

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 6 日から 令和 8 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 8 年 12 月 8 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 8 年 11 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 18 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 10 月 23 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	37, 185, 000 29, 748, 000	一括	7, 437, 000	1, 527, 360	非課税
1	5, 156, 000				
2	32, 029, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市中通六丁目
 - 地 番 4 3 番 2
 - 地 目 宅地
 - 地 積 2 9 7. 5 5 平方メートル

- 2 所 在 秋田市中通六丁目 4 3 番地 2
 - 家屋 番号 4 3 番 2
 - 種 類 共同住宅
 - 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 8 8. 7 6 平方メートル
 - 2 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
 - 3 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
 - 4 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
 - 5 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
 - 6 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
 - 7 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
 - 8 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
 - 9 階 1 2 6. 3 6 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 8年 9月30日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

賃借権

範 囲 202号室

賃借人 B

期 限 令和7年5月1日から2年

賃 料 月額2万9000円

敷 金 2万9000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

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。

賃借権

範 囲 203号室、駐車場区画P2番

賃借人 C

期 限 令和7年7月1日から2年

賃 料 月額2万9000円、駐車場使用料月額1万0185円

敷 金 2万9000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権（建物）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。

賃借権

範 囲 502号室

賃借人 G
期 限 令和8年6月10日から2年
賃 料 月額2万9000円
敷 金 2万9000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

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。

賃借権

範 囲 507号室，駐車場区画P1番
賃借人 I
期 限 令和7年6月1日から2年
賃 料 月額2万9000円，駐車場使用料月額1万0500円

上記賃借権（建物）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。

賃借権

範 囲 706号室
賃借人 L
期 限 令和7年8月1日から2年
賃 料 月額2万9000円
敷 金 2万9000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

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。

賃借権

範 囲 803号室
賃借人 P
期 限 令和6年12月1日から2年
賃 料 月額2万9000円
敷 金 2万9000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

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。

賃借権

範 囲 907号室
賃借人 S
期 限 令和6年10月2日から2年
賃 料 月額2万9000円
敷 金 2万9000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

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1, 2】

- ・ 1階, 駐車場区画P3番について

有限会社信友が占有している。同人の賃借権(建物)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。

- ・ 201号室について

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。

- ・ 202号室について

Bが占有している。

- ・ 203号室, 駐車場区画P2番について

Cが占有している。

- ・ 205号室, 306号室, 501号室, 505号室, 603号室, 703号室, 805号室, 901号室, 902号室について

株式会社リブマックスプロパティマネジメントが占有している。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。

- ・ 301号室について

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。

- ・ 403号室について

合同会社福智堂が占有している。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。

- ・ 405号室について

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。

- ・ 407号室について

F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。

- ・ 502号室について

Gが占有している。

- ・ 503号室について

H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。

- ・ 506号室について

株式会社総合技術コンサルタントが占有している。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。

- ・507号室について

Iが占有している。

- ・602号室について

株式会社TwelveDining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。

- ・605号室について

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。

- ・701号室について

株式会社フルテックが占有している。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。

- ・705号室について

K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。

- ・706号室について

Lが占有している。

- ・707号室について

M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。

- ・801号室について

N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。

- ・802号室について

O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。

- ・803号室について

Pが占有している。

- ・903号室について

Q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。

- ・905号室について

R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。

- ・907号室について

Sが占有している。

・206号室, 302号室, 303号室, 305号室, 307号室, 401号室, 402号室, 406号室, 606号室, 607号室, 702号室, 806号室, 807号室, 906号室について

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 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 | 秋田市中通六丁目 |
| | 地 番 | 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 7. 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市中通六丁目 4 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8. 7 6 平方メートル
2 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
3 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
4 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
5 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
6 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
7 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
8 階 1 2 6. 3 6 平方メートル
9 階 1 2 6. 3 6 平方メートル |

令和 8年(ケ)第 28号
令和 8年 6月 1日受理
令和 8年 8月24日提出



現況調査報告書

(物件1、2)

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 | 秋田市中通六丁目 | |
| | 地 番 | 4 3 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 9 7. 5 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 秋田市中通六丁目 4 3 番地 2 | |
| | 家屋番号 | 4 3 番 2 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 8. 7 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 2 6. 3 6 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 2 6. 3 6 平方メートル |
| | | 4 階 | 1 2 6. 3 6 平方メートル |
| | | 5 階 | 1 2 6. 3 6 平方メートル |
| | | 6 階 | 1 2 6. 3 6 平方メートル |
| | | 7 階 | 1 2 6. 3 6 平方メートル |
| | | 8 階 | 1 2 6. 3 6 平方メートル |
| | | 9 階 | 1 2 6. 3 6 平方メートル |

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	秋田市中通六丁目16番11号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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。 上記の者が本土地を駐車場として使用し、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2		
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 共同住宅 として使用している。 ☒ 『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				
2	☐ 全部 ☒ 1階 ☒ 駐車場区画P3番 有限会社信友	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令元・6・1 自令7・6・1 至令9・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 77,000円 ☒ 敷 ☐ 保 70,000円	・左記賃借権(建物)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。 ・駐車場使用料1台分 を含む。
	A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令3・8・25 自令7・8・25 至令9・8・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☒ 敷 ☐ 保 29,000円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平27・5・1 自令7・5・1 至令9・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☒ 敷 ☐ 保 29,000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。 ・共益費月額3,000円
	☐ 全部 ☒ 203号室 ☒ 駐車場区画P2番 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平21・7・1 自令7・7・1 至令9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☒ 敷 ☐ 保 29,000円	
2	☐ 全部 ☒ 205号室 (株)リブマックスプロパ ティマネジメント	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令6・2・15 自令8・2・15 至令10・2・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000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。
	所有者(空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 206号室 所有者(空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	旧207号室と内部で つながっている。

※ 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				
2	☐ 全部 ☒ 301号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 5・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☒ 敷 ☐ 保 29,000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3,000円
	D		自令 7・9・1 至令 9・8・31					
2	☐ 全部 ☒ 302号室、303 号室、305号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者（空室）		自 至	・ ・ ・ ・				
2	☐ 全部 ☒ 306号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 6・12・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000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。 ・共益費月額3,000円
	(株)リブマックスプロパ ティマネジメント		自令 6・12・10 至令 8・12・9					
2	☐ 全部 ☒ 307号室、401 号室、402号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者（空室）		自 至	・ ・ ・ ・				
2	☐ 全部 ☒ 403号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 7・1・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000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。 ・共益費月額3,000円
	合同会社福智堂		自令 7・1・30 至令 9・1・29					
2	☐ 全部 ☒ 405号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 6・3・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,600円 ☒ 敷 ☐ 保 63,200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		自令 8・3・17 至令 10・3・16					

※ 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 権原	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					
2	☐ 全部 ☒ 406号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者 (空室)	☐ 倉 ☒ 他	自 至	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 407号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	令 4・6・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000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3,000円
	F	☐ 倉 ☒ 他	自令 8・6・10 至令 10・6・9	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 29,000円		
2	☐ 全部 ☒ 501号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	令 6・10・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000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3,000円
	㈱リブマックスプロパ ティマネジメント	☐ 倉 ☒ 他	自令 6・10・5 至令 8・10・4	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 502号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	平22・6・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000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。 ・共益費月額3,000円
	G	☐ 倉 ☒ 他	自令 8・6・10 至令 10・6・9	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 29,000円		
2	☐ 全部 ☒ 503号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	令元・12・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 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。
	H	☐ 倉 ☒ 他	自令 7・12・11 至令 9・12・10	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 32,000円		
2	☐ 全部 ☒ 505号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	令 7・2・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000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3,000円
	㈱リブマックスプロパ ティマネジメント	☐ 倉 ☒ 他	自令 7・2・21 至令 9・2・20	☐ 転 ☐ 他	☐ 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

(5 枚目)

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					
2	☐ 全部 ☒ 506号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	令6・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000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3,000円	
	(株)総合技術コンサルタント	☐ 倉 ☒ 他	自令8・2・1 至令10・1・31	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 507号室 ☒ 駐車場区画P1番	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	平21・6・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円	・左記賃借権(建物)は最先の賃借権であり買受人に対抗できる。 ・駐車場使用料月額10,500円 ・共益費月額3,000円	
	I	☐ 倉 ☒ 他	自令7・6・1 至令9・5・31	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 602号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	令2・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000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3,000円 ・旧601号室と内部でつながっている。	
	(株)TwelveDining	☐ 倉 ☒ 他	自令8・4・1 至令10・3・31	☐ 転 ☐ 他			☒ 敷 ☐ 保 50,000円		
2	☐ 全部 ☒ 603号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	令6・2・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000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。	
	(株)リブマックスプロパティマネジメント	☐ 倉 ☒ 他	自令8・2・15 至令10・2・14	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 605号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	令3・11・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000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3,000円	
	J	☐ 倉 ☒ 他	自令7・11・22 至令9・11・21	☐ 転 ☐ 他			☒ 敷 ☐ 保 29,000円		
2	☐ 全部 ☒ 606号室、607号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	.	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	所有者(空室)	☐ 倉 ☒ 他	自 . . 至 . .	☐ 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

(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 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者	占有開始		占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
		現在の契約		権原			敷金等		
2	☐ 全部 ☒ 701号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平29・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☒ 敷 ☐ 保 29,000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3,000円	
	(株)フルテック		自令7・4・1 至令9・3・31						
2	☐ 全部 ☒ 702号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	所有者（空室）		自 至						
2	☐ 全部 ☒ 703号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令6・2・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000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。	
	(株)リブマックスプロパティマネジメント		自令8・2・15 至令10・2・14						
2	☐ 全部 ☒ 705号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令6・3・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000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。 ・共益費月額3,000円	
	K		自令8・3・25 至令10・3・24						
2	☐ 全部 ☒ 706号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平21・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☒ 敷 ☐ 保 29,000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。 ・共益費月額3,000円	
	L		自令7・8・1 至令9・7・31						
2	☐ 全部 ☒ 707号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平29・7・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (不明)	・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3,000円 ・契約書なし ・「執行官の意見」欄4参照。	
	M		自令7・7・21 至令9・7・20						

※ 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

(7 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 等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
2	☐ 全部 ☒ 801号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平30・2・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000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3,000円 ・令和6・2・21、807号室から移動	
	N	自令8・2・17 至令10・2・16			☒ 敷 ☐ 保 29,000円				
2	☐ 全部 ☒ 802号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令6・3・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 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。	
	O	自令8・3・4 至令10・3・3			☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 803号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平22・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000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。 ・共益費月額3,000円	
	P	自令6・12・1 至令8・11・30			☒ 敷 ☐ 保 29,000円				
2	☐ 全部 ☒ 805号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令6・2・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000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。	
	(株)リブマックスプロパティマネジメント	自令8・2・15 至令10・2・14			☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 806号室、807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				
2	☐ 全部 ☒ 901号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令6・2・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000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。	
	(株)リブマックスプロパティマネジメント	自令8・2・15 至令10・2・14			☐ 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

(8 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 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約				敷金等		
2	☐ 全部 ☒ 902号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 6・2・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 30,000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。	
	（株）リブマックスプロパティマネジメント	自令 8・2・15 至令 10・2・14	☐ 敷 ☐ 保 円						
2	☐ 全部 ☒ 903号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平29・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 29,000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3,000円	
	Q	自令 7・9・1 至令 9・8・31	☐ 敷 ☐ 保 29,000円						
2	☐ 全部 ☒ 905号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 2・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 29,000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3,000円	
	R	自令 8・4・1 至令 10・3・31	☐ 敷 ☐ 保 29,000円						
2	☐ 全部 ☒ 906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						
2	☐ 全部 ☒ 907号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平26・10・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 29,000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。 ・共益費月額3,000円	
	S	自令 6・10・2 至令 8・10・1	☐ 敷 ☐ 保 29,000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

(9 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
■ 管理人	1 このマンションには管理人が常駐しています。 2 勤務時間は、平日の午前10時から午後5時までです。 3 空室の鍵は管理人室にありますが、一部不具合があつて開かない部屋があります。 4 607号室には誰も住んでいませんが、中に荷物があります。 5 旧601号室と602号室は中でつながっています。同様に旧207号室と206号室も中でつながっています。 6 コインランドリー付近の天井に穴が開いています。それは、雨漏りの点検のために開けたものです。
■ N (801号室入居者)	1 契約書と覚書があるので提示します。 2 契約書に記載のとおり平成30年2月17日から居住していましたが、上の部屋(907号室)から雨漏りが発生したため、令和6年2月に801号室に移動しました。覚書では令和6年4月1日移動となっています。 3 出入口のドアやその周辺が錆びています。
■ O (802号室入居者)	1 契約内容は契約書に記載のとおりです。 2 玄関ドアが腐食しています。
■ V (602号室入居者)	1 私がこの部屋に住んでいますが、私が勤務する会社が契約しているので契約の内容は分かりません。 2 601号室の出入口は塞がっていて、601号室と602号室がつながっています。
■ G (502号室入居者)	1 契約内容は契約書に記載のとおりです。 2 冷蔵庫とベッドは備え付けられていました。
■ H (503号室入居者)	1 契約内容は契約書に記載のとおりです。
■ I (507号室入居者)	1 契約内容は契約書に記載のとおりです。 2 上の階から、3、4回水漏れがありました。 3 マンションの敷地内にある駐車場を借りています(駐車区画P1)
■ E (405号室入居者)	1 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
(10 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
■ D (301号室入居者) ■ A (201号室入居者) ■ B (202号室入居者) ■ Cの同居者 (203号室入居者) ■ 有限会社信友の従業員 ■ S (907号室入居者)	1 契約内容は契約書に記載のとおりです。 1 契約内容は契約書に記載のとおりです。 1 契約内容は契約書に記載のとおりです。 2 エレベーターが故障して長期間停止していたので上の階の方は大変だったと思います。現在エレベーターは新しくなっています。 1 契約内容は契約書に記載のとおりです。 2 マンションの敷地内にある駐車場を利用しています。ゴミ置き場から数えて2台目の部分です(駐車区画P2)。 1 令和元年に契約書を取り交わした当時から消費税の税率が変わったので現在の賃料は月額7万7000円です。 2 この賃料には、敷地内の駐車場1台分が含まれていて、駐車場の中央部分を利用しています(駐車区画P3)。 3 その他にも、建物の南側にある駐車場を2台分借りています。 1 契約内容は契約書に記載のとおりです。 2 エレベーターが故障し、新しくなるまで数か月間歩いて階段を上り下りしなければならず、大変でした。 3 手すりが錆びて腐食している部分が多数あり危険です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11 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 物件2の建物は、「シティパレス駅前」という名称の共同住宅であり、1階は店舗、2階から9階は賃貸を目的とした共同住宅となっている。2階から9階には全46戸があり、そのうち32戸に賃借人がある。
- 3 なお、2階から9階の賃貸物件のうち9戸を株式会社リブマックスがウィークリーマンションとして賃借しており、短期間、転貸借契約を締結して居住している者がいる模様である。同社に対し、転貸借契約の内容について書面で照会したが回答書が提出されていない。なお、東部瓦斯株式会社からの回答書によると、306号室は令和6年12月10日からTが、501号室は令和6年10月5日からUが居住しているものと思われる。
- 4 707号室の入居者につき、管理会社から契約書が送付されない。そのため、契約内容は、債権者から提出された「2026年度精算表」の記載内容により、入居日については東部瓦斯株式会社からの回答書（使用開始日）により推定した。
- 5 602号室は法人が契約しており、調査時に在宅していた法人の従業員であるVから聴取した。
- 6 物件2の建物は、平成3年6月に新築の建物であり新築後35年を経過している。大規模修繕の実施状況は不明であり、以下の不具合、損傷が認められる。
 - ① ベランダの上裏（天井）が多数箇所にわたって劣化している（写真③、⑤⑧、⑤⑨）。
 - ② 各出入口ドアが西側に面しているため、季節風の影響等によりドア及びドア枠が錆びている（写真②①、③⑤、⑤③、⑤⑤）。
 - ③ ②と同様に各廊下や各階段の手すりも季節風の影響により錆びており、危険な状態になっている（写真⑫）。
 - ④ 607号室には、大量の家財道具が残されており（写真④③～④⑤）、内部の状況から令和5年8月ころまで居住者がいたものと思われる。居室の明渡に関し法的手続が必要になる可能性がある。
 - ⑤ 702号室はフローリングが傷んでおり（写真④⑧）、退去後の清掃が不完全である（写真④⑨）。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 7月13日 (月) 13:00 - 16:00	物件所在地	各入居者から聴取、写真撮影
8年 7月16日 (木) 13:30 - 16:30	物件所在地	各入居者から聴取、空室に立ちいり、写真撮影
8年 7月23日 (木) 9:30 - 10:00	物件所在地	入居者から聴取、屋上に立ちいり、写真撮影
8年 7月31日 (金) 10:35 - 10:45	秋田地方法務局	占有している法人の履歴事項全部証明書を公用で取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

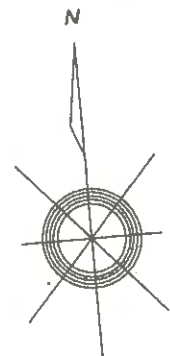
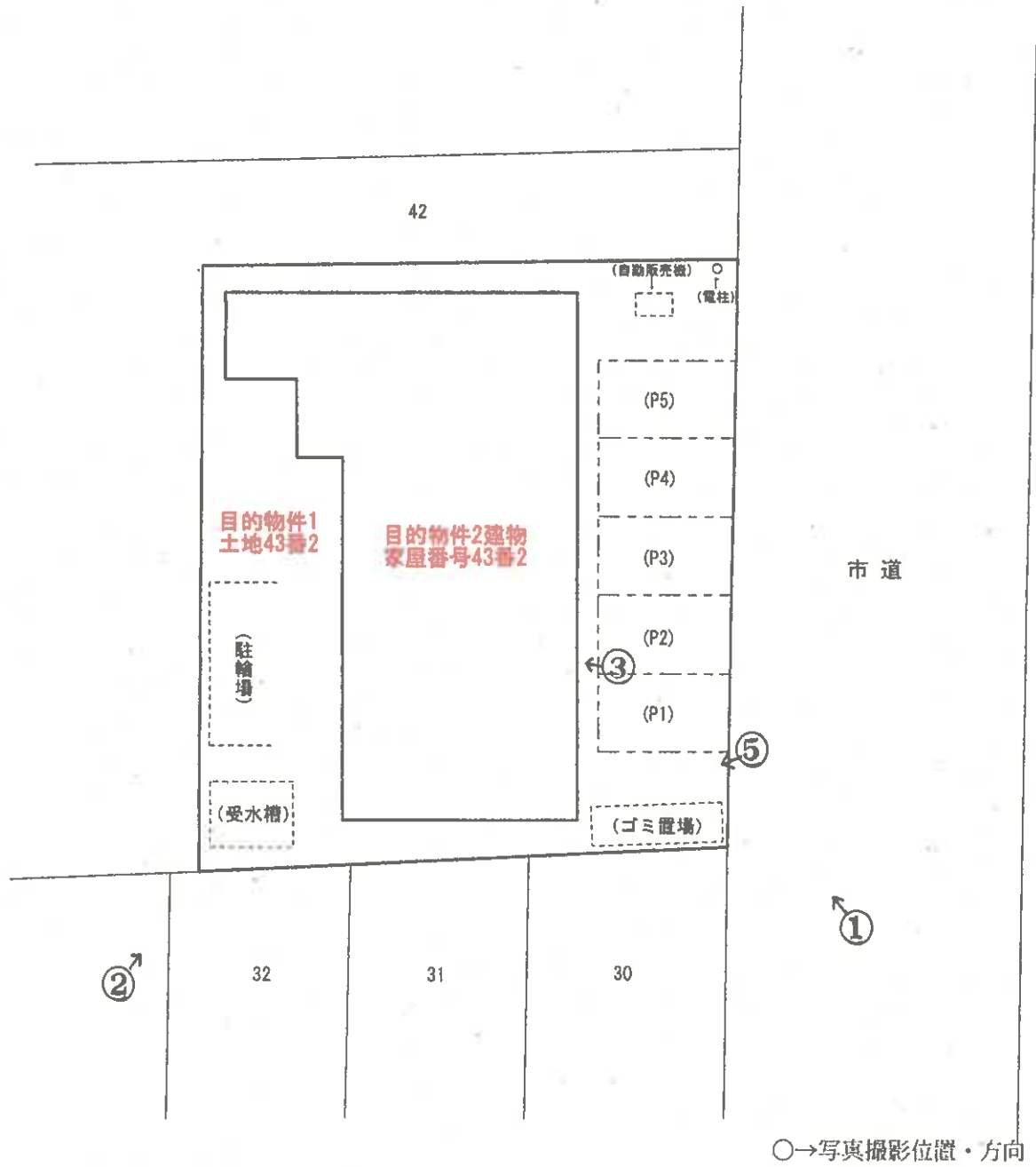
(特記事項)

☐ 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。

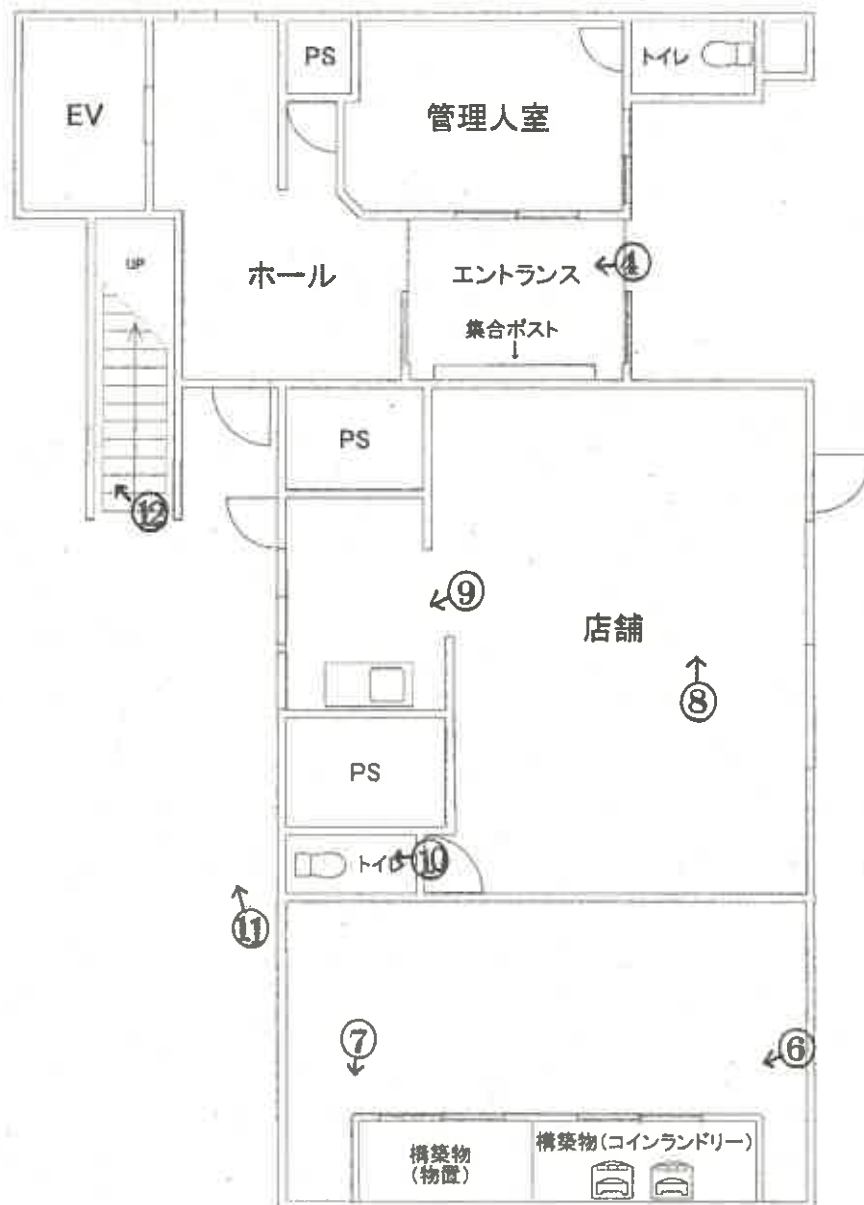
☐



建物配置図
縮尺1:200

目的物件2

(1階)



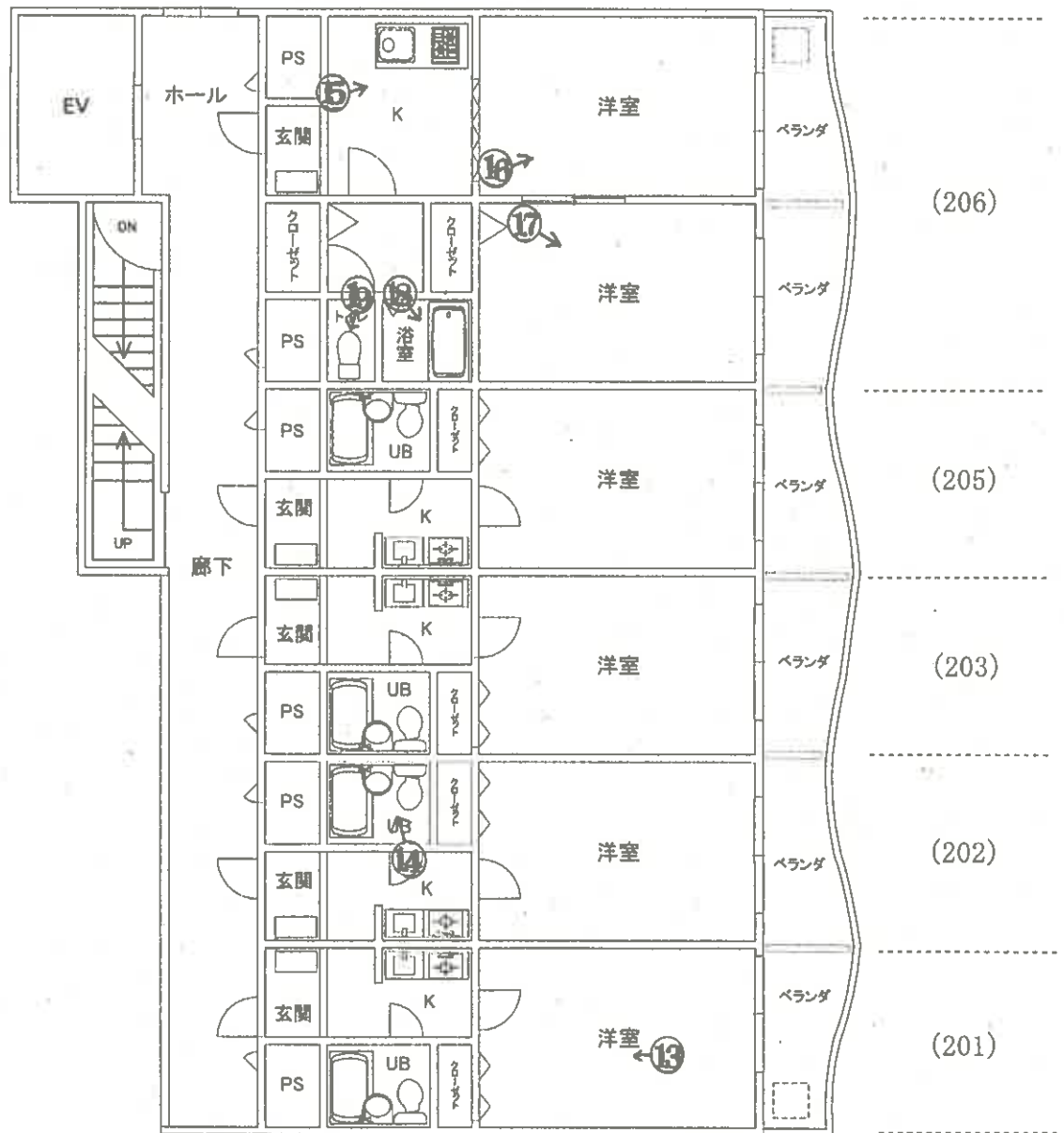
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件 2

(2階)



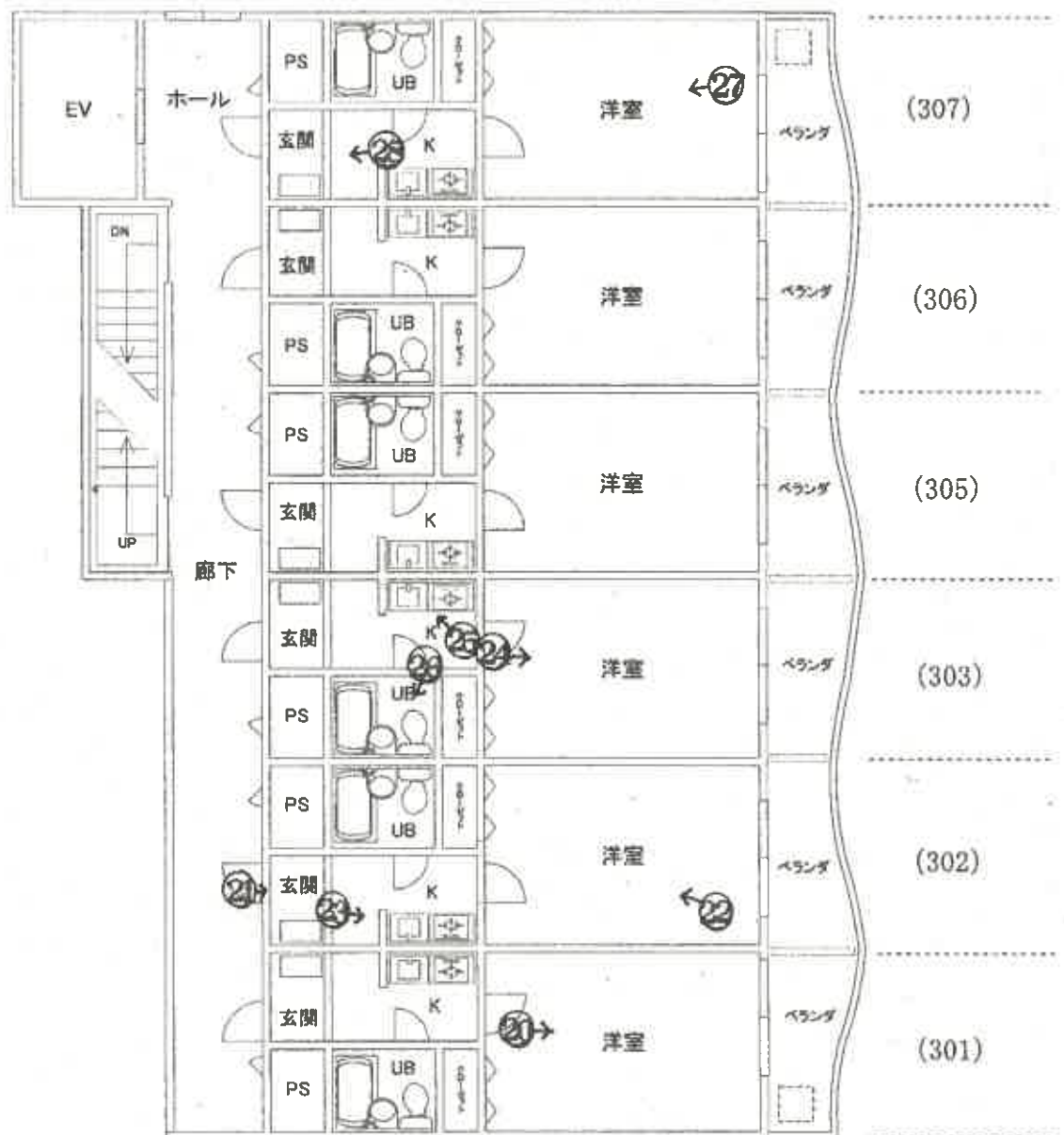
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

(3階)



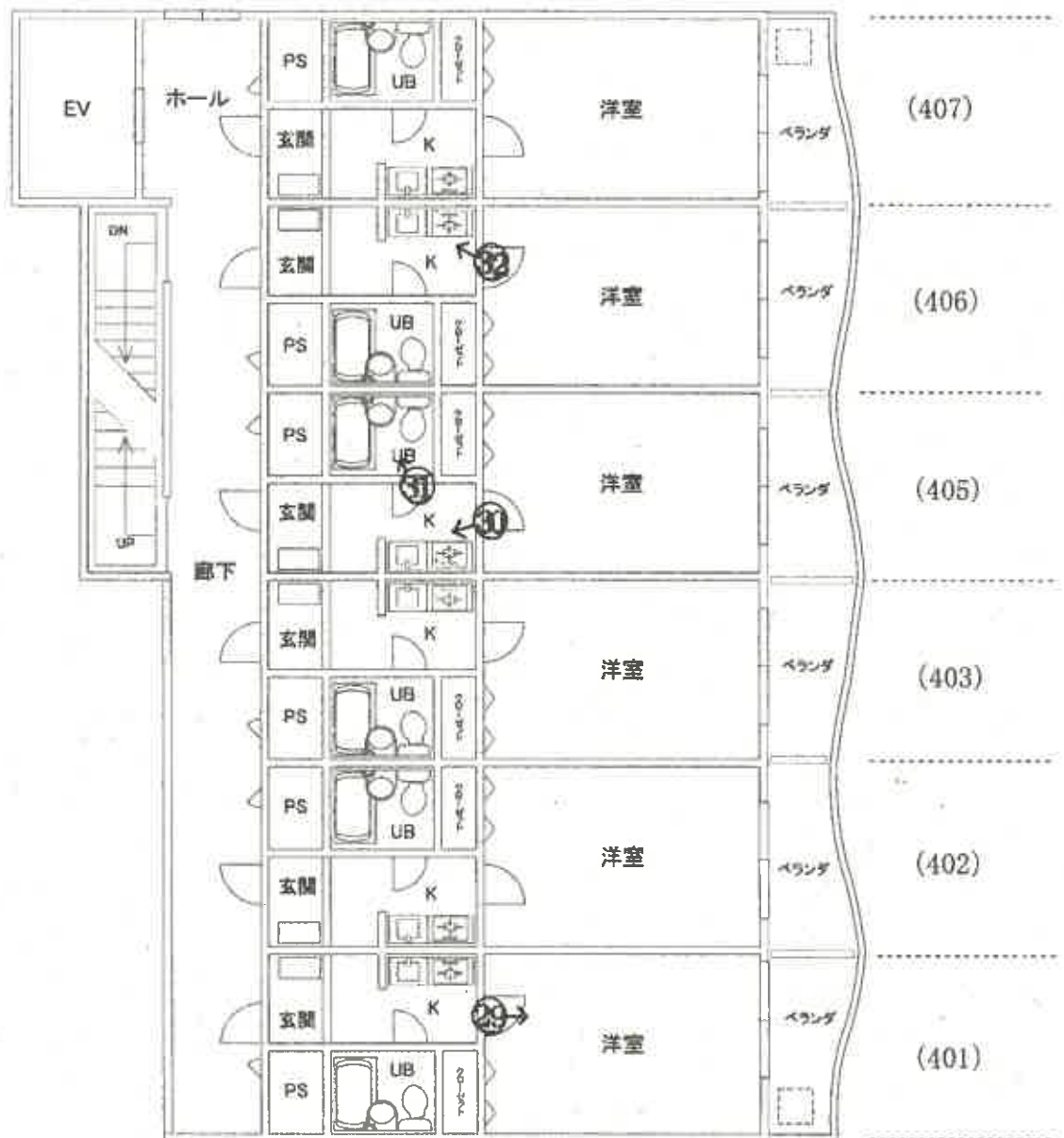
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

(4階)



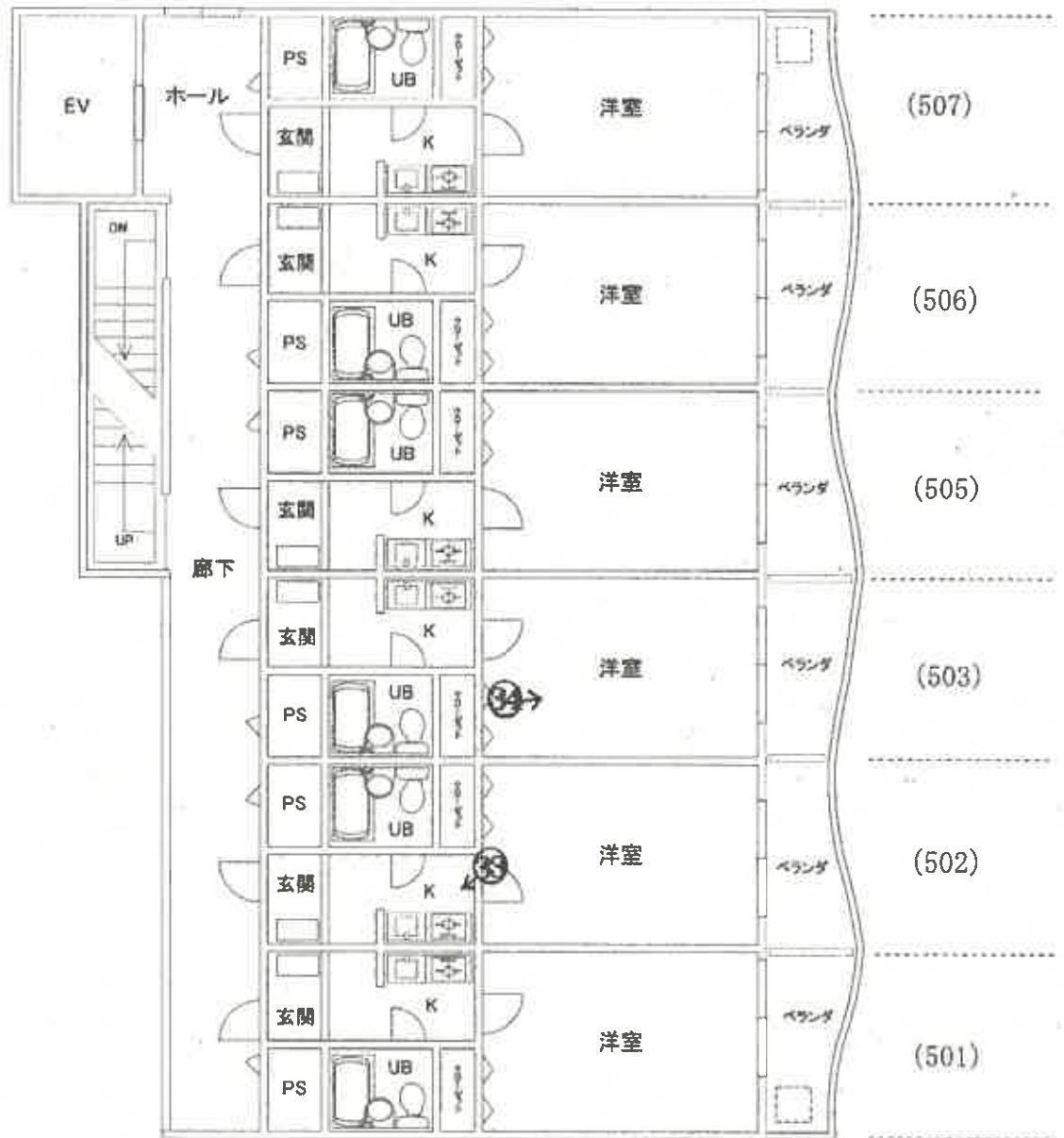
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

（5階）



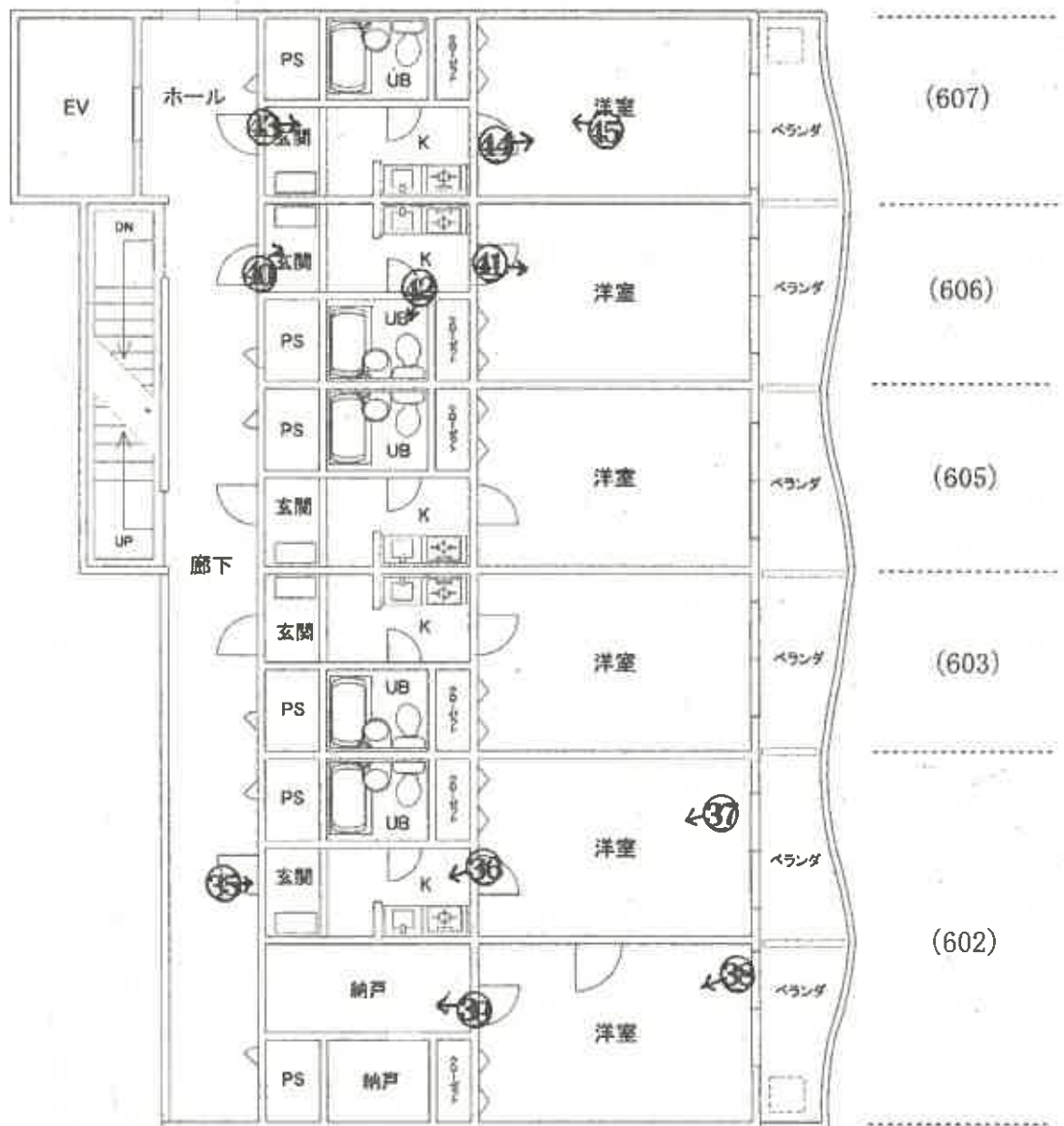
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

（6階）



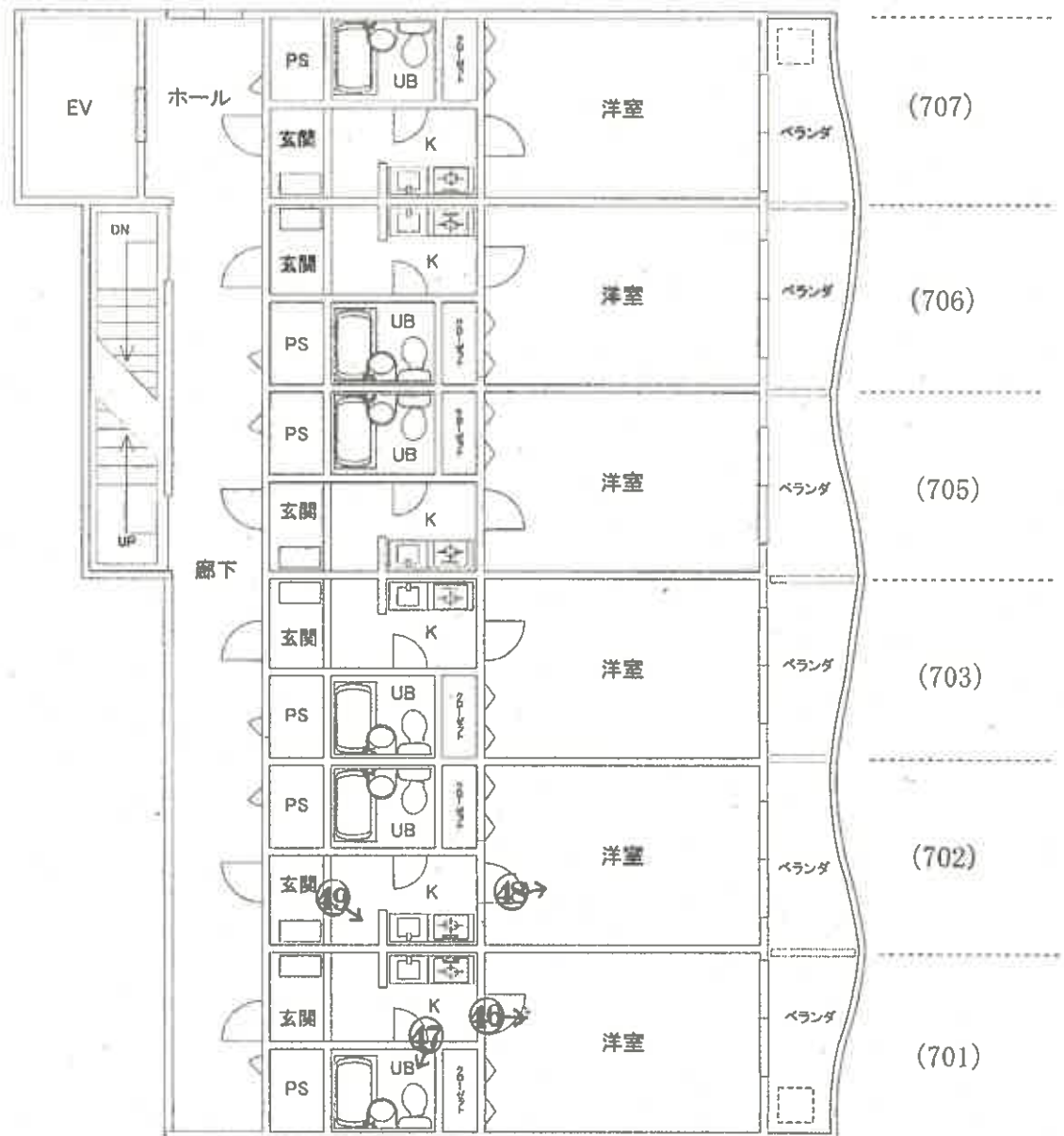
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

(7階)



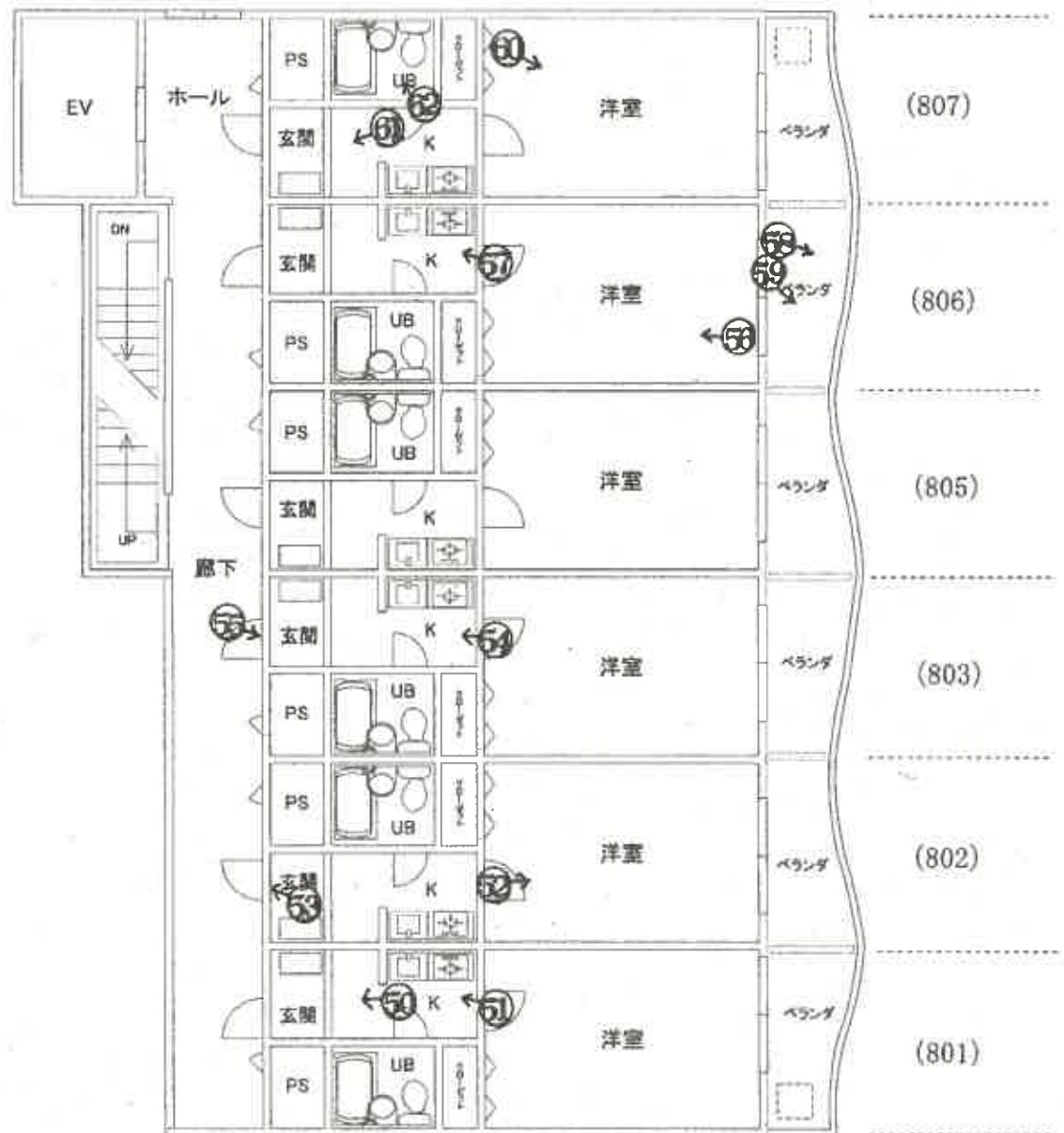
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

（8階）



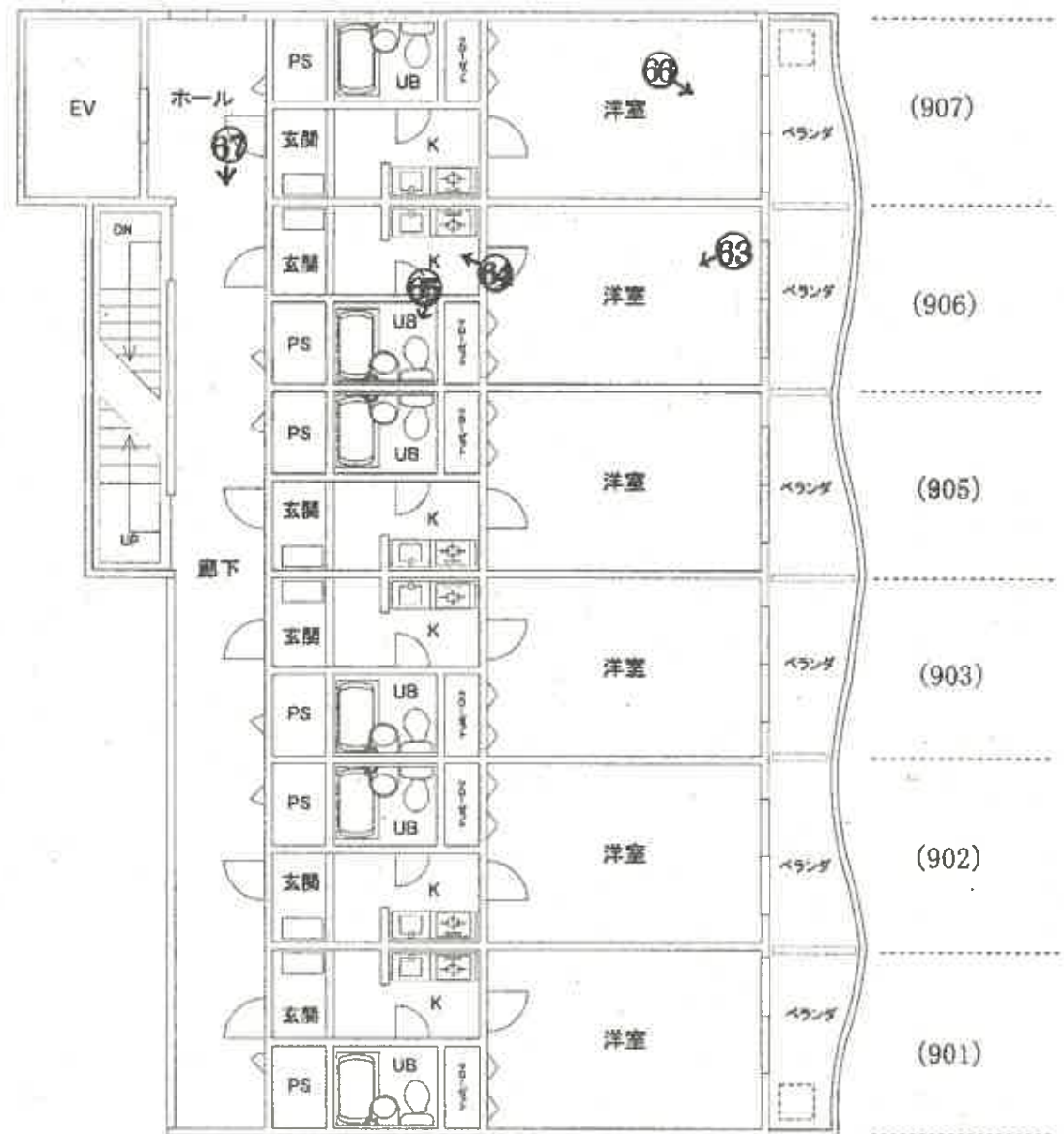
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

(9階)



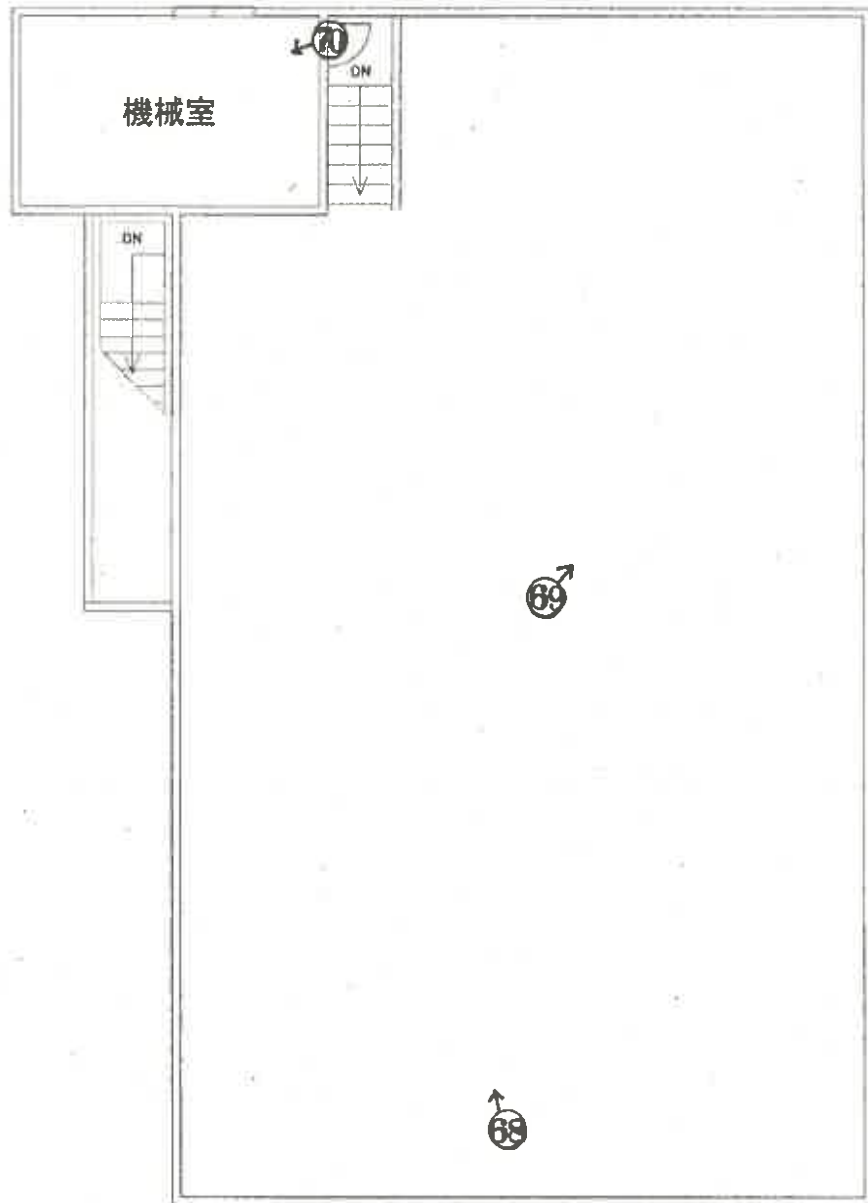
○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

(塔屋)



○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺 1:100

①



物件2

②



受水槽

ベランダ上裏の劣化(多数)

③



④



⑤



⑥



⑦



1階店舗
⑧



同上
⑨





手すりの腐食

201号室

⑬



202号室

⑭



206号室

⑮



206号室

⑩



同上

⑪



同上

⑫



206号室

⑱



301号室

⑳



302号室

㉑



ドア枠が錆びている。
(32 枚目)

302号室

㉓



同上

㉔



303号室

㉕



303号室

㊦



同上

㊧



307号室

㊨



307号室

⑳



401号室

㉑



405号室

㉒



405号室

⑪



406号室

⑫



502号室

⑬



503号室

③④



602号室

③⑤



同上

③⑥



ドア、ドア枠が錆びている。

602号室

③⑦



同上

③⑧



同上

③⑨



606号室

④①



同上

④②



同上

④③



607号室

㊸



同上

㊹



同上

㊺



701号室

④⑥



同上

④⑦



702号室

④⑧



フローリングの損傷

(41 枚目)

702号室

④



801号室

⑤



同上

⑥



802号室

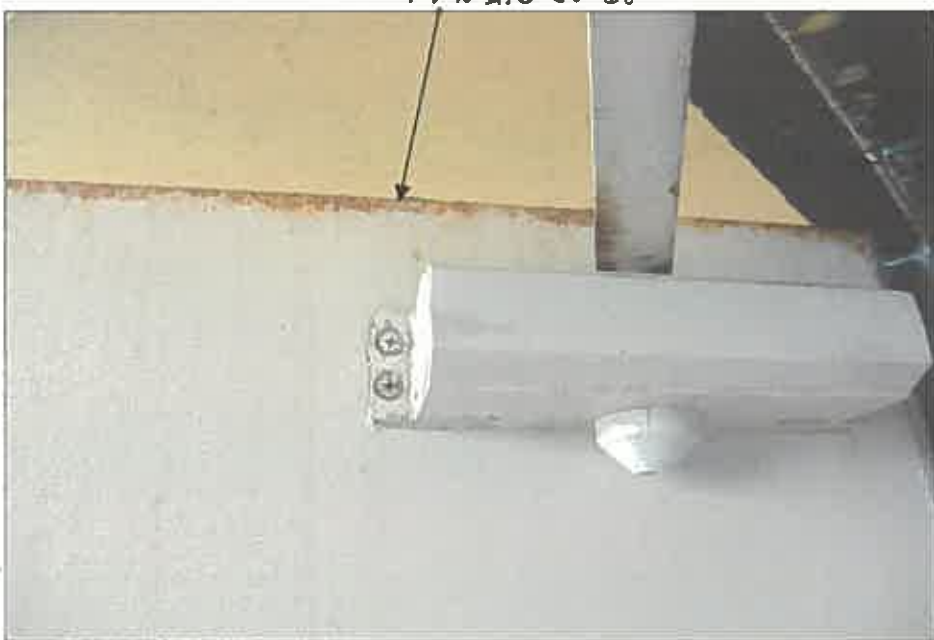
52



同上

53

ドアが錆びている。



803号室

54



803号室

⑤⑤

ドア枠が錆びている。



806号室

⑤⑥



同上

⑤⑦



806号室

58



同上

59

ベランダ上裏の劣化

破片が散らばっている。



807号室

60



807号室

⑥1



同上

⑥2



906号室

⑥3



906号室

64



同上

65



907号室

66



9階の廊下

⑥7



塔屋

⑥8



同上

⑥9





令和 8 年 (ケ) 第 28 号
令和 8 年 7 月 13 日 現地調査
令和 8 年 7 月 16 日 同 上
令和 8 年 7 月 23 日 同 上
令和 8 年 8 月 25 日 評 価



秋田地方裁判所 民事第 2 部 御中

評 価 書

(物件 1 ・ 2)

評価人 不動産鑑定士

田 仲 博 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 37,185,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,156,000 円
物件2（建物）	金 32,029,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市中通六丁目 43番2 宅地 297.55 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市中通六丁目43番地2 43番2 共同住宅 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 1階 : 88.76m ² 2階 : 126.36m ² 3階 : 126.36m ² 4階 : 126.36m ² 5階 : 126.36m ² 6階 : 126.36m ² 7階 : 126.36m ² 8階 : 126.36m ² 9階 : 126.36m ² 合計 : 1,099.64m ²	ほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
1・2	特に無し		

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(物件1)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R 奥羽本線「秋田」駅の南西方約500m バス停「明田地下道入口」の北西方約170m 中通小学校の東方約600m 秋田南中学校の北方約700m フォンテ A K I T A の南方約350m 秋田市役所の南東方約2.4km	
付 近 の 状 況	各種店舗、事務所に駐車場等が混在する駅に近い商業地域を形成している。道路は幅員約9～10mの舗装市道が標準である。商況や人流は回復傾向にあり、地価の割安感も影響し、当面、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。	
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 蔽 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（居住誘導区域内、都市機能誘導区域内） ・秋田市水害ハザードマップ（浸水想定0.5m以上～3.0m未満の区域）
画 地 条 件	東側を間口とし約18.0m、奥行約16.3mのほぼ長方形地。規模は297.55㎡（登記地積）。地勢はほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員約9m舗装市道（中通四丁目六丁目2号線、建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。当該建物について物件1に法定地上権が成立し、その全部に及ぶものと判断した。なお、物件上には5台分の駐車スペースがある。 隣接不動産は、東側が道路を介して空地、西側・北側がマンション、南側が駐車場である。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道 : あり (接面道路公設管より引込) 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)	
特 記 事 項	○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、土壤汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いものと判断した。また、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	物件 2
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6月20日新築 経 過 年 数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根防水シート 外 壁：タイル貼り、モルタルほか 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリングほか 設 備：給排水設備、衛生設備、電気設備ほか その他：エレベーター（6人乗）1基、駐車場5台分、ゴミ置場、コインランドリー、駐輪場等
床面積（現況）	1階：88.76㎡ 2～9階：126.36㎡ 延床面積：1,099.64 ㎡ （登記と同じ） なお、1階の構築物（コインランドリー、物置）、2～9階にある廊下・ベランダ、各階にある外階段（非常階段）、屋上にある塔屋（機械室）は床面積に算入しない。
現況用途等	階 層：9階建 現況用途：共同住宅 間 取 り：1階：店舗・管理人室等 2階、6階：1Kタイプの住戸が各4戸、2Kタイプの住戸が各1戸 3～5階、7～9階：1Kタイプの住戸が各6戸 総戸数46戸 （詳細は建物間取図のとおり）
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
管理の形態等	管理室有り、管理人は日勤（平日は10時から15時まで、土・日・祝祭日・年末年始は休み）。

保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、以下の不具合箇所等が確認された。1階コインランドリー付近の天井に雨漏りの点検のために穴を開けて、そのままの状態になっている。2～9階の各部屋にあるベランダの上裏（天井）が多数箇所にあたって劣化している。季節風の影響等により玄関ドアやドア枠が錆びている部屋が多い。また、同様の原因により廊下や階段の手摺りも錆びており、危険な状態になっている。607号室は空室であるが、大量の動産類等が残置されている。702号室も空室であるが、フローリングが傷んでおり、退去後の清掃が不完全である（詳細は現況調査報告書参照）。その他の空室に関しては即入居可能な状態にある。なお、大規模修繕の実施状況は不明である。 以上より、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	「シティパレス駅前」の名称で1階が店舗、2～9階が賃貸住宅として利用されており、調査時点では1階店舗と2～9階の全46戸中32戸の賃貸借契約が締結されていた。そのうち2～9階の9戸を法人がウィークリーマンションとして賃借しており、短期の転貸借契約を締結している入居者がいるものと思料されるが、契約内容については不明である。 *賃貸借の内容は「3 賃貸借の概要」を参照
特記事項	○物件の南東側にゴミ置場、北東側に自動販売機・電柱、南西側に受水槽、西側に駐輪場がある（建物配置図参照）。

3 賃貸借の概要(物件2)

賃貸借部分	占有開始日	現在の契約	賃料等	一時金	その他
店舗 (1階)	R1.6.1	自：R7.6.1 至：R9.5.31 *自動更新	支払賃料(月額) 77,000 円 (駐車場1台分含む)	敷金 70,000 円	(駐車区画P3)
201号室 (2階)	R3.8.25	自：R7.8.25 至：R9.8.24 *自動更新	支払賃料(月額) 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費(月額) 3,000 円
202号室 (2階)	H27.5.1	自：R7.5.1 至：R9.4.30 *自動更新	支払賃料(月額) 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費(月額) 3,000 円
203号室 (2階)	H21.7.1	自：R7.7.1 至：R9.6.30 *自動更新	支払賃料(月額) 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費(月額) 3,000 円 駐車料金(月額) 10,185 円 (駐車区画P2)
205号室 (2階)	R6.2.15	自：R8.2.15 至：R10.2.14 *自動更新	支払賃料(月額) 30,000 円	なし	なし
206号室 (2階)	空室	自：— 至：—	—	—	旧207号室と内部でつながっている。
301号室 (3階)	R5.9.1	自：R7.9.1 至：R9.8.31 *自動更新	支払賃料(月額) 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費(月額) 3,000 円
302号室 (3階)	空室	自：— 至：—	—	—	—
303号室 (3階)	空室	自：— 至：—	—	—	—

*執行官の現況調査より

賃貸借部分	占有開始日	現在の契約	賃料等	一時金	その他
305号室 (3階)	空室	自：－ 至：－	－	－	－
306号室 (3階)	R6.12.10	自：R6.12.10 至：R8.12.9	支払賃料（月額） 29,000 円	なし	共益費（月額） 3,000 円
307号室 (3階)	空室	自：－ 至：－	－	－	－
401号室 (4階)	空室	自：－ 至：－	－	－	－
402号室 (4階)	空室	自：－ 至：－	－	－	－
403号室 (4階)	R7.1.30	自：R7.1.30 至：R9.1.29	支払賃料（月額） 29,000 円	なし	共益費（月額） 3,000 円
405号室 (4階)	R6.3.17	自：R8.3.17 至：R10.3.16 ＊自動更新	支払賃料（月額） 31,600 円	敷金 63,200 円	なし
406号室 (4階)	空室	自：－ 至：－	－	－	－
407号室 (4階)	R4.6.10	自：R8.6.10 至：R10.6.9 ＊自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費（月額） 3,000 円

＊執行官の現況調査より

賃貸借部分	占有開始日	現在の契約	賃料等	一時金	その他
501号室 (5階)	R6.10.5	自：R6.10.5 至：R8.10.4	支払賃料（月額） 25,000 円	なし	共益費（月額） 3,000 円
502号室 (5階)	H22.6.10	自：R8.6.10 至：R10.6.9 *自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費（月額） 3,000 円
503号室 (5階)	R1.12.11	自：R7.12.11 至：R9.12.10 *自動更新	支払賃料（月額） 32,000 円	敷金 32,000 円	なし
505号室 (5階)	R7.2.21	自：R7.2.21 至：R9.2.20	支払賃料（月額） 29,000 円	なし	共益費（月額） 3,000 円
506号室 (5階)	R6.2.1	自：R8.2.1 至：R10.1.31 *自動更新	支払賃料（月額） 25,000 円	なし	共益費（月額） 3,000 円
507号室 (5階)	H17.6.1	自：R7.6.1 至：R9.5.31 *自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	なし	共益費（月額） 3,000 円 駐車料金（月額） 10,500 円 (駐車区画P1)
602号室 (6階)	R2.4.1	自：R8.4.1 至：R10.3.31 *自動更新	支払賃料（月額） 50,000 円	敷金 50,000 円	共益費（月額） 3,000 円 旧601号室と内部 でつながっている。
603号室 (6階)	R6.2.15	自：R8.2.15 至：R10.2.14 *自動更新	支払賃料（月額） 30,000 円	なし	なし
605号室 (6階)	R3.11.22	自：R7.11.22 至：R9.11.21 *自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費（月額） 3,000 円

*執行官の現況調査より

賃貸借部分	占有開始日	現在の契約	賃料等	一時金	その他
606号室 (6階)	空室	自：－ 至：－	－	－	－
607号室 (6階)	空室	自：－ 至：－	－	－	－
701号室 (7階)	H29.4.1	自：R7.4.1 至：R9.3.31 *自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費（月額） 3,000 円
702号室 (7階)	空室	自：－ 至：－	－	－	－
703号室 (7階)	R6.2.15	自：R8.2.15 至：R10.2.14 *自動更新	支払賃料（月額） 30,000 円	なし	なし
705号室 (7階)	R6.3.25	自：R8.3.25 至：R10.3.24 *自動更新	支払賃料（月額） 26,000 円	なし	共益費（月額） 3,000 円
706号室 (7階)	H21.8.1	自：R7.8.1 至：R9.7.31 *自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費（月額） 3,000 円
707号室 (7階)	H29.7.21	自：R7.7.21 至：R9.7.20 *自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	不明	共益費（月額） 3,000 円
801号室 (8階)	H30.2.17	自：R8.2.17 至：R10.2.16 *自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費（月額） 3,000 円 R6.2.21に807号 室から移動

*執行官の現況調査より

賃貸借部分	占有開始日	現在の契約	賃料等	一時金	その他
802号室 (8階)	R6.3.4	自：R8.3.4 至：R10.3.3 *自動更新	支払賃料（月額） 32,000 円	なし	なし
803号室 (8階)	H22.12.1	自：R6.12.1 至：R8.11.30 *自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費（月額） 3,000 円
805号室 (8階)	R6.2.15	自：R8.2.15 至：R10.2.14 *自動更新	支払賃料（月額） 30,000 円	なし	なし
806号室 (8階)	空室	自：－ 至：－	－	－	－
807号室 (8階)	空室	自：－ 至：－	－	－	－
901号室 (9階)	R6.2.15	自：R8.2.15 至：R10.2.14 *自動更新	支払賃料（月額） 30,000 円	なし	なし
902号室 (9階)	R6.2.15	自：R8.2.15 至：R10.2.14 *自動更新	支払賃料（月額） 30,000 円	なし	なし
903号室 (9階)	H29.9.1	自：R7.9.1 至：R9.8.31 *自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費（月額） 3,000 円
905号室 (9階)	R2.4.1	自：R8.4.1 至：R10.3.31 *自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費（月額） 3,000 円

*執行官の現況調査より

賃貸借部分	占有開始日	現在の契約	賃料等	一時金	その他
906号室 (9階)	空室	自：－ 至：－	－	－	－
907号室 (9階)	H26.10.2	自：R6.10.2 至：R8.10.1 ＊自動更新	支払賃料（月額） 29,000 円	敷金 29,000 円	共益費（月額） 3,000 円
合計			1,029,600 円 (月額支払賃料)	621,200 円 (敷金)	69,000 円 (月額共益費) 20,685 円 (月額駐車料金)

＊執行官の現況調査より

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) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	67,500	1.00	297.55	0.80	16,068,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地 からの規準)

標準画地は幅員約9m舗装市道に接面する地積約280㎡の長方形地

地価公示標準地 : 秋田5-2 (15頁参照)

公示地価格 69,200円/㎡ × 時点修正 103.4 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 106 ≒ 標準画地価格 67,500円/㎡

◇時点修正 : 1.034 (公示地価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。)

◇標準化補正 : 1.00 (特になし)

◇地域格差

街路条件 : 1.00 (特になし)

交通接近条件 : 1.01 (駅接近性+1%)

環境条件 : 1.00 (特になし)

行政的條件 : 1.05 (容積率+5%)

その他条件 : 1.00 (特になし)

以上の相乗積 1.00 × 1.01 × 1.00 × 1.05 × 1.00 ≒ 1.06

イ 個別格差

街路条件 : 1.00 (特になし)

交通接近条件 : 1.00 (特になし)

環境条件 : 1.00 (特になし)

画地条件 : 1.00 (特になし)

行政的條件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

以上の相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 0.80 (建物と敷地との適応の状態等を考慮した。)

(2) 建物価格 (物件2)

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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	320,000	1,099.64	0.120	42,226,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数約35年、経済的残存耐用年数約15年、残価率10%とした定率法（現価率0.200）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を－40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.200 \times (1 - 0.4) = 0.120$$

2 積算価格の査定

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

① 土地利用権等価格

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
1	16,068,000	0.50	法定地上権	8,034,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その建付地価格に対する割合を50%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
1	16,068,000	－8,034,000		8,034,000	13.8%
2	42,226,000	＋8,034,000	1.00	50,260,000	86.2%
積算価格 (合計)				58,294,000	100.0%

ウ 占有減価修正 : 賃貸借を目的とした建物であり、賃借人の存在による減価は必要ないと判断した。

Ⅱ. 収益価格の試算

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して収益価格を査定した。

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) ア×イ÷ウ×エ
13, 431, 420	1. 00	18%	0. 80	59, 695, 000

ア 総収益： 現状の賃貸収入を採用（6～11頁「賃貸借の概要」参照）

{（月額支払賃料）1, 029, 600円＋（月額共益費）69, 000円＋（月額駐車料金）20, 685円}
×12ヶ月＝13, 431, 420円

イ 家賃等補正： 賃料に駐車料金を含む契約や共益費を徴収していない部屋もあるが、同タイプの部屋の賃料に大差はないことから、特に補正は不要と判断した。

ウ 粗利回り： 一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を基準とし、建物経過年数、設備や意匠の旧式化、保守管理の状況及び当地域における需給状況や入居者入替えの際の賃料下落の可能性などの要因を検討し、上記のとおり査定した。

エ その他補正： 建物の経過年数や近い将来において補修正を要する要因を検討し、上記のとおり査定した。

Ⅲ. 評価額の判定

前記により積算価格58, 294, 000円、収益価格59, 695, 000円が得られた。本物件は収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格を比較衡量のうえ、土地及び建物の調整後の合計価格を査定した。さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出しこれに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エーオ
1	59,300,000	13.8%	0.90	0.70		5,156,000
2		86.2%	0.90	0.70	174,000	32,029,000
一括価格 (合計)						37,185,000

イ 構成比： 積算価格の構成比を採用した。

ウ 市場性修正： 駐車スペースが少ないこと等を考慮した。

エ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価： 買受人が返還義務を有する202号室、203号室、502号室、706号室、803号室、907号室の敷金（各29, 000円）の合計を控除した。

第6 参考価格資料

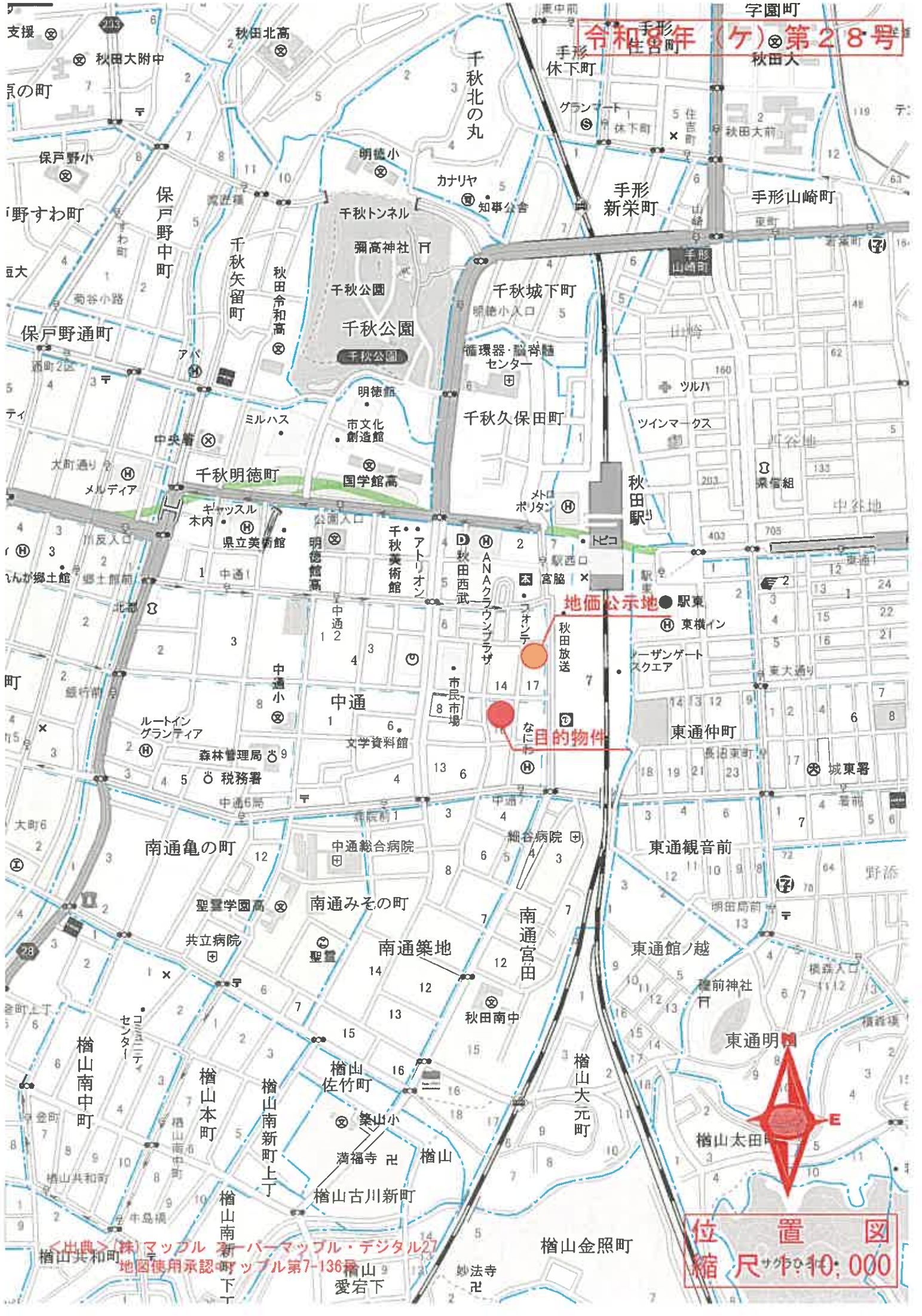
○ 地価公示価格 [秋田5-2]

所 在 : 秋田市中通4丁目251番「中通4-17-33」
価 格 : 69,200円/㎡
位 置 : J R 奥羽本線「秋田」駅の南西方道路距離で約400m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 212 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 西側幅員10m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、商業地域
(指定建蔽率80%、指定容積率500%)
防 火 規 制 : 準防火地域
地 域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店等が混在する駅に近い商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (株)マッフル スーパーマッフル・デジタル27)
- 2 住宅地図 (株)ゼンリン住宅地図)
- 3 公図写
- 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



地価公示地

目的物件

位置図
縮尺 1:10,000



地番区域見出
中通6丁目

請求部	所在	秋田市中通六丁目				地番	43番2			
出力縮	1/300	精度区分		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44年7月7日				備付年月日(原図)		補記事項			

(1/1) 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。

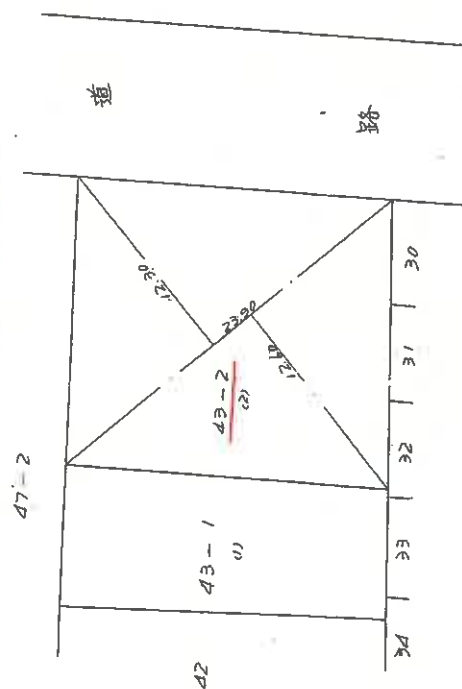
FT 2690

地番	43-1. 43-2
土地の所在	秋田市中通六丁目

地積測量圖



目的物件1



$$w. 2291 \times (12.30 + 12.60) = 595.11.$$

$$\frac{1}{2} \underline{297.555.}$$

$$297.55 m^2$$

297.55 m²

544, 11.18

縮尺	1/300	寸
----	-------	---

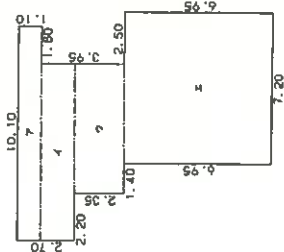
本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

824861 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	43-2
建物の所在	秋田市中通6丁目43番地2

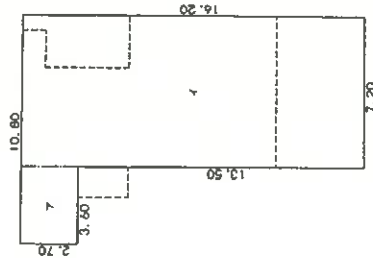
1 階



求積表

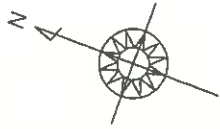
7	1.10 X 10.10	=	11.1100
4	1.60 X 8.30	=	13.2800
7	2.35 X 6.10	=	14.3350
±	6.95 X 7.20	=	50.0400
合計			88.7650
床面積			88.76 m ²

2 階～9 階
(各階同型)

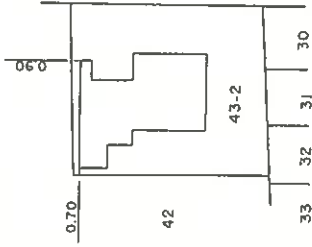


求積表

7	2.70 X 3.60	=	9.7200
4	16.20 X 7.20	=	116.6400
合計			126.3600
床面積			126.36 m ²



目的物件2



作製者

縮尺 1/250

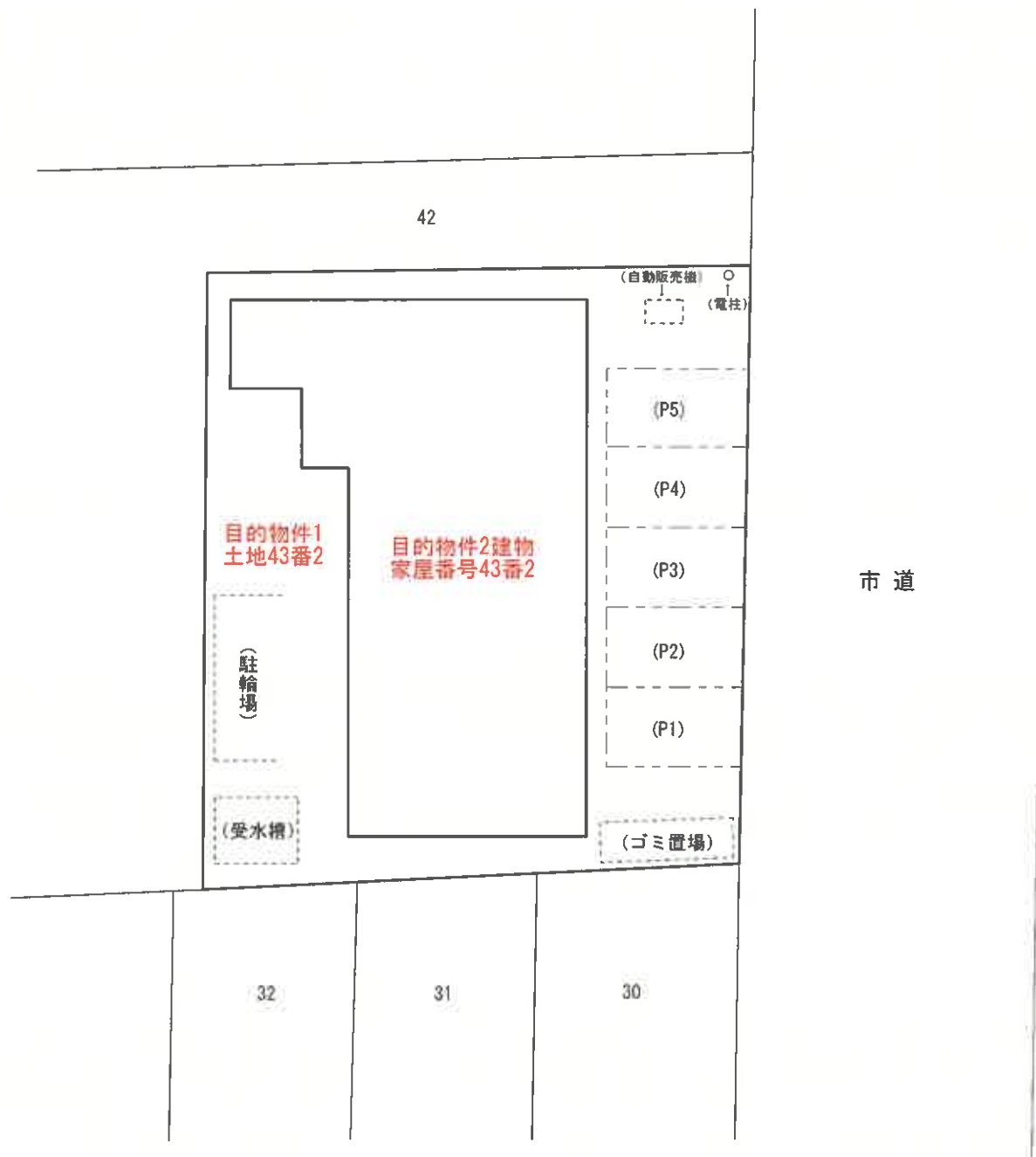
申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

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。

H37.9



建物配置図
縮尺1:200

目的物件2

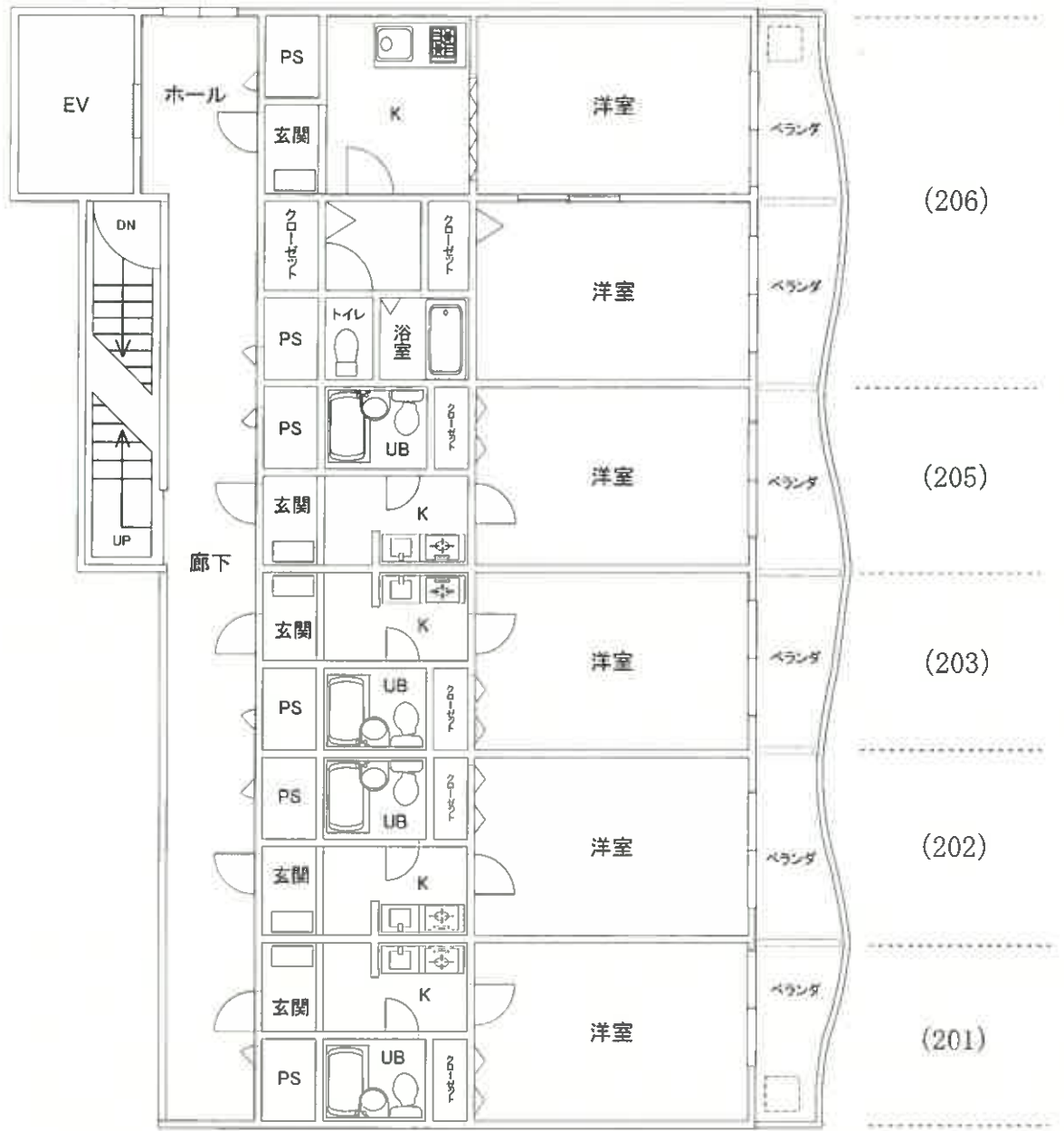
（1階）



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

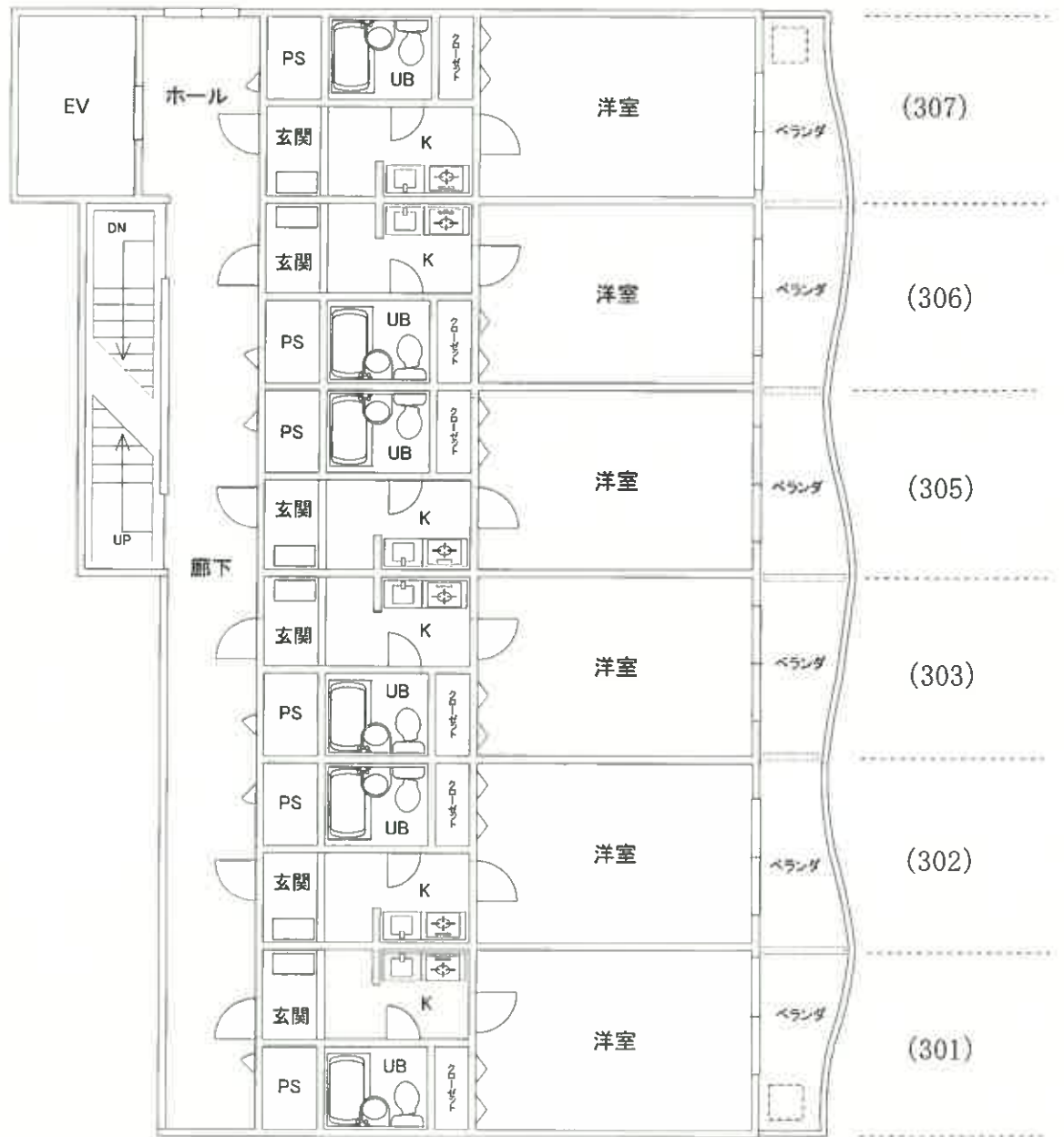
(2階)



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

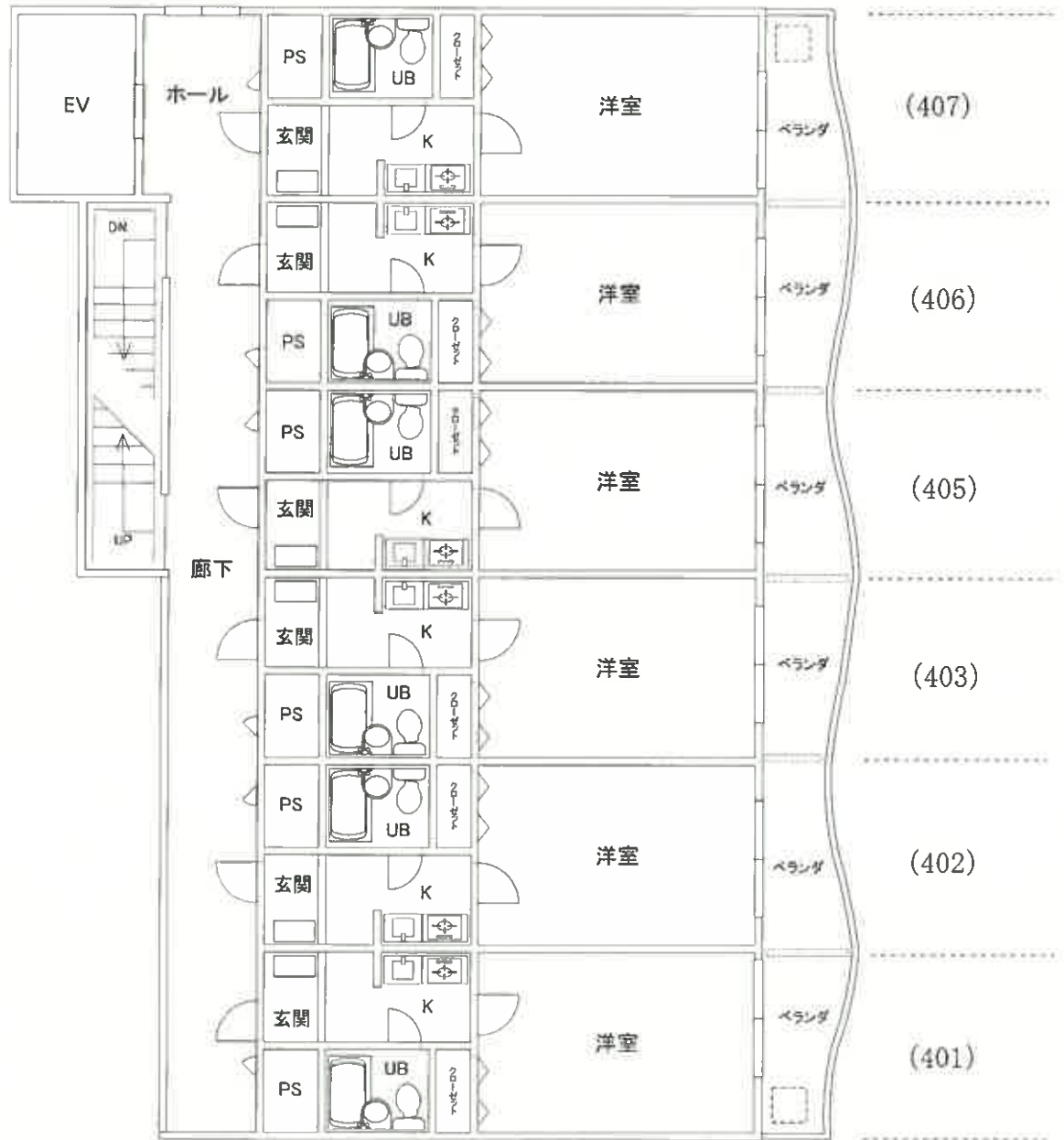
(3階)



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件 2

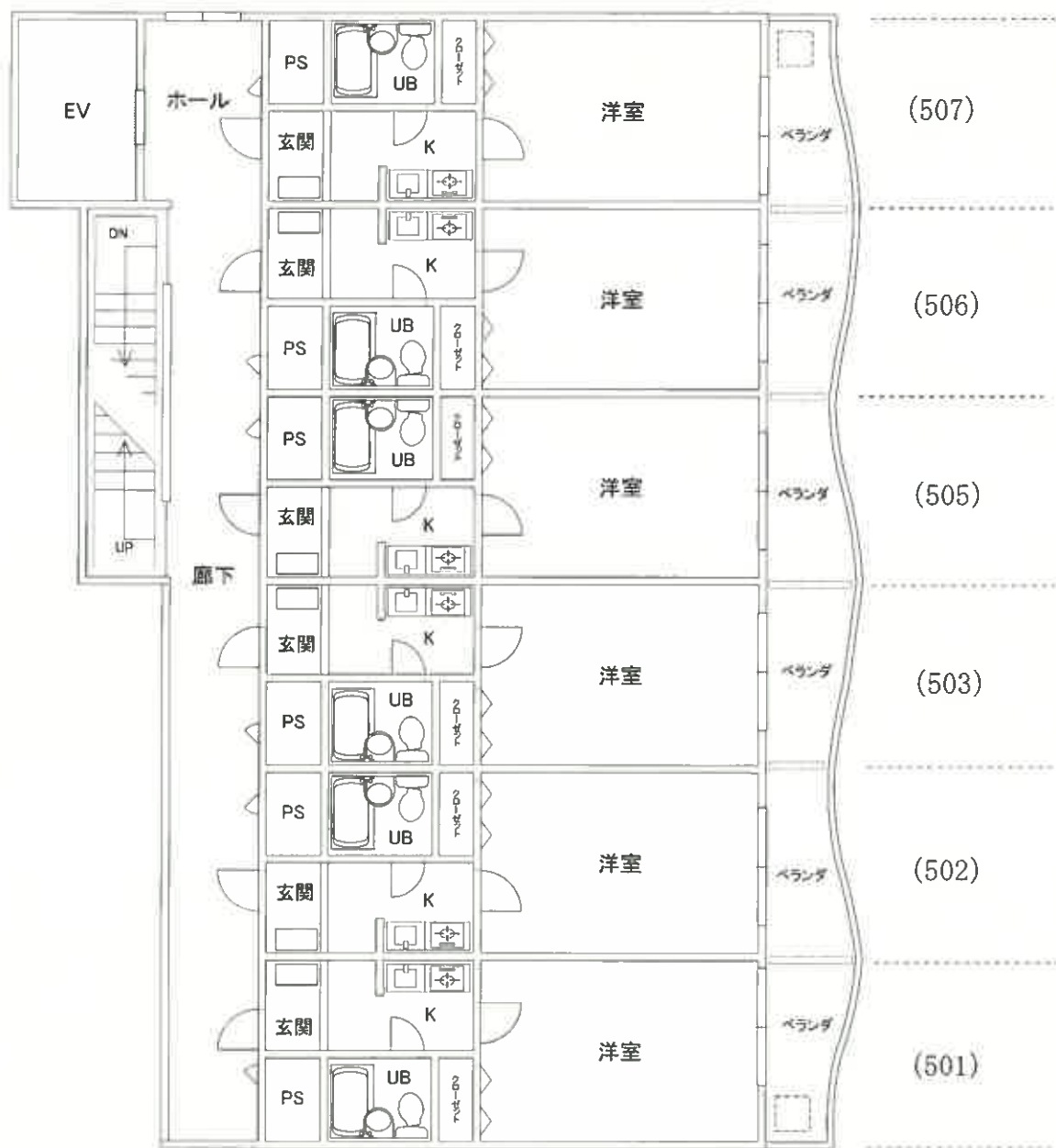
(4階)



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件 2

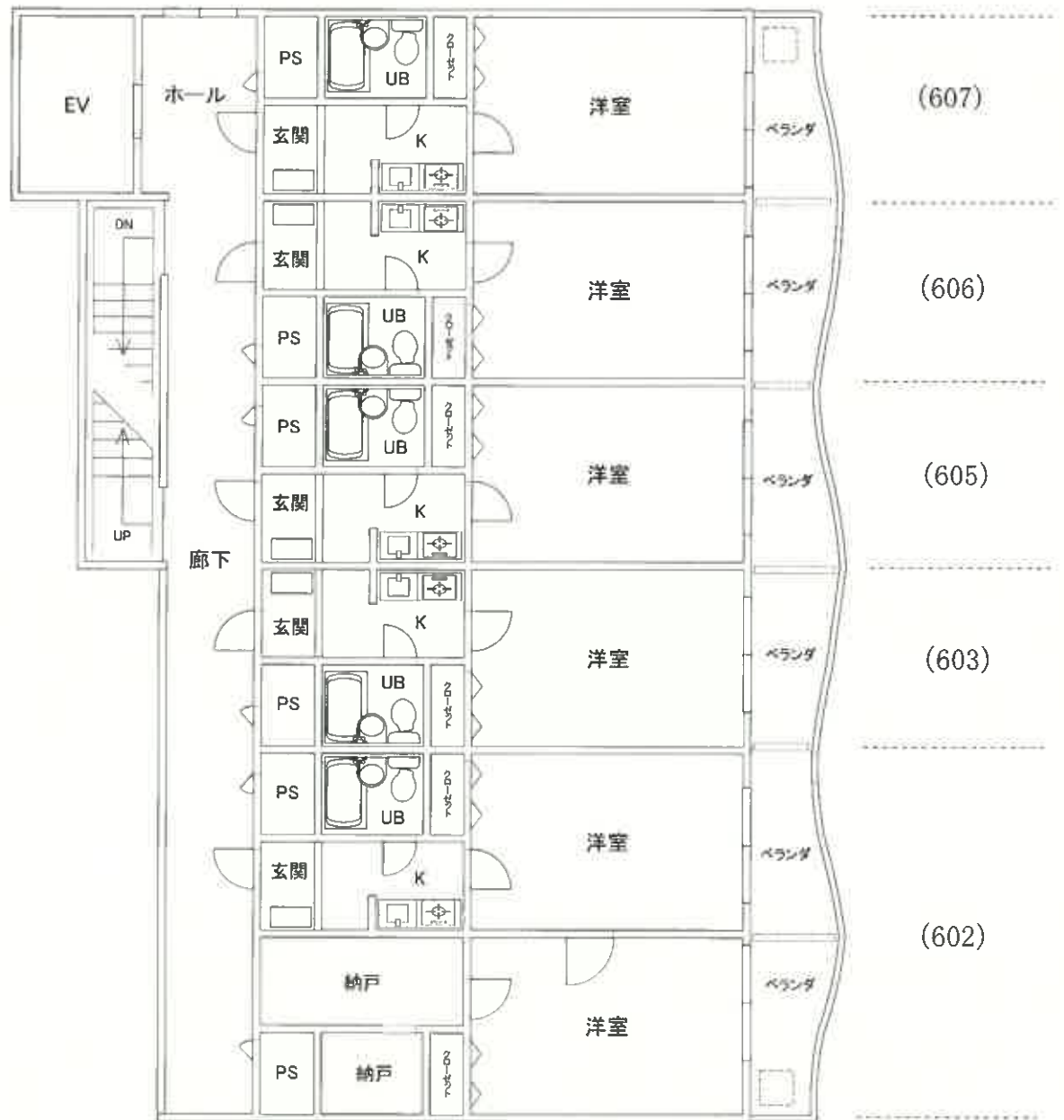
(5階)



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

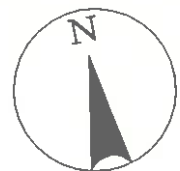
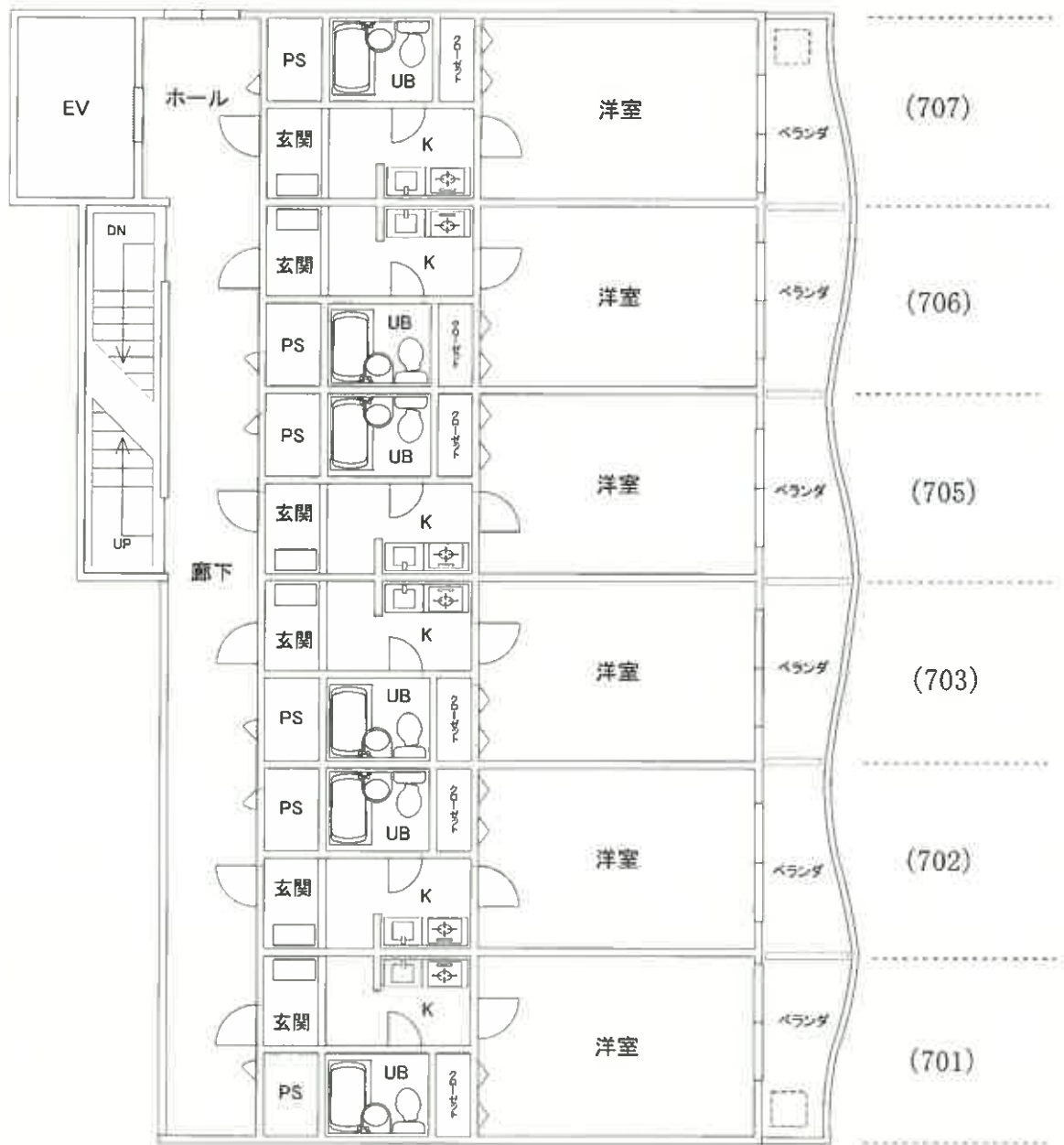
(6階)



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

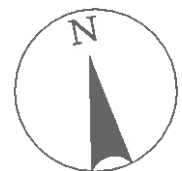
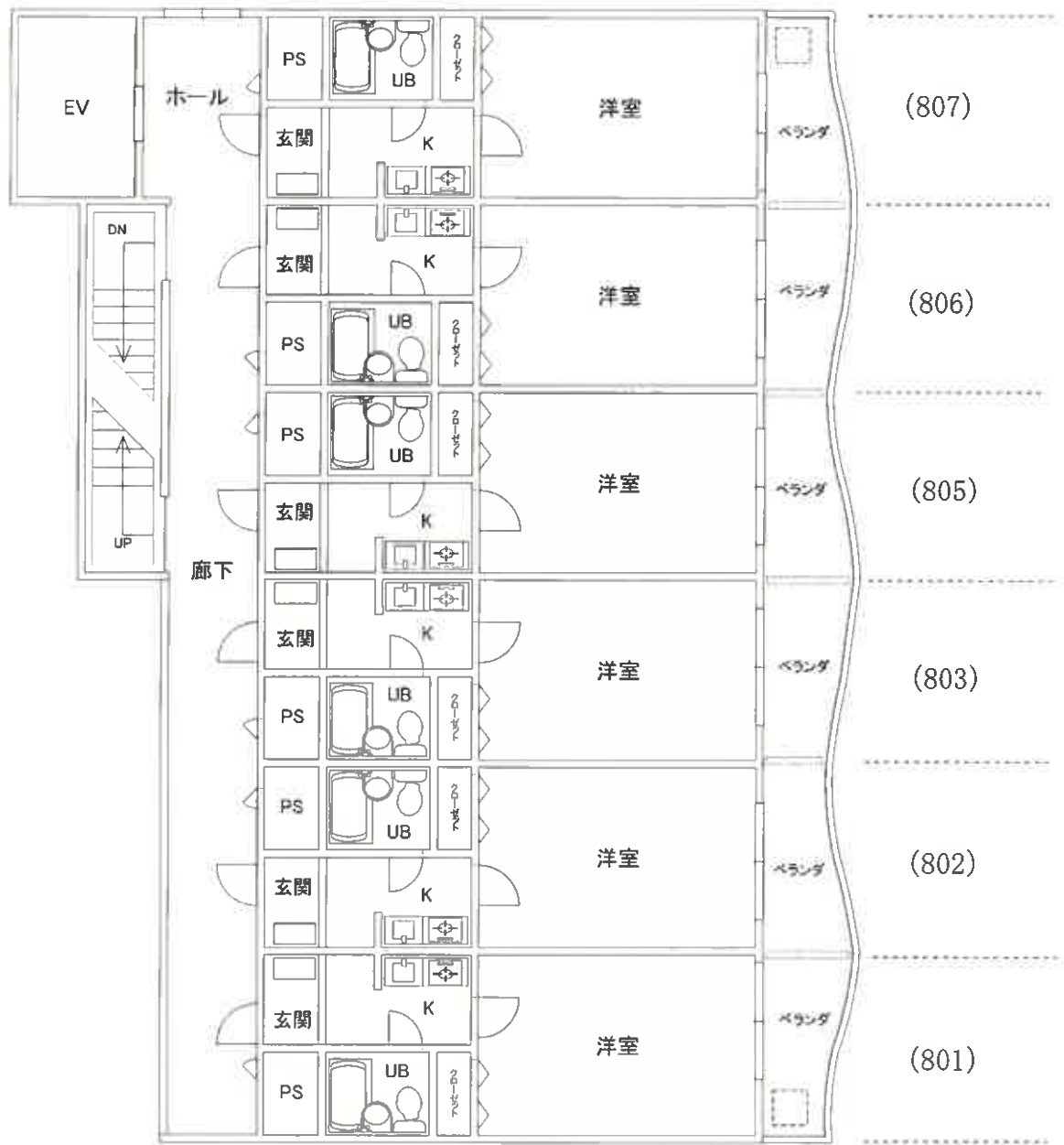
(7階)



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件 2

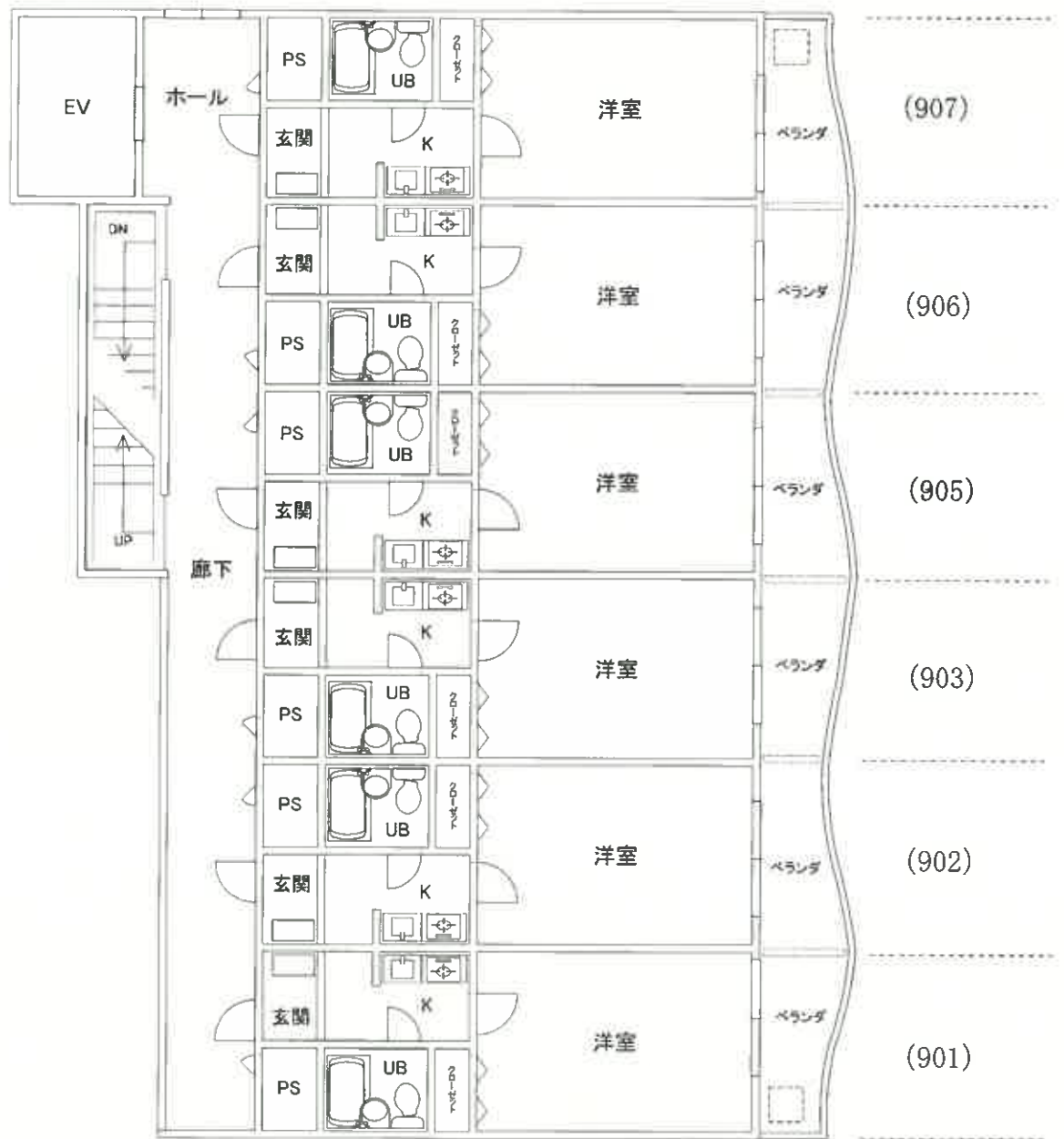
(8階)



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件 2

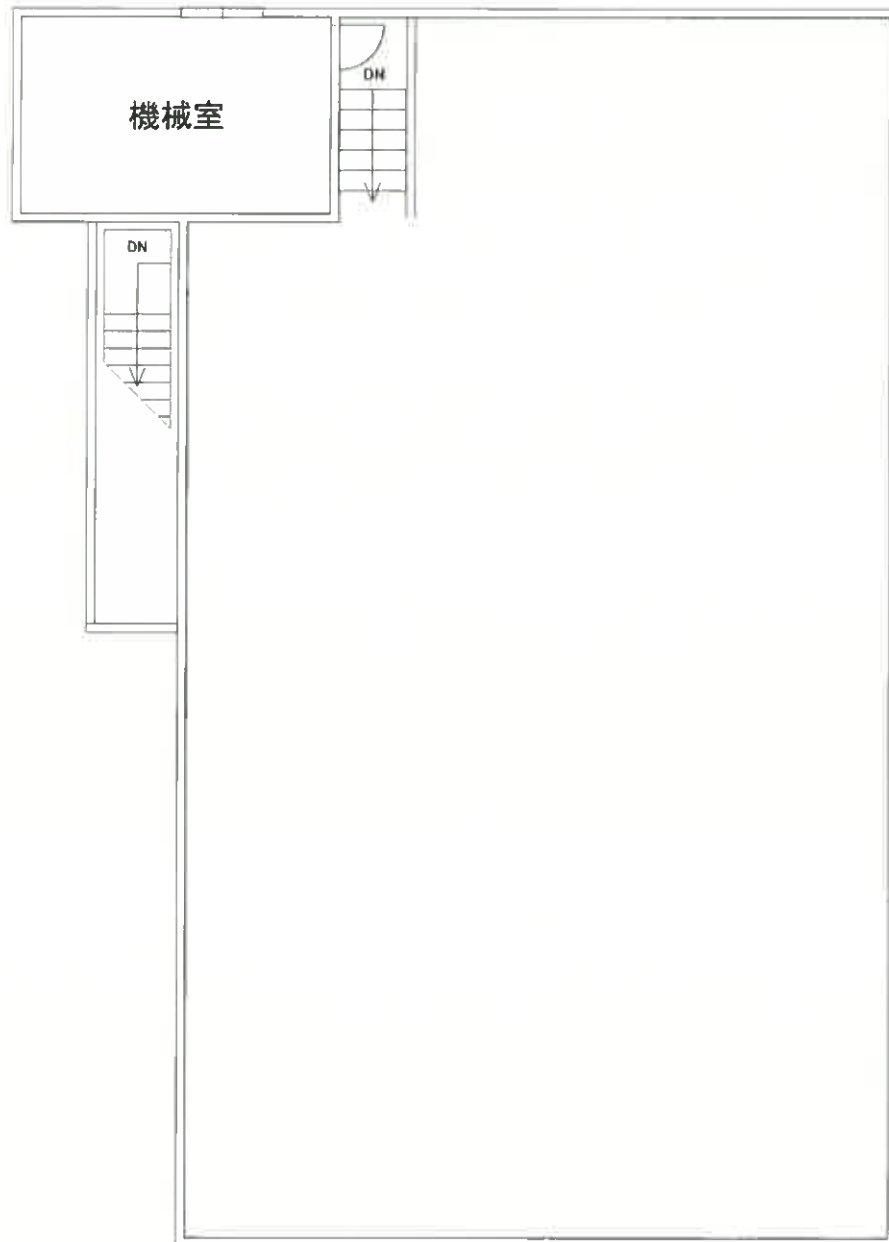
(9階)



建物間取図
縮尺 1:100

目的物件2

（塔屋）



建物間取図
縮尺 1 : 100