(目的外土地)

位置・交通	JR奥羽本線「秋田」駅の東方で道路距離約700m(徒歩約9分)。 最寄りバス停「東通二丁目」(秋田中央交通)の西方で道路距離約90m(徒歩約1分)。										
付近の状況	中小規模の店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域。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。便益施設や幹線道路等への接近性は次のとおりである。 <table><tr><td>秋田市役所</td><td>約3.3km</td></tr><tr><td>マルダイ広面店</td><td>約550m</td></tr><tr><td>国道7号</td><td>約4.4km</td></tr><tr><td>秋田中央IC</td><td>約3.8km</td></tr></table> (いずれも道路距離) 道路は幅員約31.5mの舗装県道が標準的である。			秋田市役所	約3.3km	マルダイ広面店	約550m	国道7号	約4.4km	秋田中央IC	約3.8km
秋田市役所	約3.3km										
マルダイ広面店	約550m										
国道7号	約4.4km										
秋田中央IC	約3.8km										
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 立地適正化計画 (都市機能誘導区域外、居住誘導区域内)									
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	241.67㎡ 間口 約16.8m、奥行 約13.6m 長方形 路面とほぼ等高の中間画地 なし									
接面道路	北側： 幅員約31.0mの舗装県道(秋田中央道路)										
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の敷地として利用されている。物件1の目的外土地の対する土地利用権は借地権である(詳細は現況調査報告書記載のとおり)。										
供給処理施設 (宅地内引込)	水道 ガス配管 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	・ 秋田市ハザードマップによれば、地域の大半が浸水想定区域0.5m～3.0m未満に指定されている。土砂災害の指定はない。

2 建物の概況及び利用状況(物件1)

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) : 平成3年3月10日新築 増改築年月日 : なし 経過年数 : 約 34 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年 ※ 耐用年数はほぼ満了しているが、現地調査を踏まえ1年とした。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 金属系サイディング ほか 内 壁 : ビニールクロス ほか 天 井 : ビニールクロス ほか 床 : ビニールシート、タイルカーペット ほか 設 備 : 電気設備・給排水設備、ボイラー ほか そ の 他 : シャワー付トイレ ほか
床 面 積 (現 況)	1階 146.12㎡ 2階 159.74㎡ 延 305.86㎡ (登記と同じ)
現況用途等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 店舗・事務所 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	外観については経年相応の劣化と認められるが、西側の外壁が所々剥がれており、雨水等が建物内に染みこむようなので補修が必要とみられる。 内部については1階は天井クロスの剥がれ、2階は床の沈み込み、内壁クロスの剥がれ等が見られたが、おおむね経年相応と認められる。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	建物賃借人が1階は店舗、2階は事務所兼倉庫として利用し占有している(詳細は現況調査報告書記載のとおり)。
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。 2階は公共下水道への接続なし。 1階床下の配管に令和5年7月の豪雨災害による浸水の痕跡がみられた。

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 建物価格(物件1)

目的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
1	175,000	305.86	0.043	2,302,000

ウ 現価率

・経過年数約 34.0 年、経済的残存耐用年数 1.0 年、残価率 5 %とした定率法（現価率5.4%）と観察減価法（物理的劣化等を考慮して 20 %減価と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 5.4 \% \times (1 - 0.2) = 4.3 \%$$

② 目的外土地の価格査定

目的外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
目的外 土地	77,700	0.90	241.67	1.00	16,900,000

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250㎡程度の整形中間画地。

地価調査 秋田(県)5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準地価格} & \text{時点修正率} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 78,500 \text{ 円/㎡} & \times 101.0 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 100 & \approx 77,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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4.0%の変動と判定した。

$$1 + (4.0 \% \times 3 / 12 \text{ヶ月}) \approx 1.010$$

◇標準化補正：二方路 +2

◇地域格差：格差なし

イ 個別格差：	画地条件	0.90	(地積小0.90)	)
	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	$0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.90$		

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 積算価格の判定

前記により求めた価格に、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	16,900,000	0.40	借地権	6,760,000

イ 敷地利用権価格を求めるにあたって、借地権の及ぶ範囲は目的外土地の全体と判断した。また、借地権割合は近隣の借地権割合を参考に40%(0.40)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
1	2,302,000	6,760,000	9,062,000

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、その他補正率を乗じて求めた。

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
3,024,000	2,479,363	544,637	8.0%	0.90	6,127,000

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店舗・事務所

月額賃料240,000円×12ヶ月＝2,880,000円

②事務所

月額賃料40,000円×12ヶ月＝480,000円

③賃料等収入 ①＋②＝3,360,000円(年額)

(2)空室等損失(現在の賃貸状況を踏まえ賃料等収入の20%と想定した。)

賃料等収入×10%＝336,000円

(3)総収益 (1)－(2)＝3,024,000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175,000円/㎡×305.86㎡×2.0%＝1,070,510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%＝336,000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。)

59,327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175,000円/㎡×305.86㎡×0.1%＝53,526円

(5)その他費用

支払地代(80,000円/月)×12ヶ月＝960,000円

(6)総費用

(1)＋(2)＋(3)＋(4)＋(5)＝2,479,363円

ウ 純収益:ア－イ＝544,637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8.0%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▲10%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 9,062,000 円

収益価格 6,127,000 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、調整後の価格を求め、占有減価修正・市場性修正・競売市場修正・その他の増減価を行って、競売市場を前提とした評価額を次のとおり決定した。

2 評価額

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 増減価 カ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ±カ (千円未満四捨五入)
1	7,595,000	1.00	0.80	0.70	-630,000円	3,623,000

イ 占有減価修正： 特になし。

ウ 市場性修正： 物件1の類型が借地権付建物で、かつ、建物が賃貸に供されていることから市場参加者が限定されることを考慮し、市場性修正として20%減価。

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。

カ その他の増減価： 建物の賃貸借に当たって授受されている一時金(敷金)の63万円を減価分として計上。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格 秋田(県)5-1

所 在 : 秋田市東通3丁目1番5外

所 在 : 東通3-1-6

価 格 : 78,500円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「秋田」駅から道路距離で約1.0km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 462㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員約31.5mの舗装県道及び背面道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化区域、近隣商業地域、準防火地域

建蔽率80%、容積率200%

地 域 の 概 要 : 中小規模の店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域

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 地図(法第14条第1項)写
- 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

所在位置図

令和7年(文)第10号



付 近 案 内 図

令和7年(又)第10号

秋田屋敷田郵便

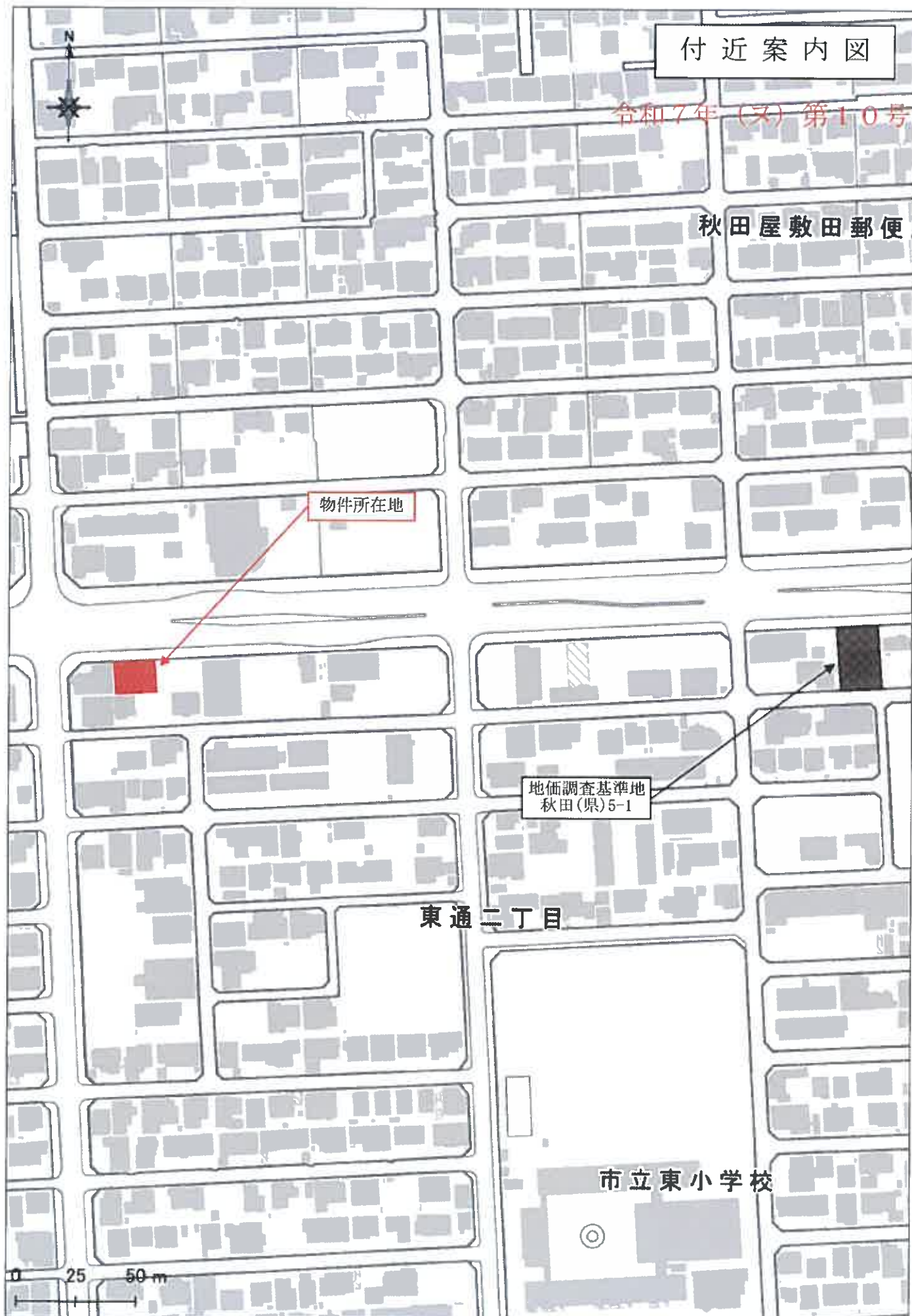
物件所在地

地価調査基準地
秋田(県)5-1

東通二丁目

市立東小学校

0 25 50 m



840917 各階平面図

建物図面
各階平面図

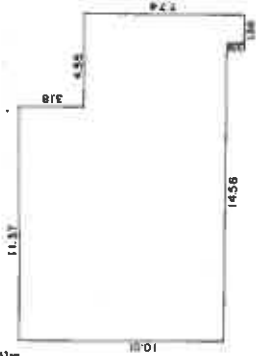
家屋番号	33-4	1-2
------	------	-----

建物の所在	秋田市広面字谷地原33-4、33-3、33-2、34-2、34-3、34-4の仮換地
-------	--

換地...秋田都市計画事業秋田駅東第二地区土地区画整理事業施行地区内
57エリック2ロット

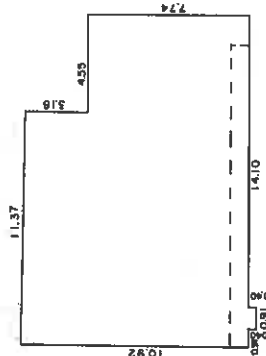
東通=丁目1-2.

1階



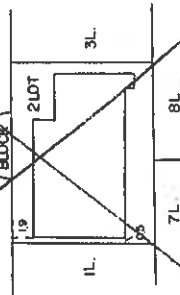
11.37 X 3.18 = 36.1566
15.92 X 6.83 = 108.7336
1.36 X 0.91 = 1.2376
計 146.1278
床面積146.12㎡

2階



11.37 X 3.18 = 36.1566
15.92 X 7.74 = 123.2208
0.91 X 0.40 = 0.3640
計 159.7414
床面積159.74㎡

道 路



作製者



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)

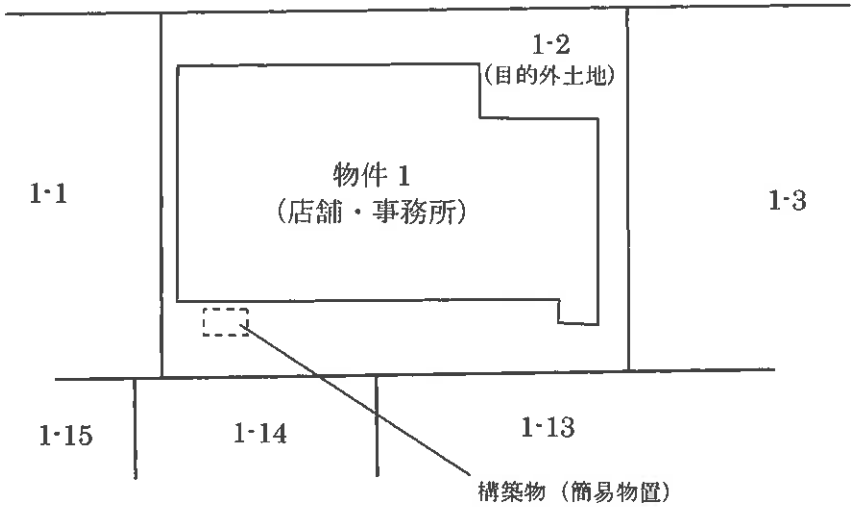
H5、3、26.

建物配置図

事件番号:令和7年(又)第10号
所 在:秋田市東通二丁目1番地2
家屋番号:1番2(物件1)



15 (県道)

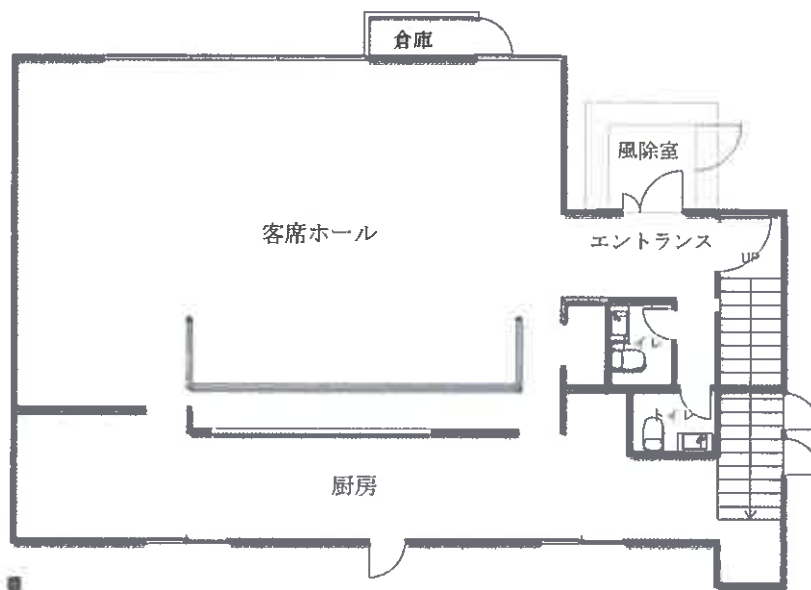


建 物 間 取 図

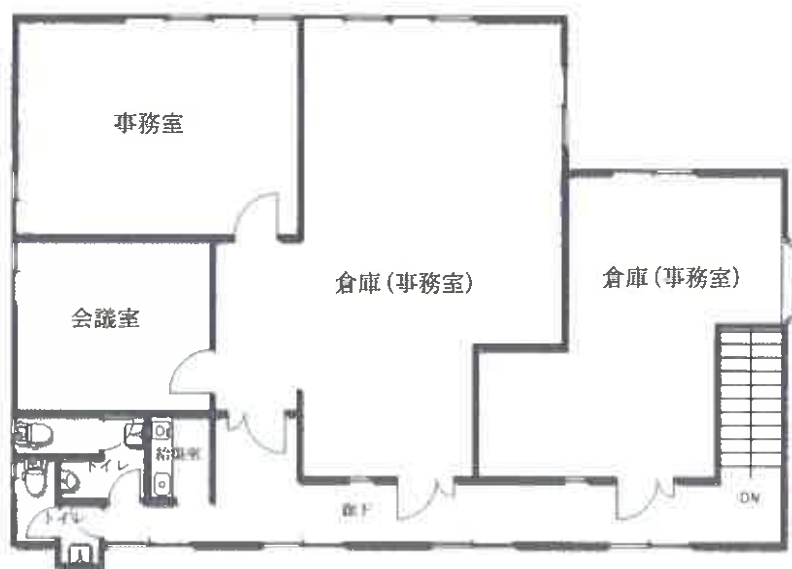
事件番号:令和7年(ヌ)第10号
所 在:秋田市東通二丁目1番地2
家屋番号:1番2(物件1)



1 階 約 146.12 m² (風除室、倉庫を除く。)【飲食店舗】



2 階 約 159.74 m² 【事務所】



縮尺 1/150