令和　８年（ケ）第　　４８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０日
秋田地方裁判所民事第２部
裁判所書記官　石　田　志　保

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１２月　４日から 令和　８年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　５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１２月１６日　午前　８時３０分から 令和　８年１２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１１月２０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	11,498,000 9,198,400		2,299,600	135,905	非課税
備考					

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　秋田市中通三丁目　１０６番地

建物の名称　　ヴァンベール中通

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中通三丁目　１０６番の８０１

建物の名称　　８０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　８６．０２平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　ゴミ置場

構　　造　　鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約１６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　秋田市中通三丁目１０６番

地　　目　　宅地

地　　積　　１６４６．６２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　６３９１２６分の９２２５

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

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　明　細　書

令和　8年10月28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】
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。

《　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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　秋田市中通三丁目　１０６番地

建物の名称　　ヴァンベール中通

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中通三丁目　１０６番の８０１

建物の名称　　８０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　８６．０２平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　ゴミ置場

構　　造　　鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約１６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　秋田市中通三丁目１０６番

地　　目　　宅地

地　　積　　１６４６．６２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　６３９１２６分の９２２５

令和　８年(ケ)第　　４８号
令和　８年　８月３１日受理
令和　８年１０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

令和　8年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　秋田市中通三丁目　１０６番地

建物の名称　　ヴァンベール中通

（専有部分の建物の表示）

家屋番号　　中通三丁目　１０６番の８０１

建物の名称　　８０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　８６．０２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　秋田市中通三丁目１０６番

地　　目　　宅地

地　　積　　１６４６．６２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　６３９１２６分の９２２５

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	秋田市中通三丁目３番４８－８０１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：ゴミ置場 構　造：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約１６平方メートル
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　居宅　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（月額） 管理費　１４，７４８円 修繕積立金　２０，８５０円 （上記の外） 遅延損害金　円 違約金（弁護士費用等）　円 令和　８年　９月１８日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和４年６月分～８年10月分 計１，６３５，６９３円 □不明
管理費等照会先	秋田市大町３丁目４－１　ＮＬＰ秋田ビル５Ｆ　㈱穴吹コミュニティ
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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　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　■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

（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います。 2　勤務は、月曜日から金曜日の午前９時から午後３時までです。
■ 所有者	1　ここには、私と家族が住んでいます。 2　マンションの管理費と修繕積立金を滞納していますが、今年の６月から毎月１３万円ずつ管理組合に支払っています。 3　建物内で猫を１匹飼っています。
■ 管理会社担当者	1　所有者の方が、管理費等の滞納額について毎月管理組合に支払いをしていると述べているとのことですが、そのような事実は確認できず、執行官にお渡しした回答書のとおり滞納が継続しています。滞納は令和４年６月分から継続しています。

（執行官の意見用）

執行官の意見

1　本件物件の状況は、建物配置図・１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　本件債務者は、２枚目「管理費等の状況」欄記載のとおり管理費、修繕積立金を滞納している。これらの滞納額について、将来発生する分も含めて新所有者に支払義務が発生する。なお、管理規約によると、遅延損害金、違約金（弁護士費用等）、督促・徴収の諸費用が加算されるため、これらの費用等についても新所有者に支払義務が発生するものと考えられる。

3　敷地内にある未登記の建物は、本件物件を含む一棟の建物（区分所有建物）のごみ置き場として利用されている。建物の位置及び利用状況等により、当該未登記の建物を、本件物件を含む一棟の建物の附属建物と認定した。

4　建物内で猫を１匹飼育している。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 9月 7日（月） 11：50 ― 11：55	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 9月11日（金） 9：45 ― 10：10	物件所在地	占有調査、管理人から聴取、外観写真撮影
8年 9月11日（金）	当庁（郵送）	管理会社あて管理費等の滞納等について書面照会 （９月２４日回答）
8年 9月28日（月） 13：10 ― 14：20	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
8年10月 5日（月） 15：20 ― 15：25	当庁（電話）	管理費の滞納額等について管理会社担当者から聴取
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。

☐

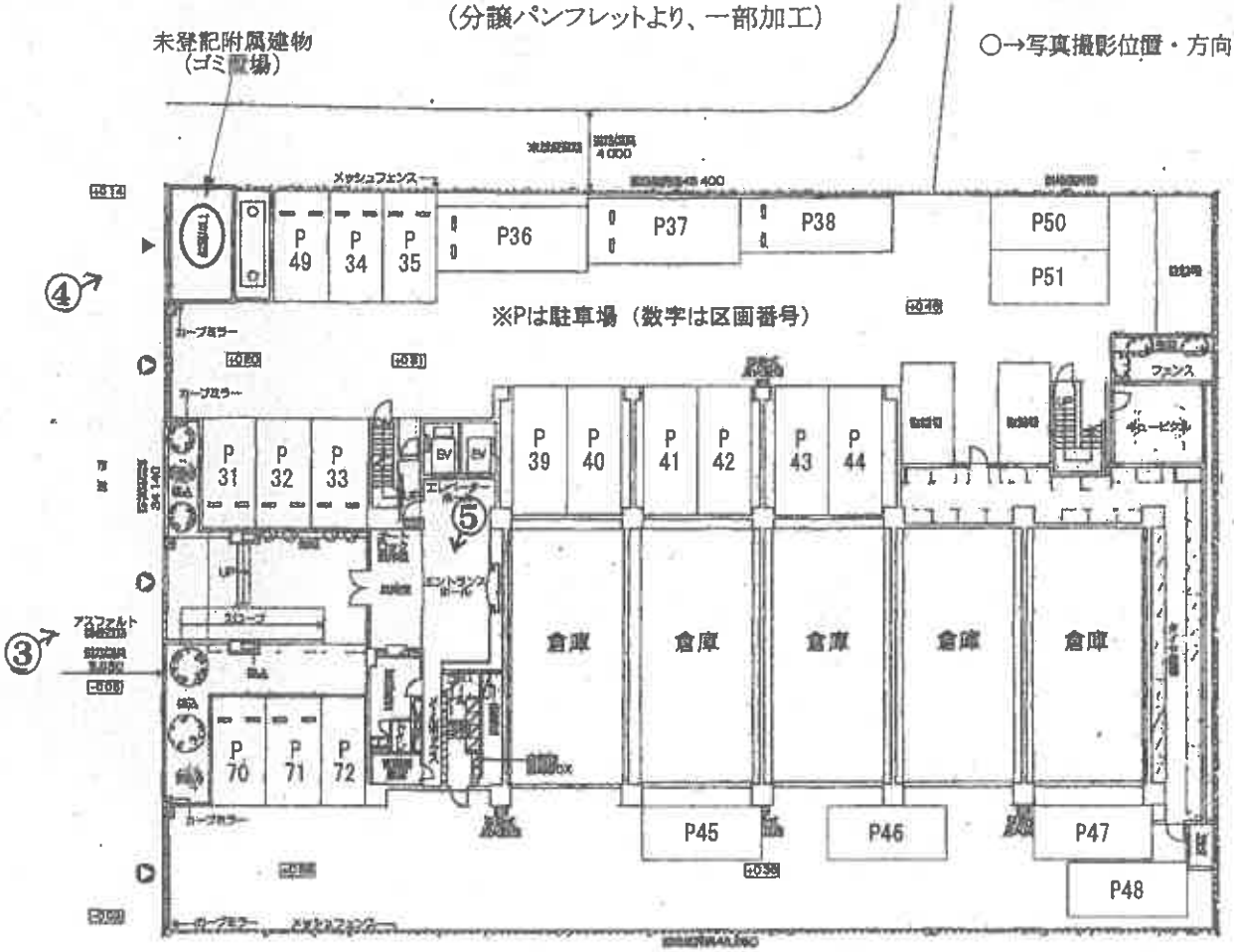
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和8年(ケ)第48号
秋田市中通3丁目
建物配置図・平面図

②↘

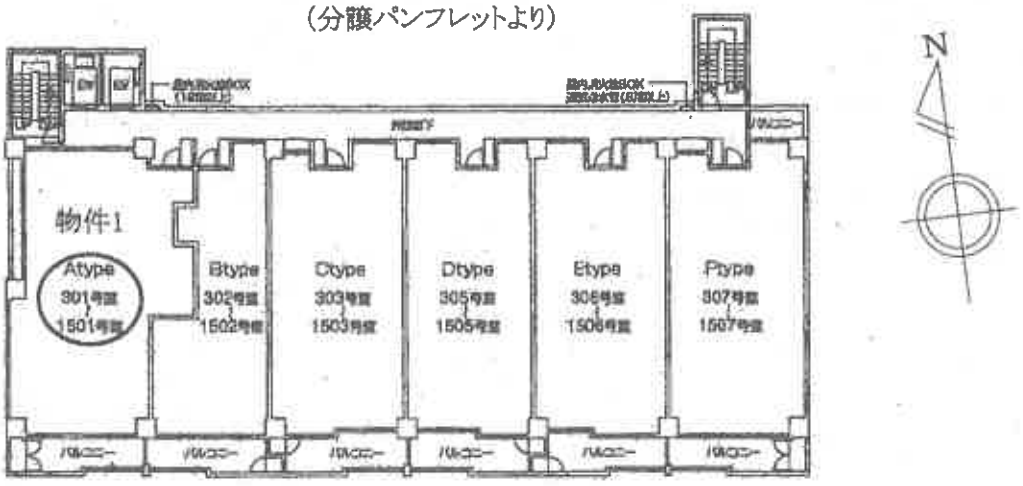
建物配置図・1階平面図
(分譲パンフレットより、一部加工)

○→写真撮影位置・方向



8階平面図
(分譲パンフレットより)

①↗

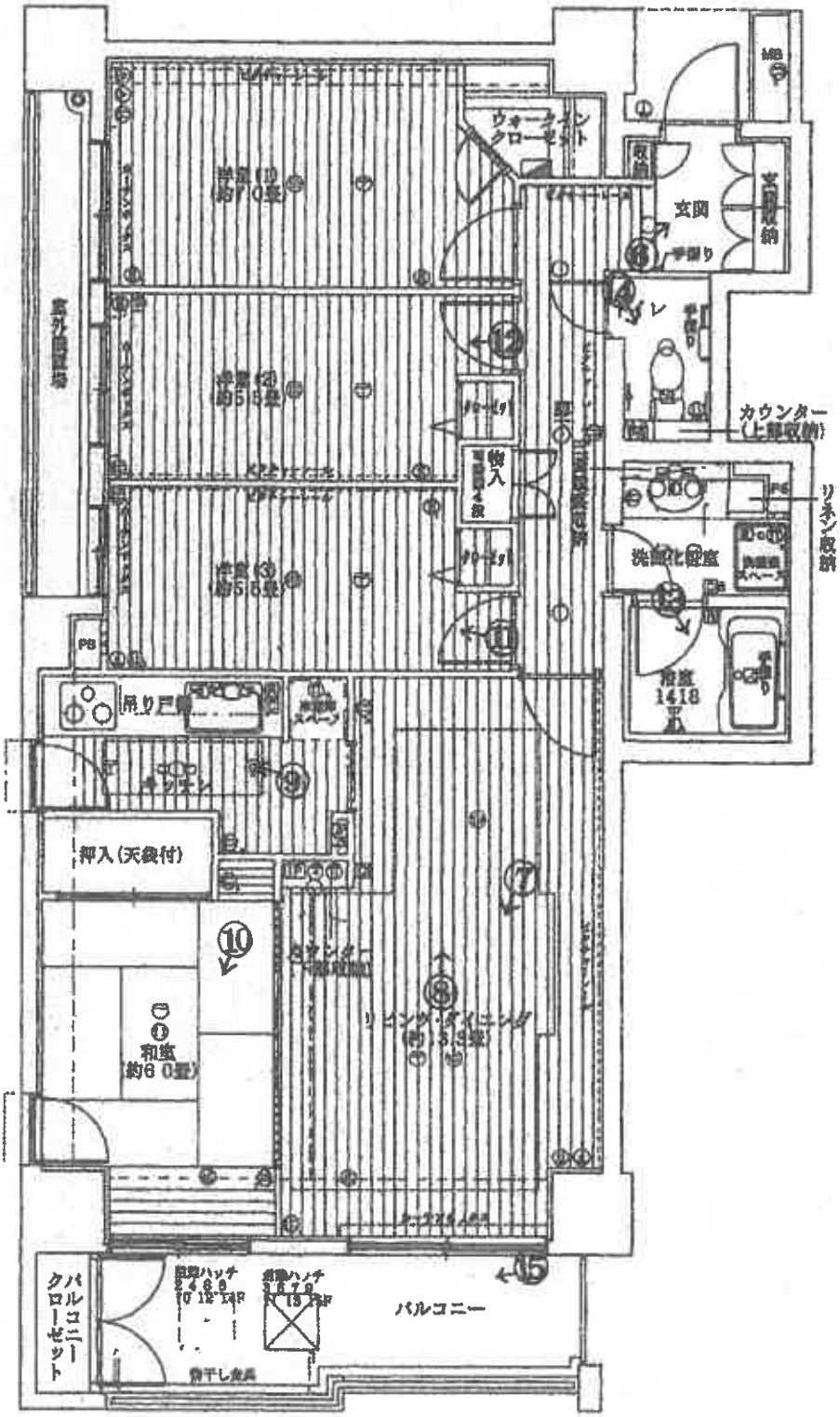


令和8年(ケ)第48号
秋田市中通3丁目
建物間取図

○→写真撮影位置・方向

物件1

(801号室、分譲パンフレットより)



①



ヴァンベール中通

②



③



④

未登記附属
建物



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

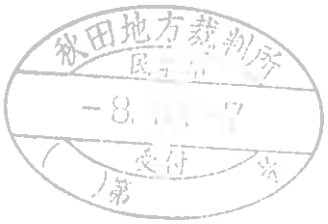


⑮



令和８年（ケ）第４８号
令和８年９月２８日　現地調査
令和８年１０月６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
藤田雅彦　印

第１　評価額

評　価　額	
物件１	金 11,498,000 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きをとらね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表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		(一棟の建物の表示)	下記特記事項記載の未登記附属建物あり
	所在	秋田市中通三丁目　106番地	
	建物の名称	ヴァンベール中通	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
	床面積	1階　653.81㎡	
		2階　469.70㎡	
		3階　469.70㎡	
		4階　469.70㎡	
		5階　469.70㎡	
		6階　469.70㎡	
		7階　469.70㎡	
		8階　469.70㎡	
		9階　469.70㎡	
		10階　469.70㎡	
		11階　469.70㎡	
		12階　469.70㎡	
		13階　469.70㎡	
		14階　469.70㎡	
		15階　469.70㎡	
		(専有部分の建物の表示)	
	家屋番号	中通三丁目 106番の801	
	建物の名称	801	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	8階部分　86.02㎡	
		(敷地権の目的である土地の表示)	
	土地の符合	1	
	所在及び地番	秋田市中通三丁目106番	
	地目	宅地	
	地積	1,646.62㎡	
		(敷地権の表示)	
	土地の符合	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	639126分の9225	

番号	特記事項
1	敷地の北西端付近に一棟の建物の未登記附属建物（鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約16㎡（概測）、ゴミ置場）がある（別添、建物配置図・平面図参照。）。

第４　目的物件の位置・環境等

1　敷地（土地の符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	ＪＲ奥羽本線「秋田」駅から西方へ約1.1km（道路距離、以下同じ）に位置する。最寄の秋田中央交通「中通一丁目」バス停からは南方へ約200m。中通小学校へ約400m、商業施設「ナイスフォンテ秋田店」へ約950m。	
付近の状況	受命物件が属する中通地区は、秋田駅西口に直結する秋田市の中心市街地であり、受命物件は中通地区の中心街路である「中央通り」の南側背後に位置している。周辺にはマンション、住宅等が見られ、車両の通過交通は少なく、中心部でありながら静かな住環境が形成されている。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状を維持すると予測する。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%
	防火規制	準防火地域
	その他	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	1,646.62㎡
	形状	長方形
	間口	約34m
	奥行	約48.5m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・西側：幅員約6.8m舗装市道（中通一丁目五丁目線、築基準法第42条第1項第1号に該当する道路）。 上記市道に等高に接面する。	
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（ヴァンベール中通）の敷地として利用されている。 隣接地は、北側は住宅及び道路敷、東側は秋田市所有の雑種地（地番306番）を介しマンション及び住宅、南側は更地（駐車場）及び住宅、西側は市道を介し更地（駐車場）及びマンションとなっている。各隣接地及び市道とそれぞれほぼ等高に接面している。	
供給処理施設（宅地内引込）	上水道	あり（建物への接続：あり）
	都市ガス	あり（建物への接続：あり）
	下水道	あり（建物への接続：あり）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	

埋蔵文化財	秋田市観光文化スポーツ部文化振興課への照会によれば、受命物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。なお、遺跡ではないが「久保田城下町」の範囲に含まれるため、再建築する場合（1,000㎡以上）などには、職員が立会を要請する場合があるとのことである。
特記事項	秋田市ＷＥＢ版水害ハザードマップによれば、受命物件周辺は、浸水した場合に想定される水深が0.5m以上～3.0m未満の範囲に含まれる。

（以下余白）

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ヴァンベール中通
建物の用途	1　　階　；管理人室、エントランスホール、郵便受・宅配受、駐車場、駐輪場等
	2　　階　；居宅（住戸5戸）、集会室
	3～15階　；居宅（各階住戸6戸、合計78戸）
	総戸数　；85戸（管理員室、集会室含む）
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14年8月26日　新築
	経過年数；約　24　年
	経済的残存耐用年数；約　25　年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
仕様	基本構造　；鉄骨鉄筋コンクリート造
	屋根　；アスファルト露出防水等
	外壁　；磁器質タイル貼、一部吹付タイル
	開口部　；カラーアルミサッシュ
	バルコニー　；床：長尺塩ビシート、外壁：タイル貼、等
	共用廊下　；長尺塩ビシート
	エントランス；床：御影石貼、壁：大理石貼
設備等	電気、上下水道、都市ガス、エレベーター（9人乗り）2基、ゴミ置場、駐車場24台分（現地調査で確認）、タイヤ置場、駐輪場等
建物の品等	総合　；普通
	使用資材　；普通
	施工状況　；普通
管理の形態等	管理組合　；管理組合；有、名称「ヴァンベール中通管理組合」 法人格；無
	管理方式　；委託
	管理会社　；株式会社穴吹コミュニティ秋田営業所
	管理形態　；管理人室がある。管理人は日勤。 （平日は9：00～15：00、土・日曜日、祝日は休み）
管理の状況	普通
特記事項	①大規模修繕は、平成29年12月に外壁タイル、塗装工事、防水工事等を実施済み（管理組合の回答。）。 ②前述のとおり、敷地の北西端付近に一棟の建物の未登記附属建物（鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約16㎡（概測）、ゴミ置場）があり、課税台帳への記載は確認できなかった。評価に当たっては、一棟の建物全体の床面積と比較して極めて小さく簡易な建物であり、評価額に及ぼす影響も極めて僅少であるため、特に考慮しない。 ③駐車場について、現地調査における管理人の話によれば、駐車場はほぼ埋まっている（空きはない）とのことであり、近くの駐車場を個人的に借りている居住者もいるとのことである。

（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	8階部分の801号室 主要開口部の方位；南向き
床　面　積	登記と同じ86.02㎡、ただし内法計算。 （分譲パンフレット記載の壁芯計算による床面積は92.25㎡）
間　取　り	4LDK、14.10㎡のバルコニー　（別添、建物間取図参照）
仕　　様	天　　井　；ビニルクロス貼等 床　　；フローリング、長尺塩ビシート、畳等 内　　壁　；ビニルクロス貼等 設　　備　；電気設備、給排水設備、衛生設備ほか そ の 他　；システムキッチン、ユニットバス、靴棚、床暖房、インターホンほか
保守管理の状態	立会人の陳述によれば、室内で猫一匹を飼育してとのことであるが、動物臭などは感じなかった。室内の壁紙やフローリングの一部で損傷している箇所が見られるが軽微であり、全体的に見て概ね経年相応の劣化と認め、保守管理の状態は普通程度と判断した。
管 理 費 等	管 理 費　；月額14,748円 修繕積立金　；月額20,850円 滞 納 額　；有　1,635,693円（令和8年9月18日現在）
専有部分の利用状況等	所有者及びその家族が住居として使用し占有している。
アスベストの使用の有無	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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。
特 記 事 項	①受命物件は8階の西側に位置する角室で、南向きの主要開口部のほか、西向きの開口がある。（別添、建物配置図・平面図、建物間取図参照）。 ②管理費等の滞納額は、管理組合の回答によれば、管理費として560,100円、修繕積立金として633,850円、遅延損害金として441,743円の合計である。 ③上記滞納額及び遅延損害金は、買受人に引き継がれることに留意しなければならない。また、上記滞納額は令和8年9月18日現在の金額であり、その後売却されるまでの期間に新たな滞納があった場合は、その金額等についても買受人に引き継がれることに留意しなければならない。 なお、管理組合の回答によれば、令和8年9月18日現在の確定している滞納額及び遅延損害金の金額は上記のとおり1,635,693円であるが、これ以外に違約金（弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用）が発生する可能性があり、違約金についても買受人に引き継がれることに留意しなければならない。

第５　評価額算出の過程

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、評価額を後記のとおり決定した。

Ⅰ　積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

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。

再調達原価 （円/㎡） ア	専有面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
380,000	86.02	0.30	9,806,000

ア　再調達原価：開発時の業者利潤、販売費及び一般管理費並びに共用部分を考慮して、再調達原価を380,000円/㎡と査定した。

イ　専有面積：登記数量による。

ウ　現価率：

経過年数約24年、経済的残存耐用年数約25年、経済的全耐用年数約49年、残価率10％と査定した定率法（現価率0.32）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を－5％と査定）を併用して、以下のとおり査定した。

現価率　＝　0.32　×（1－　0.05　）≒　0.30

2　敷地権価格

敷地権の目的である土地（符合1）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 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
66,900	1.00	1,646.62	1.00	9,225/639,126	1,590,000

ア　標準画地価格：公示価格等（12頁）を規準とし、さらに開発時の業者利潤、販売費及び一般管理費等を勘案し、標準画地価格を66,900円/㎡と査定した。

イ　個別格差：1.00　（なし）

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：1.00　（なし）

オ　敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3　積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 （円） ア	敷地権価格 （円） イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 （円） （ア＋イ）×ウ×エ
9,806,000	1,590,000	1.10	1.05	13,162,000

ウ　価格補正：1.10　（当該マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望事例等を参考に補正した）

エ　個別格差：基準階を8階、主要開口方位が南、3LDKの中間室を想定。

階層別効用比：1.00　（8階）
位置別効用比：1.05　（南、角室）
その他：1.00　（特になし）
上記の相乗積：1.00 × 1.05 × 1.00 ≒ 1.05

Ⅱ　比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
230,000	1.05	86.02	20,774,000

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、売り希望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（8階）専有部分の1㎡当たりの比準価格を230,000円/㎡と査定した。

イ　個　別　格　差 : 1.05　(前記Ⅰ、3、エ 参照)

ウ　専　有　面　積 : 登記数量による。

Ⅲ　収益価格の試算

収益価格は、新規に賃貸に供することを想定した場合の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
1,620,000	9.0	1.00	18,000,000

ア　総　収　益 : 当該マンション及び周辺マンションの賃貸事例、募集事例等を参考に、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次のとおり査定した。ただし、想定の総収益であり、保証賃料ではない。

月額135,000円 × 12ヶ月 ＝ 1,620,000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

Ⅳ　評価額の判定

1　試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が以下のとおり求められた。
本件においては、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、投資採算性を反映した収益価格を比較考量し、原価性を反映した積算価格を参酌して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ
① 積　算　価　格	13,162,000	1.00	13,162,000
② 比　準　価　格	20,774,000	1.00	20,774,000
③ 収　益　価　格	18,000,000	1.00	18,000,000
④ 調整後の価格			19,325,000

ウ　占有減価修正 ： 特になし

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、さらにその他の修正を考慮して、評価額を以下のとおり決定した。

調整後の価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 修正 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
19,325,000	1.00	0.70	0.85	11,498,000

イ　市場性修正 ： 特になし。

ウ　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を考慮した。

エ　その他の修正 ： 滞納管理費相当額等を考慮した修正を行った。

第６　参考価格資料

○ 公示価格等

公 示 地 番 号 ：秋田5-16
所　　在 ：秋田市中通6丁目227番9
住 居 表 示 ：「中通6-1-64」
価　　格 ：63,500円/㎡
位　　置 ：ＪＲ奥羽本線「秋田」駅から道路距離で約1.0kmに位置。
価 格 時 点 ：令和8年1月1日
地　　積 ：330㎡
供給処理施設 ：上水道、下水道、都市ガス
接 面 道 路 ：西側幅員12m舗装市道
用 途 指 定 等 ：市街化区域、商業地域、準防火地域
　　指定建蔽率80%　指定容積率400%
地 域 の 概 要 ：店舗、事務所に医院や学校等が混在する商業地域

第７　付属資料の表示

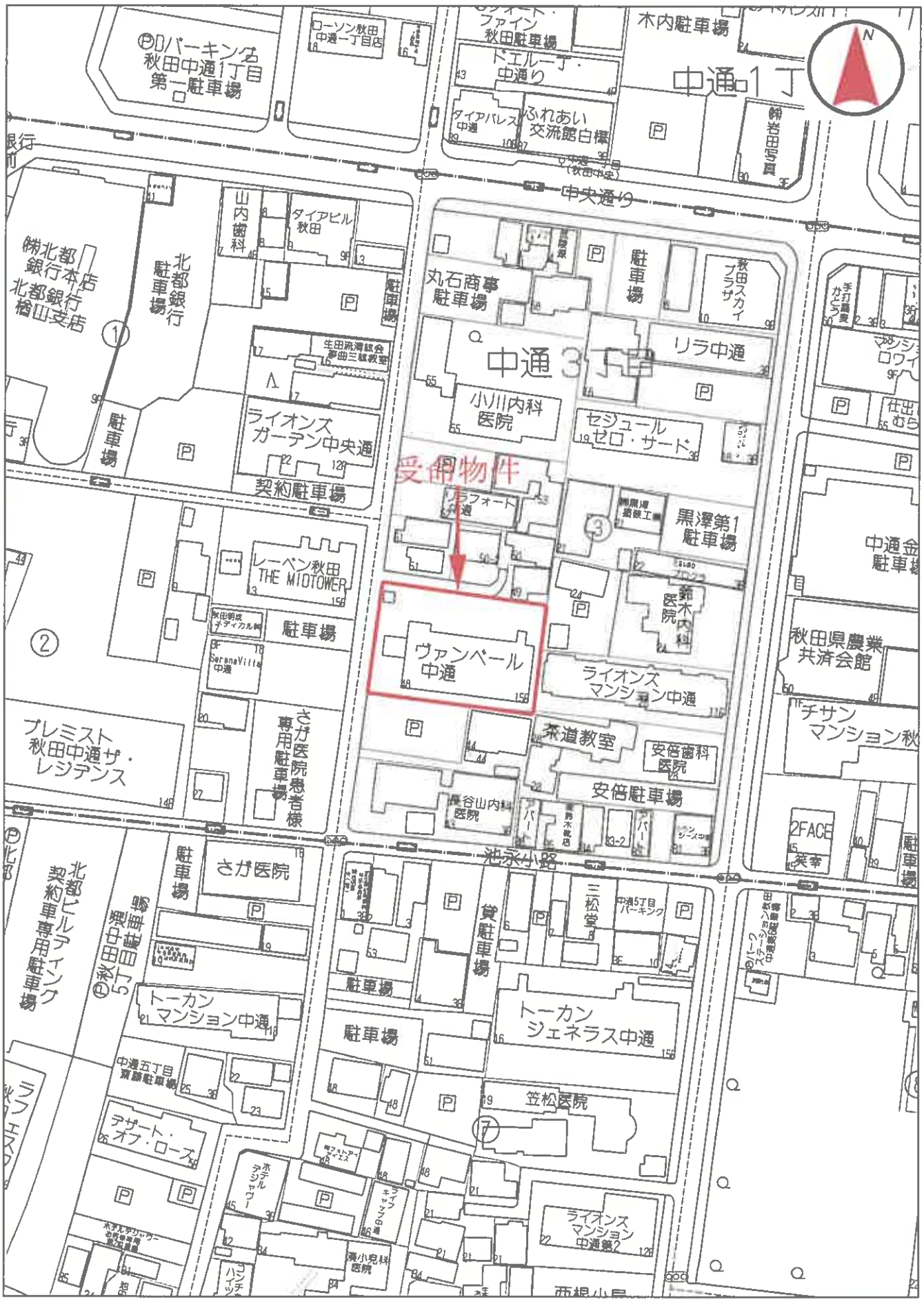
1　位　置　図
2　周 辺 案 内 図
3　公　図　写
4　建物図面・各階平面図写
5　建物配置図・平面図
6　建 物 間 取 図

以　上

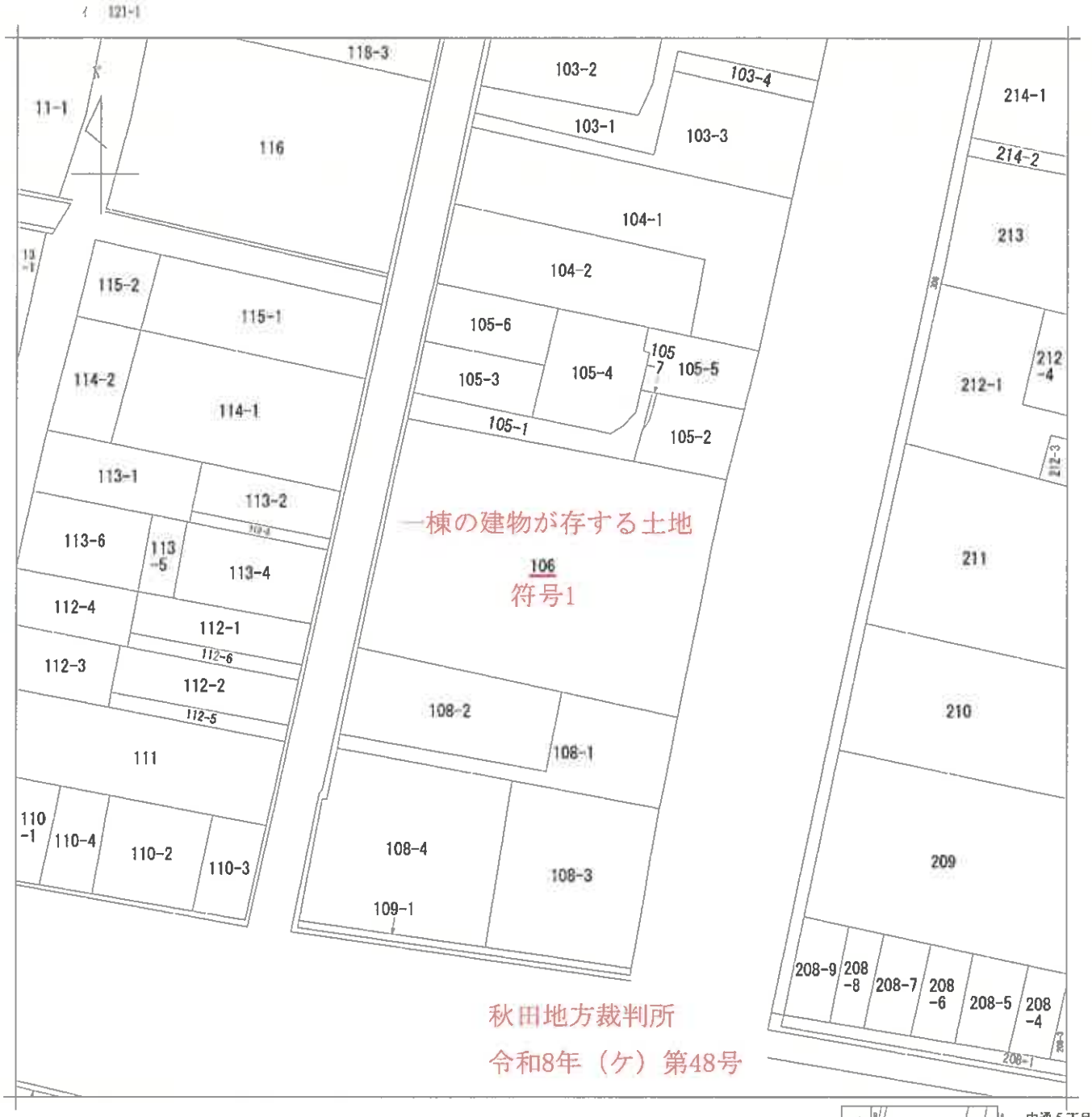

位置図
N
(縮尺:1/12,000)
受命物件
公示地
秋田5-16
出典「スーパーマップル・デジタル」
地図使用承認©マップル第7-339号

周辺案内図

秋田県秋田市中通3丁目3-48付近


受付物件
ヴァンベール中通
中通3丁目
中通1丁目
中央通り
池永小路
駐車場
契約駐車場
さが医院
さが医院患者様
笠松医院
ライオンズマンション中通
ライオンズマンション中通第2
トーカンマンション中通
トーカンジェネラス中通
プレミスト秋田中通ザ・レジデンス
北都ビルディング契約車専用駐車場
北都銀行本店
北都銀行桧山支店
北都銀行駐車場
ライオンズガーデン中央通
レーベン秋田THE MIDTOWER
丸石商事駐車場
リラ中通
小川内科医院
セジュールゼロ・サード
黒澤第1駐車場
鈴木医院内科
安倍歯科医院
安倍駐車場
茶道教室
秋田県農業共済会館
チサンマンション秋
2FACE
ふれあい交流館白樺
ローソン秋田中通一丁目店
ドエル一丁・中通り
木内駐車場
秋田スカイプラザ
ダイアビル秋田
山内歯科
生田流清絃会 夢田三絃教室
ホテルアジュール
ホテルアジュール 大浴場
ホテルアジュール 駐車場
ライフキャッスル中通
ファーストアーバンス
ラフエスタ
ラフエスタ秋田
ヴェルデ・ファイン秋田駐車場
中通五丁目有料駐車場
中通5丁目パーキング
三松堂
貸駐車場
アザート・オブ・ロース
秋田明成プティカル
SereneVilla中通
長谷山内科医院
鈴木眼店
2FACE
笑等
手打麺屋かどう
マンションロワイ
中通金駐車場
チサンマンション秋
秋田県農業共済会館
秋田市役所
秋田市役所 駐車場
秋田市役所 駐車場入口
秋田市役所 駐車場出口
秋田市役所 駐車場 身障者専用
秋田市役所 駐車場 一般車専用
秋田市役所 駐車場 公用車

公図写



請求部分	所在	秋田市中通三丁目				地番	106番		
出力尺縮尺	縮尺不明	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				備付年月日（原図）		補記事項			

「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。」

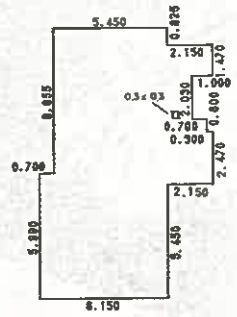
登記年月日：平成14年10月3日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月8日　秋田地方法務局
登記官

825826 各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

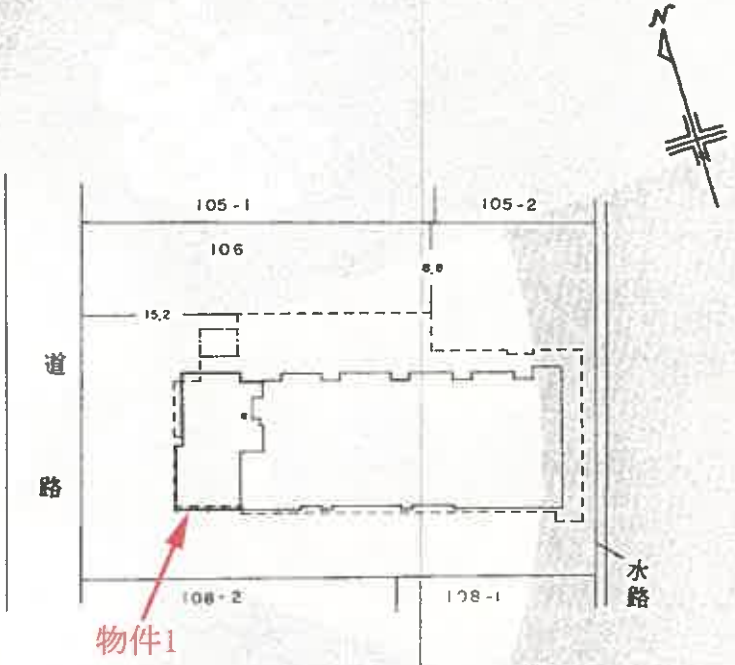
家屋番号	中通三丁目106-301
建物の所在	秋田市中通三丁目106



求積表

5.450	X	0.825	= 4.496250
7.600	X	1.470	= 11.172000
6.600	X	2.030	= 13.398000
7.300	X	0.600	= 4.380000
7.600	X	1.950	= 14.820000
6.300	X	0.540	= 4.402000
6.150	X	5.450	= 33.517500
			86.113750
			86.11 ㎡
−0.3	X	0.3	= −0.09
			86.02375

床面積　86.02㎡



建物の存する部分8階

秋田地方裁判所
令和8年（ケ）第48号

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	（平成 4. 9. 1 日作製）		

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

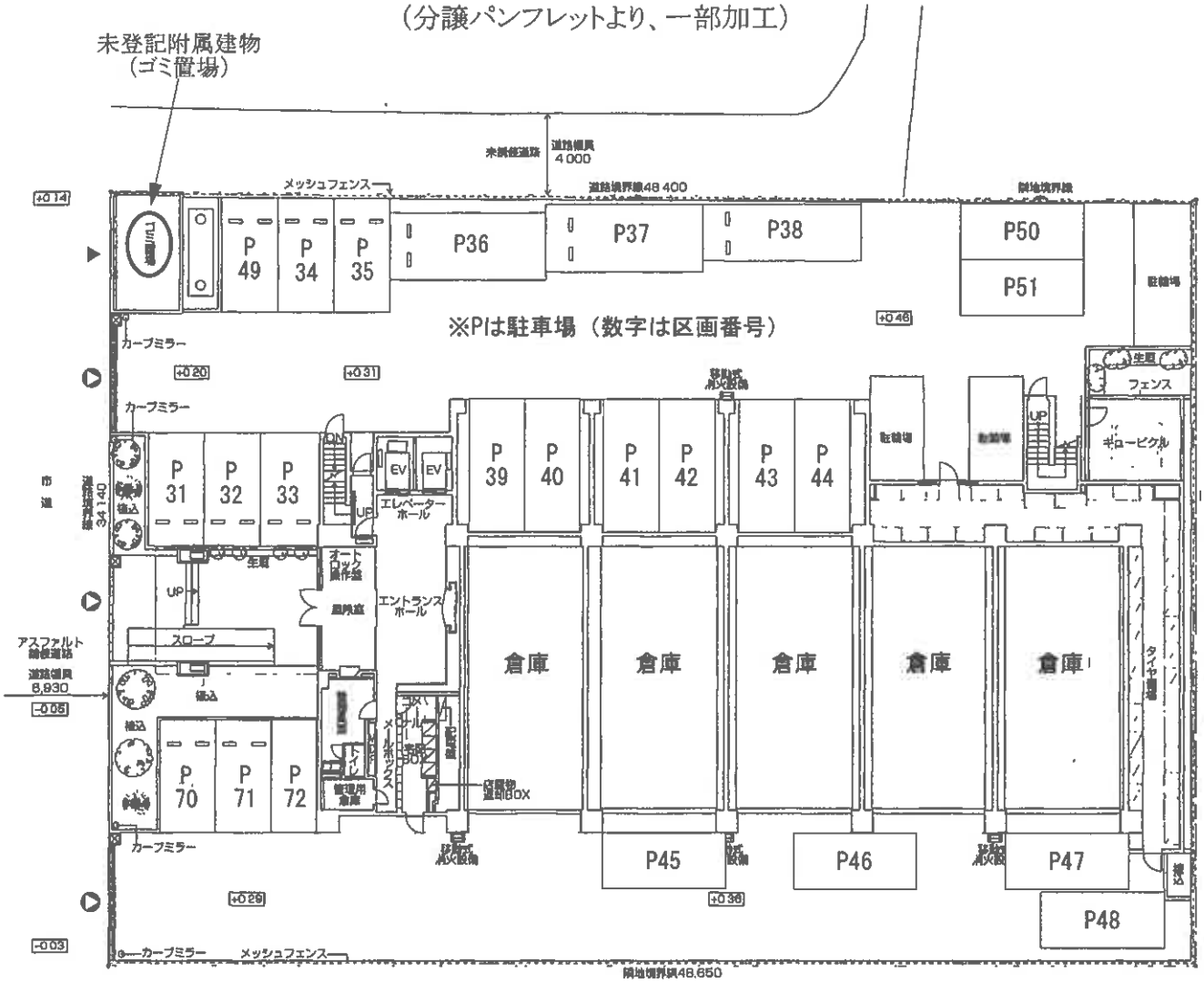
平成14年10月3日　登記

請求番号：16-2

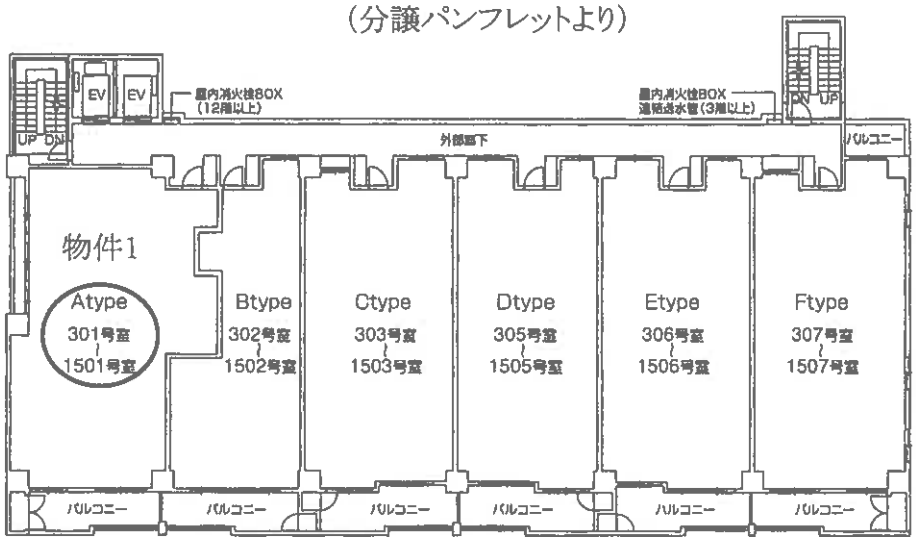
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

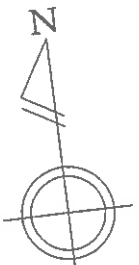
令和8年(ケ)第48号
秋田市中通3丁目
建物配置図・平面図

建物配置図・1階平面図
（分譲パンフレットより、一部加工）



8階平面図
（分譲パンフレットより）



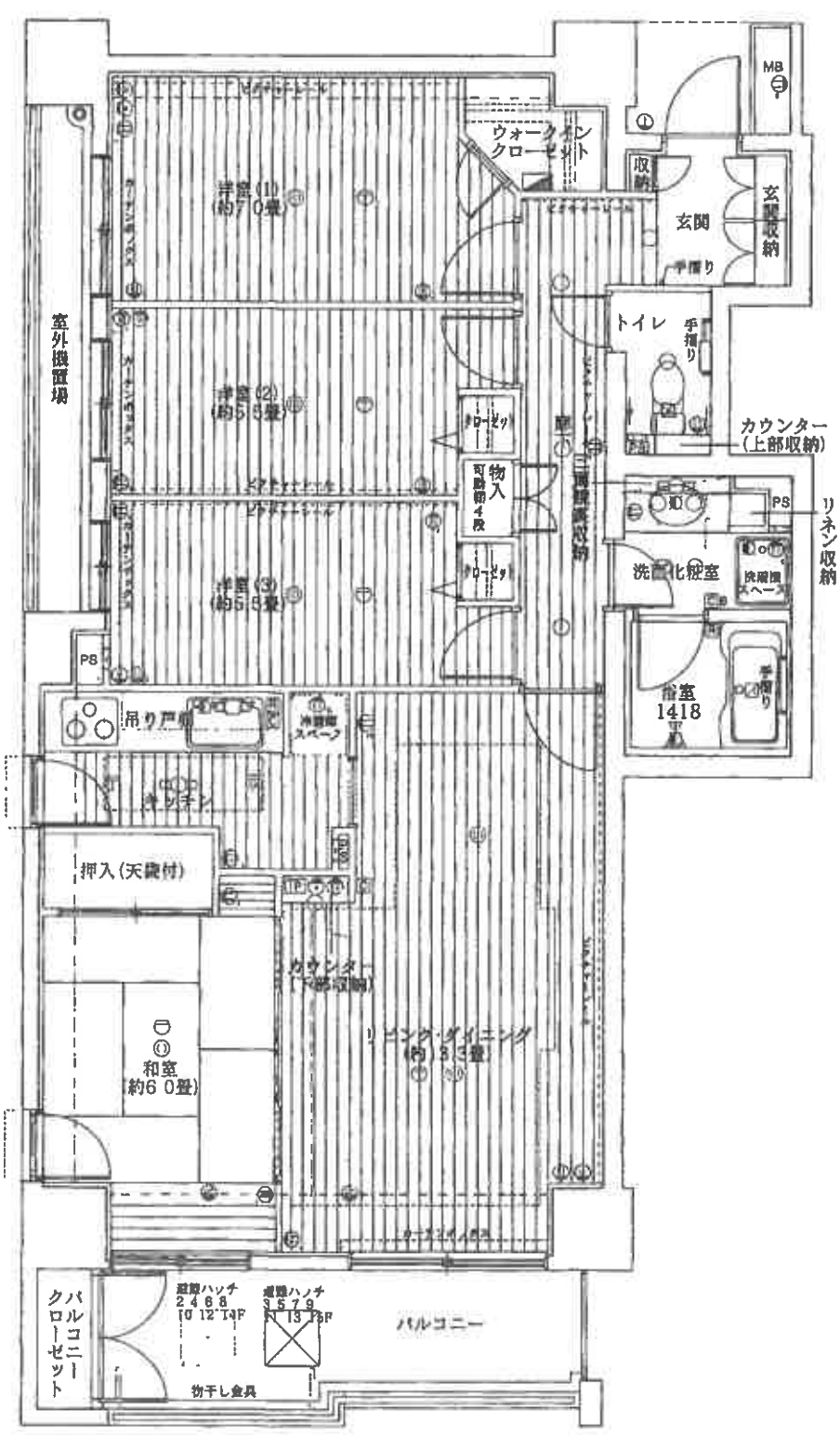


（縮尺　約 1/300）

令和8年(ケ)第48号
秋田市中通3丁目
建物間取図

物件1

(801号室、分譲パンフレットより)



(縮尺 約 1/75)