

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

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 9 月 4 日から 令和 8 年 9 月 11 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 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 8 年 10 月 6 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 9 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 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 8 年 8 月 21 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	16,000 12,800		3,200	41,339	非課税
		</			

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市千秋矢留町 11 番地 5

建物の名称 メゾン・ド・セドール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千秋矢留町 11 番 5 の 101

建物の名称 101

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 38.21 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 秋田市千秋矢留町 11 番 5

地 目 宅地

地 積 764.36 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 26 万 8 6 7 6 分の 4 0 6 2

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 8 年 7 月 2 8 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 石 田 志 保

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】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

《 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 秋田市千秋矢留町 11 番地 5

建物の名称 メゾン・ド・セドール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千秋矢留町 11 番 5 の 101

建物の名称 101

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 38.21 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 秋田市千秋矢留町 11 番 5

地 目 宅地

地 積 764.36 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 26 万 8 6 7 6 分の 4 0 6 2

令和 8 年(ヌ)第 5 号
令和 8 年 3 月 23 日受理
令和 8 年 5 月 22 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 秋田市千秋矢留町 1 1 番地 5

建物の名称 メゾン・ド・セドール

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 千秋矢留町 1 1 番 5 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 3 8 . 2 1 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 秋田市千秋矢留町 1 1 番 5

地 目 宅地

地 積 7 6 4 . 3 6 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 2 6 万 8 6 7 6 分の 4 0 6 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	秋田市千秋矢留町5番1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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 として使用している。 ☒ 「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 12,600円 修繕積立金 10,880円 弁護士費用 183,060円 弁護士費用等 388,878円 円	令和 8年 4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある平成27年6月分～令和8年4月分 計274万0224円 弁護士費用等を合算すると、 合計331万2162円
管理費等照会先	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 丸の内トラストタワーN館19階 株式会社プレストサービス マンション管理組合部	
その他の事項	管理費等に対し、4枚目「その他の事項」欄記載のとおり、損害金が発生している。	
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 ☐ あり [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 ☐ あり (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)

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年ころ(13年前)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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
(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

次のとおり、管理費等及び弁護士費用に対する損害金が発生している。

- 1 管理費等金 122万4200円に対する令和元年12月17日から支払済みまで年14パーセントの割合による金員
- 2 弁護士費用金 18万3060円に対する令和元年11月10日から支払済みまで年5パーセントの割合による金員
- 3 管理費等金 110万3560円に対する令和5年11月1日から支払済みまで年14パーセントの割合による金員
- 4 弁護士費用等 38万8878円に対する令和5年12月11日から支払済みまで年3パーセントの割合による金員

(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 私は、日曜日と祭日を除き朝8時から夕方5時まで勤務しています。 2 お尋ねの101号室は、夜に営業しているようです。
■ A (占有者)	1 このお店は、元々私の亡くなった夫がマンションの新築時から所有していたものです。ただ、夫の名義にすると差押え等を受ける恐れがあったため、登記上の所有者になっているBさんをお願いして名義を貸してもらいました。 2 夫が亡くなったことから、現在は私がこの不動産を相続し、所有しているものと思います。 3 お店を開店したときに、内装、厨房設備、家具（応接セットなど）に約1千万円かけています。 4 私は13年くらい前からこのお店を経営しています。 5 ガスコンロについて、ガス会社からこのタイプのものは使用しないようにと言われたため、暫く使っていません。また、厨房の奥にある業務用冷蔵庫は故障しているので使っていません。

(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)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 占有者であるAが、本件不動産について所有権を主張している。同人が主張する所有権は登記を経
ておらず買受人に対抗できない。なお、Aと登記上の所有者であるBとの間に賃料支払い等の契約は
ない。しかし、BとAとは旧知の間柄と思われるため、Aの本件建物の利用権原は使用貸借と考えら
れる。
- 3 2枚目「管理費等の状況」欄及び4枚目「その他の事項」欄に記載された管理費等の滞納分は、管
理規約により新所有者が支払い義務を負う。
- 4 本件建物は飲食店として利用されている。Aは、ガスコンロは使用しておらず、業務用冷蔵庫は故
障していて使用できないと述べた。

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月26日 (木) 15:35 - 15:40	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
8年 4月 3日 (金)	当庁 (郵送)	所有者あて調査日時を通知、物件の占有状況等について書面照会 (4月10日回答)
8年 4月 6日 (月) 10:30 - 10:40	物件所在地	占有調査、管理人から聴取
8年 4月 6日 (月)	当庁 (郵送)	債権者代理人あて管理費の滞納等について書面照会 (5月22日回答)
8年 4月 6日 (月) 17:15 - 17:20	物件所在地	占有者あての照会書及び調査日時通知書を投函
8年 4月16日 (木) 13:20 - 14:05	物件所在地	立入調査、A (占有者) から聴取、写真撮影
8年 5月20日 (水)	当庁 (ファクシミリ)	債権者代理人あて管理費の滞納等に関する回答書の提出を催促

(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)

登記年月日：昭和63年12月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月28日 秋田地方方法務局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：W20383

805601 各 階 平 面 図

家 屋 番 号

千秋矢留町
11-5-101

建物の所在

秋田市千秋矢留町11番地5 メゾン・ド・セドール

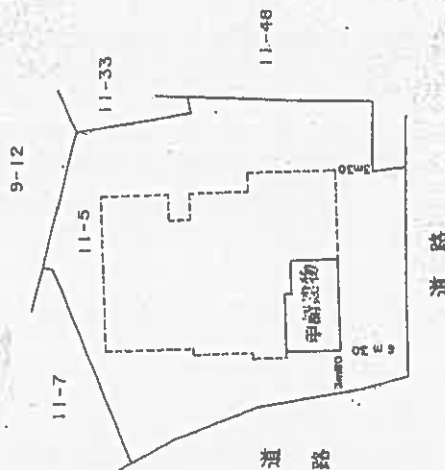
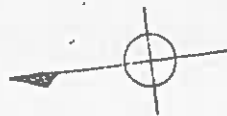
建 物 階 平 面 図



建物の存する部分 1階
建物番号 101

$$\begin{array}{rcl} 4.85 & \times & 5.25 = 25.4625 \\ 4.25 & \times & 3.00 = 12.7500 \\ \hline & & * = 38.2125 \end{array}$$

1 階部分床面積 38.21 m²



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

土地調査士
協賛

(昭和63年2月2日作製)

縮尺

1/250

申 請 人

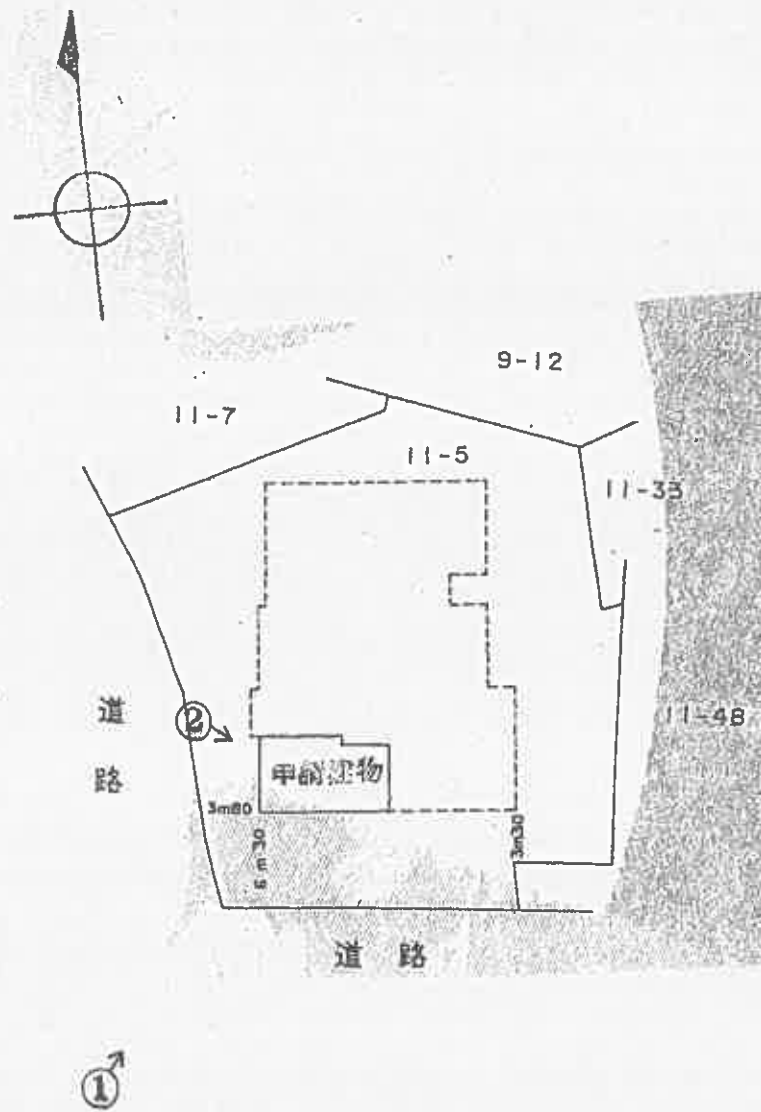
縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

S 63.12.20

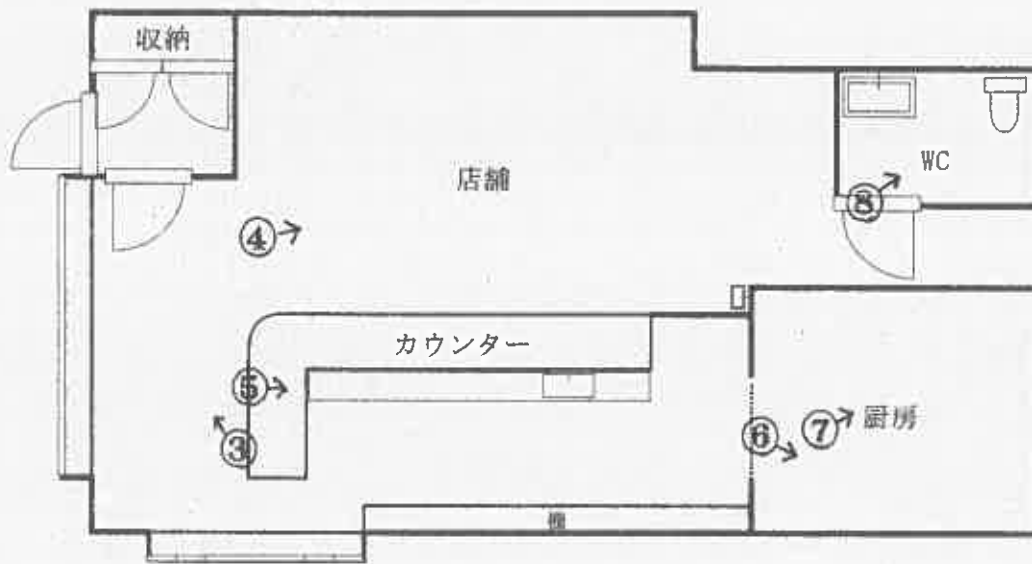
写真撮影方向図



○→ 写真撮影位置・方向

建物間取図

秋田地方裁判所
令和8年(ヌ)第5号
秋田市千秋矢留町



○→写真撮影位置・方向

①



物件1

②



③



④



⑤



⑥



⑦



故障している。

⑧



令和 8 年 (又) 第 5 号
令和 8 年 4 月 16 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 25 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 亮 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金16,000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 地 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 秋田市千秋矢留町 11番地5 メゾン・ド・セドール (専有部分の建物の表示) 千秋矢留町 11番5の101 101 店舗 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 38.21㎡ (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 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	同左
番号	特 記 事 項		
1	・ 目的物件は、所有者以外の第三者が店舗（飲食店舗）として占有しているが、当該第三者は目的物件の所有権を主張している。ただし、当該第三者が主張する所有権は、買受人には対抗できない（詳細は現況調査報告書を参照）。 ・ 下記管理費等の滞納分は、管理規約により新所有者が支払い義務を負う（詳細は現況調査報告書を参照）ため、当該滞納分は、下記評価額の判定のその他の控除において考慮するものとする。		

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」駅から北西方約1.3km（以下道路距離）に位置する。 最寄バス停：「通町橋」から北方約200m。 最寄商業施設：「せきや」まで約450m。 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、旭川西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10m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） 宅地造成工事規制区域 景観計画区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積約764.36㎡（登記地積）。西側間口約26m、南側間口約19mの不整形の角地。 西側接面道路及び南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、268,676分の4,062。	
接 面 道 路	西側幅員約10mの舗装市道に、南側幅員約4.7m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（メゾン・ド・セドル）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、住宅、公舎等がある。	
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	当該土地に係る土壤汚染に関しては、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、土壤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壤汚染の端緒は確認されなかった。 よって、当該土地の土壤汚染の可能性は低いものと判断した。 なお、本評価書は土壤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	埋蔵文化財包蔵地（久保田城）に該当する。	
特 記 事 項	・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0.5m以上～3.0m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	メゾン・ド・セドール
建物の用途	総戸数141戸（住戸136戸、店舗2戸、事務室・管理人室・ランドリー各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）：昭和63年12月2日 新築 経済的全耐用年数：約50年 経過年数：約37.4年（37年とする） 経済的残存耐用年数：約13年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地上10階建
床面積	延：3,342.94㎡（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：（設備）エレベーター、玄関扉（オートロックシステム）等
設備等	エレベーター：1基 駐車場：10台（平面式10台） 防災設備等：自動火災報知設備、消火栓等 防犯設備等：オートロックシステム等 その他：ゴミ置場等
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：メゾン・ド・セドール管理組合法人 管理方式：委託 管理会社：株式会社プレストサービス 管理形態：常駐（午前8時から午後5時、日祭日を除く）
管理の状況	概ね普通
特記事項	・2000年、2004年、2007年に外壁補修を、2009年に屋上防水を、2018年鉄部舗装を行っている。 ・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	1階部分
現況床面積	登記面積	: 38.21㎡
間	取	り別添間取図参照
仕	様	天井 : クロス、ボード等 床 : カーペット、塩化ビニル等 内壁 : クロス、タイル等 設備 : 上下水道、ガス等 その他 : ガスコンロ、業務用冷蔵庫等
維持管理の状態	内見調査からガスコンロ、業務用冷蔵庫等は故障している。それ以外は概ね経年相当である。維持管理の状態はやや劣ると判断した。 詳細は現況調査報告書を参照。	
管理費等	管理費 : 月額12,600円 修繕積立金 : 月額10,880円 合計 : 月額23,480円 滞納額 : 4,530,502円 上記滞納額には、管理費、修繕積立金のほか、違約金、 遅延損害金も含まれている。 なお、上記詳細は現況調査報告書参照。 (令和8年4月30日現在)	
専有部分の 利用状況	建物所有者以外の第三者が店舗（飲食店舗）として占有している。 平成25年ごろより占有を開始しており、占有権原は使用借権である。 詳細は現況調査報告書を参照。	
特記事項	・ ガスコンロ、業務用冷蔵庫は使用できない状態にある。 ・ 物件への出入りは、共同住宅等に出入りするための正面入口ではなく、 物件単独での出入口がある。	

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

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
85,000	38.21	0.90	—	2,923,000

ア 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、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：38.21㎡

ウ 個 別 格 差 率：階層別効用比 +0% ・ ・ 1.00 (1階部分のため)
位置別効用比 +0% ・ ・ 1.00 (店舗のため)
保守管理の状態 -10% ・ ・ 0.90 (維持管理の状態を考慮)

$$1.00 \times 1.00 \times 0.90 \div 1.00 = 0.90$$

エ 市 場 性 修 正 率：後記評価額の判定で考慮する。

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
600,000	20%	1.00	3,000,000

ア 総 収 益：同一棟の募集資料、類似の飲食店舗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。

$$\text{月額}50,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 600,000\text{円}$$

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	2,923,000	—	2,923,000
II 収益価格	3,000,000	—	3,000,000
調整後の価格	2,923,000		

本物件においては、同一棟の売買事例等を参考に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：後記市場性修正にて考慮する。

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
2,923,000	0.80	0.70	1.00	0.01	16,000

イ 市場性修正率：区分所有としては特殊な用途であること、建物所有者以外の第三者が占有していること、所有関係が不透明な部分があること等から、上記市場性修正を行った。

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、遅延損害金等）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

位置図

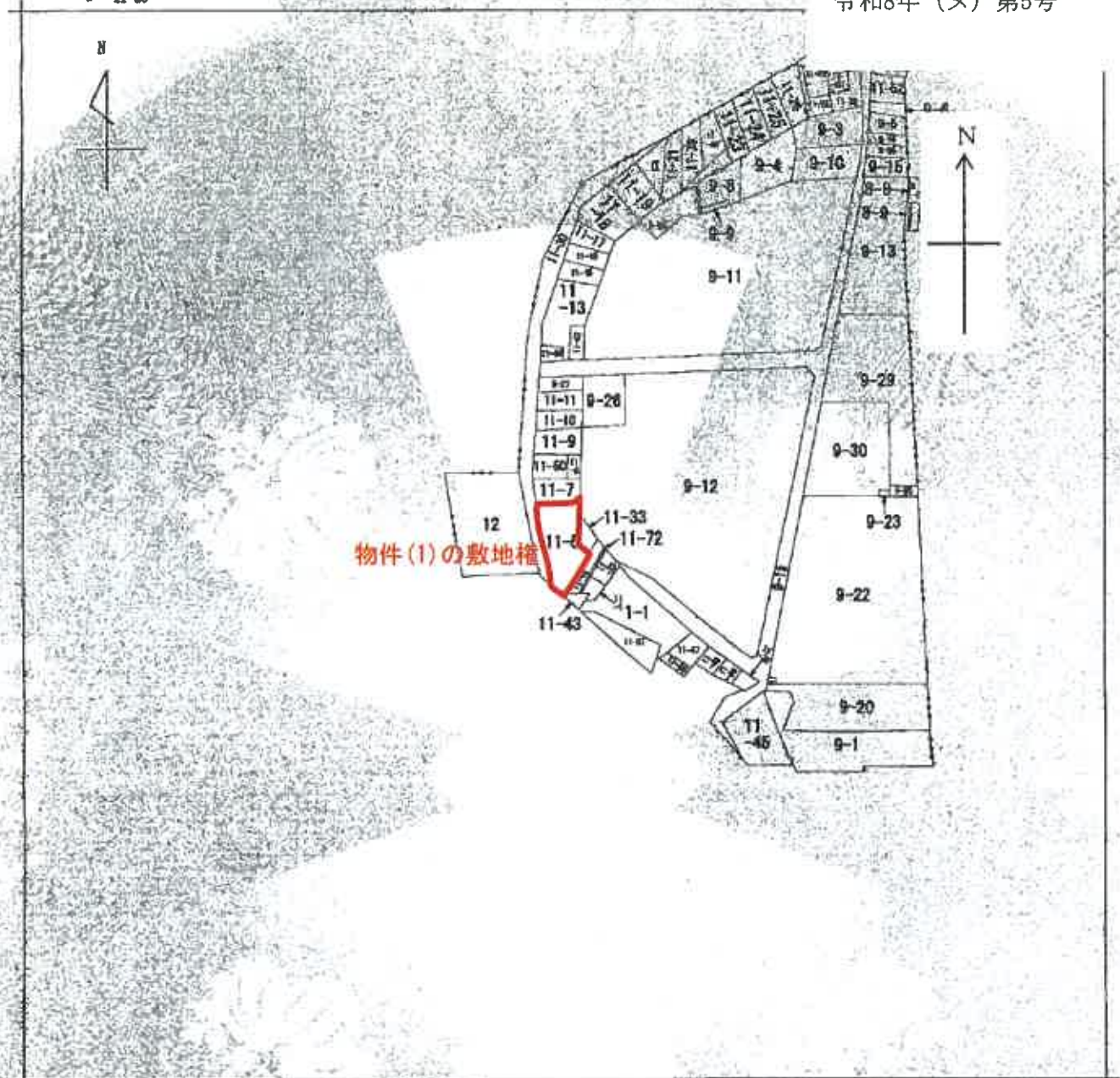
秋田地方裁判所
令和8年（ヌ）第5号

地理院地図

GS Maps

秋田地方裁判所
令和8年（又）第5号

1 8-10 2 9-21
3 11-20



(註) 地籍に於ける面積は、土地の区画を明確にし、その用途を容易にし、所有の範囲が確定付けられるまでの間、これに代わるものとして確定付けられていた面積で、土地の位置及び形状が明確化された時点で、これを訂正する。

地帶區展見出

「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」

測量 区分	所在地	秋田県千代田町		地番	11番5	
出力 尺	1/600	精度 区分		分類	地籍に準ずる図面	
作成 年月日	昭和46年11月1日		備考 （記入）	備考 （記入）	備考 （記入）	

これは地図に準ずる図面に記述されている内容を証明した書面である。

地図整理番号：
(1/1)

登記年月日：昭和63年12月20日

805601 各階平面図		建物図面	
家屋番号	千代矢留町 11-5-101	各階	平面図
建物の所在	秋田市千代矢留町11番地5	マン・ド・セドール	

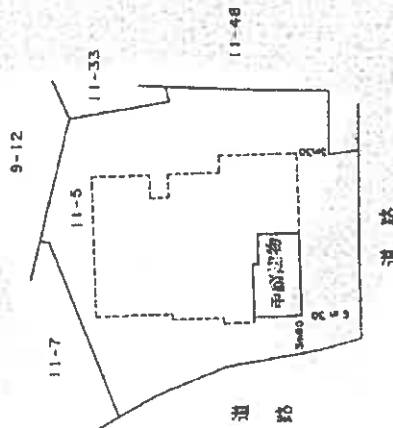


建物の存する部分 1階
建物番号 101



$$\begin{array}{rcl} 4.85 & \times & 5.25 = 25.4625 \\ 4.25 & \times & 3.00 = 12.7500 \\ \hline & & * = 38.2125 \end{array}$$

$$\frac{1}{1} \text{ 階部分床面積 } 38.21 \text{ m}^2$$



製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
		S 63.12.20	

(東京土地家屋調査士会館)

建 物 間 取 図

秋田地方裁判所
令和8年（ヌ）第5号
秋田市千秋矢留町

