

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 若 松 賢 一

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 4月11日から 令和 7年 4月18日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月13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 7年 4月24日 午前 8時30分から 令和 7年 4月24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 3月28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	13,623,000 10,898,400		2,724,600	139,582	非課税
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市八橋三和町 118番地1
建物の名称 クルーザーバレー八橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八橋三和町 118番1の805
建物の名称 805
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 90.86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 秋田市八橋三和町118番1
地 目 宅地
地 積 2827.85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 527522分の9749

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 6年12月 9日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 越 後 誠 司

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

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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市八橋三和町 118番地1

建物の名称 クルーザーバレー八橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八橋三和町 118番1の805

建物の名称 805

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 90.86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 秋田市八橋三和町118番1

地 目 宅地

地 積 2827.85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 527522分の9749

令和6年(ケ)第57号
令和6年10月23日受理
令和6年12月3日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 秋田市八橋三和町118番地1
建物の名称 クルーザーバレー八橋

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 八橋三和町118番1の805
建物の名称 805
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90.86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 秋田市八橋三和町118番1
地 目 宅地
地 積 2827.85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 527522分の9749

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	秋田市八橋三和町13番2号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 月額7,000円 修繕積立金 月額13,650円 駐車場 月額7,000円 円	令和6年11月6日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 合計 円
管理費等照会先	エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社秋田支店 電話 XXXXXXXXXX	
その他の事項	本建物の管理組規約第25条には、承継人に対する債権の行使として、「組合が管理費等について有する債権は、当該組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。」と定められている。 洋室の内壁に穴を補修した跡がある(写真番号6)。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成16年10月
最初の契約日	平成16年10月27日
契約等期間	平成16年10月27日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 0円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本件所有者とAは元夫婦であった。同人らは離婚の際に公正証書を作成しており、その内容に、住宅ローンは慰謝料として本件所有者が最後まで支払うこと、居住権をAとその子とし、住宅ローンの完済時にAに名義を変更することなどが定められている。</p> <p>上記公正証書及びAの陳述要旨並びに現場の状況から、Aの占有権原は、元夫婦間の期間の定めのない使用借権と認めるのを相当と史料した。</p> <p>なお、本件所有者は、現況調査期日の前日に執行官室あての電話で「自分は20年ほど本件建物に住んでいない。現在本件建物にはAが住んでいる。執行官からの占有照会に対する回答者は提出する。」旨を述べていたが、その後2週間以上経過するも回答書は提出されない。</p>	

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 私は、本件所有者の元妻です。</p> <p>2 本件所有者と離婚する際に、公正証書を作成しており、本件所有者から本件建物に住み続けてよいと言われました。本件所有者が本件建物から出ていったあと、本件建物には私と私の子が住んでいます。他人が使用している部分はありません。</p> <p>3 私は、本件建物での生活を維持するための光熱費等のほか、管理費、駐車場代そして固定資産税も負担してきました。</p> <p>4 本件建物は、内壁の一部に子が小さいときに空けた穴を補修している部分があります。</p>

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年10月24日 (木) 10:10 ~ 10:20	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 6年10月30日 (水) 12:35 ~ 12:50	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、管理人と面談
令和 6年10月31日 (木) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 6年11月12日 (火) 9:40 ~ 10:50	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (A立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
八橋三和町
八橋新三向

請求部	所在	秋田市八橋三和町		地番	118番1				
出縮力尺	1/600	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			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3版からA4版に縮小

令和6年10月8日
秋田地方務局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

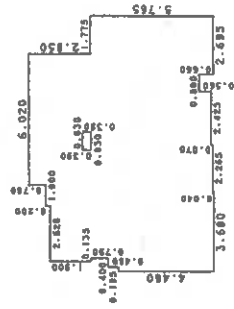
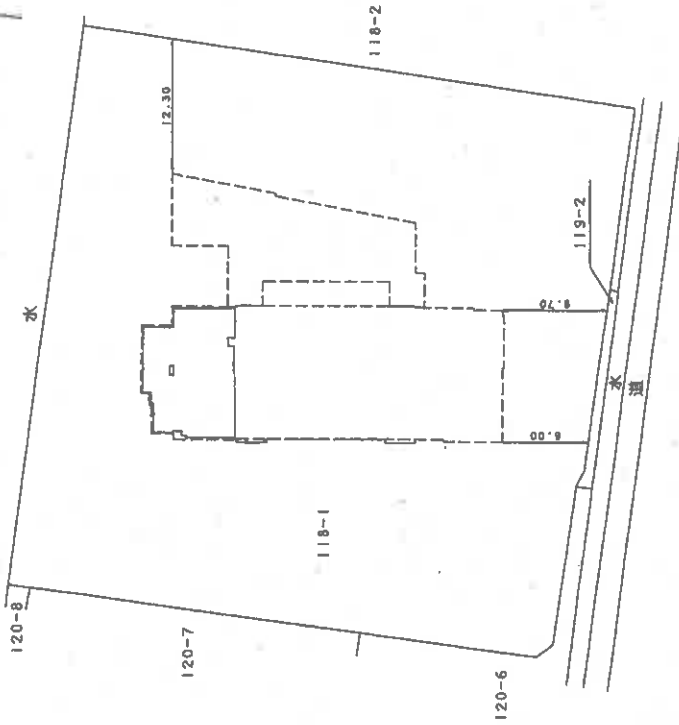
登記年月日：平成14年10月11日

建築物図面
各階平面図

847682 各階平面図

家屋番号 八幡三和町 118番1の805
建築物の所在 秋田市八幡三和町118番地1

建築物の存する部分8階
建築物番号 805



家屋表

4.480 X 0.185 =	0.828800
4.960 X 0.400 =	1.984000
1.960 X 0.135 =	0.264600
7.650 X 2.485 =	19.010250
7.850 X 0.910 =	7.144500
7.810 X 1.359 =	10.611510
8.390 X 1.675 =	14.046375
9.315 X 2.425 =	22.601875
7.955 X 0.800 =	6.364000
8.515 X 0.950 =	8.089250
5.785 X 1.775 =	10.262875
0.390 X 0.830 =	0.323700
合計	90.868050
原面積	90.86 ㎡

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)

平成14年10月11日登記

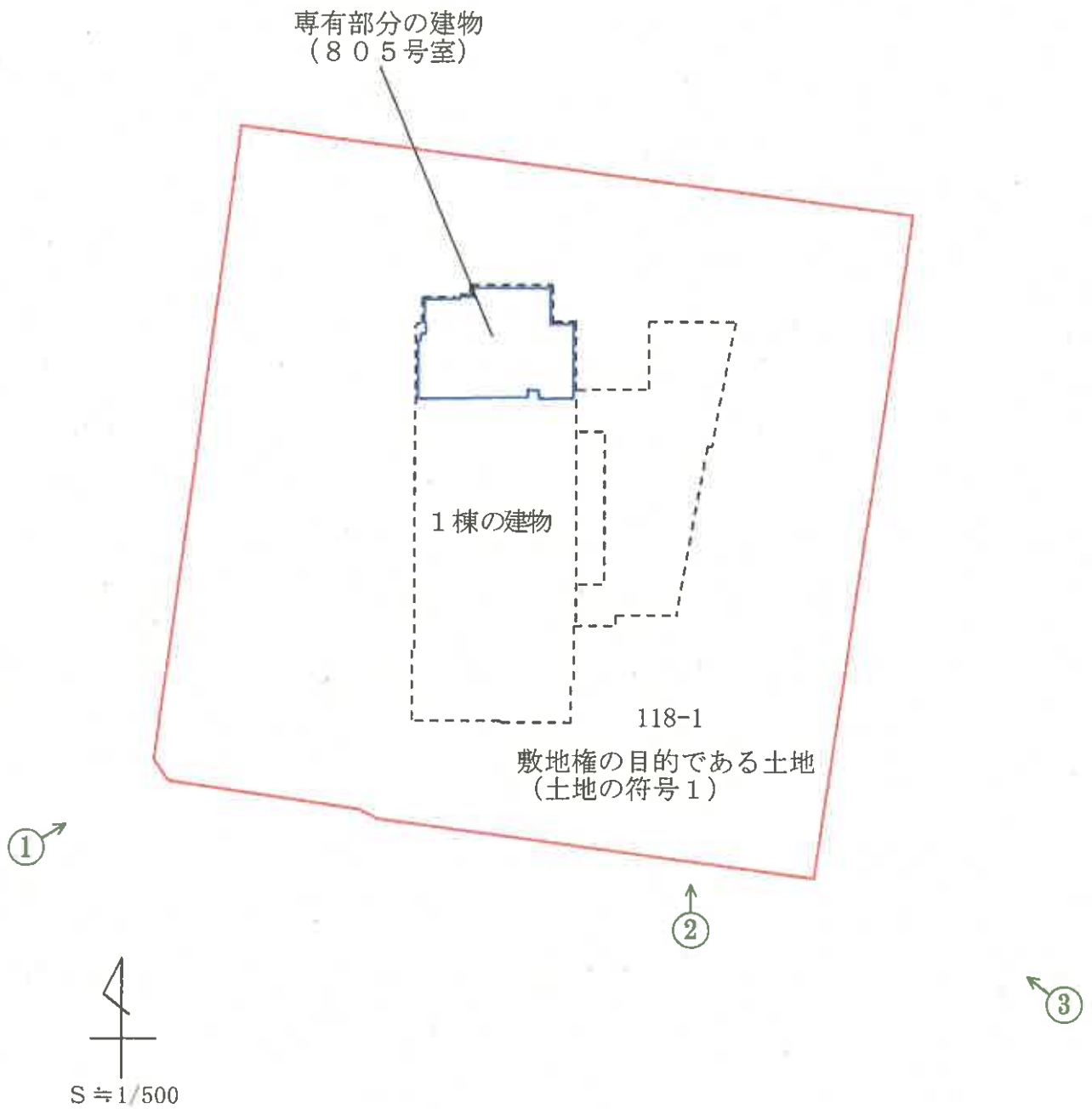
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月8日 秋田地方方法務局

登記号

A3版からA4版に縮小

請求番号：10-2

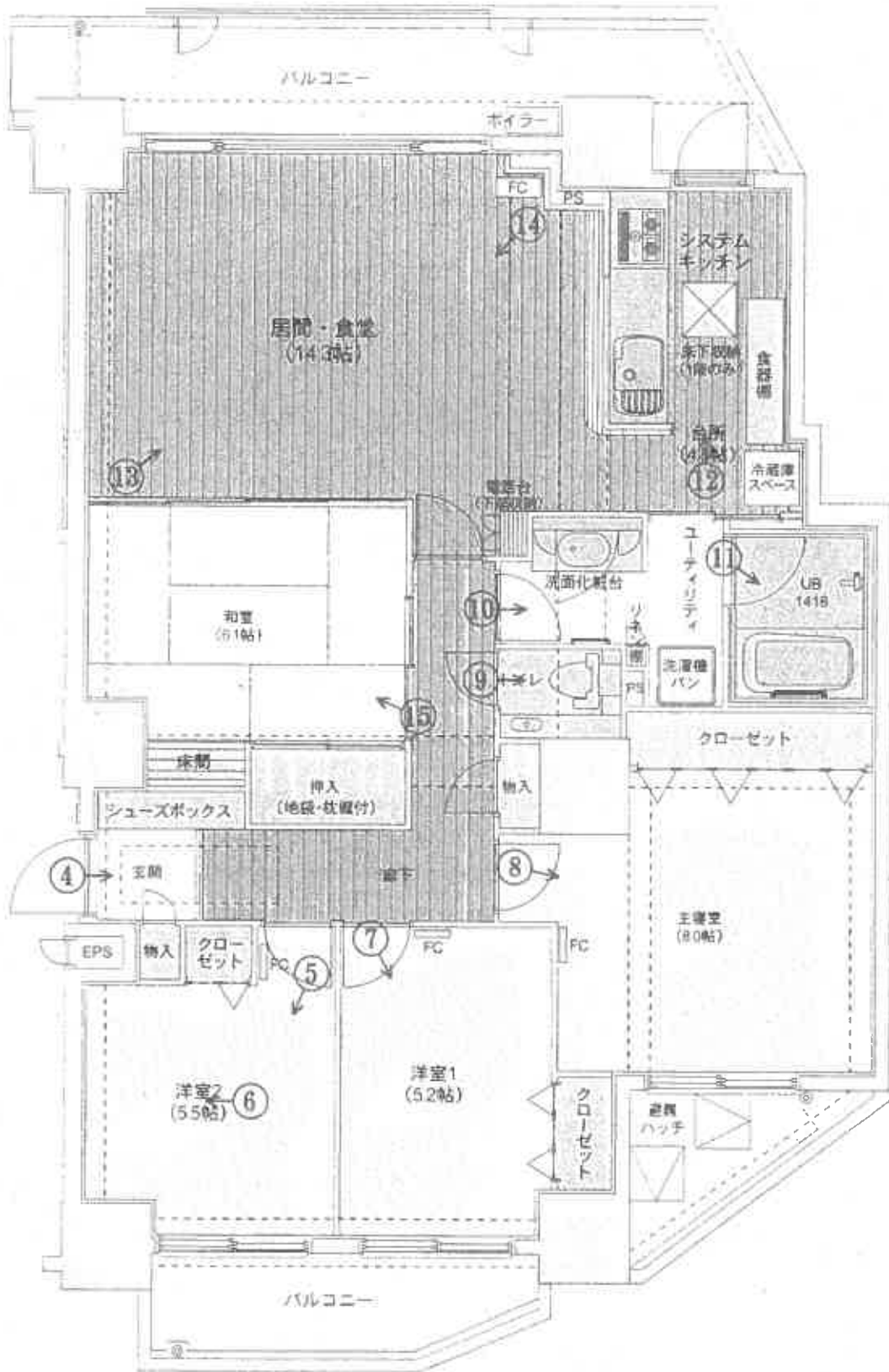
土地建物位置関係図



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



物件 1 建物内部の状況

写真番号 5



前同

写真番号 6



前同 (壁穴の補修跡)

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

令和 6 年 (ケ) 第 57 号
令和 6 年 11 月 12 日 現地 調査
令和 6 年 12 月 2 日 評 価

秋田地方裁判所 民事第2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13,623,000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 秋田市八橋三和町118番地1 建 物 の 名 称 クルーズバレー八橋 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 八橋三和町118番1の805 建 物 の 名 称 805 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 90.86㎡ (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 秋田市八橋三和町118番1 地 目 宅地 地 積 2,827.85㎡ (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 527,522分の9,749		同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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3.3km（以下道路距離）に位置する。 最寄バス停：「マツダ前」から南西方約350m。 最寄商業施設：「ナイス八橋店」まで約250m。 最寄公共施設：「市立八橋小学校」まで約600m。 (別添位置図参照)	
付近の状況	秋田市中心部、通称「新国道」背後に位置する一般住宅、マンション、事務所等が混在する地域である。 地域内の道路は幅員約6mの舗装市道が標準で、スーパー、銀行等の商業施設、郵便局、小学校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 第2種中高層住居専用地域（一部準工業地域） 60% 200% 指定なし（一部準防火地域） なし（一部特別用途地区） 居住誘導区域
画地条件 (規模、形状等)	地積2,827.85㎡。南側間口約53m、東側間口約53m、西側間口約53mのほぼ正方形の三方路地。 南側接面道路、東側接面道路及び西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、公図及び建物図面と概ね一致している。 敷地権割合は、527,522分の9,749	
接面道路	南側幅員約6mの舗装市道に、東側幅員約4mの舗装市道に、西側幅員約4m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（クルーザーバレー八橋）の敷地及び駐車場として利用されている。 周囲には共同住宅、一般住宅等がある。	
供給処理施設	上水道：あり（建物への接続：あり） ガス配管：なし（接面道路公設管：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）に該当せず、下水道法の有害物質使用特定施設にも該当しない。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	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クルーザーバレー八橋
建物の用途	総戸数58戸（住戸58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14年9月20日新築 経済的全耐用年数：約50年 経過年数：約22年 経済的残存耐用年数：約28年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地上15階建
床面積	延：6,219.10㎡（登記記載）
仕様	屋根：アスファルト防水等 外壁：磁器質タイル、吹付タイル等 共用部分：（床）塩ビシート等、（壁）吹付タイル等、 （天井）ジプトーン等
設備等	エレベーター：2基（9人乗） 駐車場：64台（うち外来客用2台） 集会室：有 防災設備等：防犯カメラ、オートロックシステム、火災報知器等 その他：トランクルーム58戸分、メールボックス、駐輪場、 宅配サービスロッカー、ケーブルテレビ等
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：エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社 秋田支店 管理形態：管理人室有り。管理人常駐。
管理の状況	概ね普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場は全部で64台あり、うち2台は来客用である。なお、駐車場使用料は、月額7,000円である。 ・ 駐輪場、ゴミステーションが完備されているほか、各戸に1個ずつトランクルームが設置されている。 ・ 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	8階部分 (805号室)
現 況 床 面 積	登 記 面 積 : 90.86㎡
間 取 り	別添間取図参照
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : カーペット、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、セントラル換気、ファンコンベクター等 そ の 他 : 電気コンロ等
維持管理の状態	概ね普通・・・現況調査報告書参照
管 理 費 等	管 理 費 : 月額7,000円 修 繕 積 立 金 : 月額13,650円 合 計 : 月額20,650円 滞 納 額 : なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況	所有者の元配偶者及びその家族が居住している。 詳細は現況調査報告書参照。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場1台を使用しており、駐車料金は月額7,000円である。 ・ 内壁の一部に破損箇所が見られる。 ・ 管理費、修繕積立金、駐車料金等の滞納はない。

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
210,000	90.86	1.02	—	19,462,000

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：90.86㎡

ウ 個別格差率：階層別効用比 +4% …… 1.04 (15階建の8階部分)
 (3階中間戸を基準) 位置別効用比 +1% …… 1.01 (角部屋)
 保守管理の状態 -3% …… 0.97 (破損箇所あり)

$$1.04 \times 1.01 \times 0.97 \approx 1.02$$

エ 市場性修正率：特に必要はないものと判断した。

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
1,440,000	10%	1.00	14,400,000

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。

$$\text{月額}120,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 1,440,000\text{円}$$

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	19,462,000	—	19,462,000
II 収益価格	14,400,000	—	14,400,000
調整後の価格	19,462,000		

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：所有者以外の者が占有しているが、占有権原が使用借権であることから減価なしと判断した。

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 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
19,462,000	1.00	0.70	1.00	0円	13,623,000

イ 市場性修正率：特に必要はないものと判断した。

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：特になし。

第7 附属資料の表示

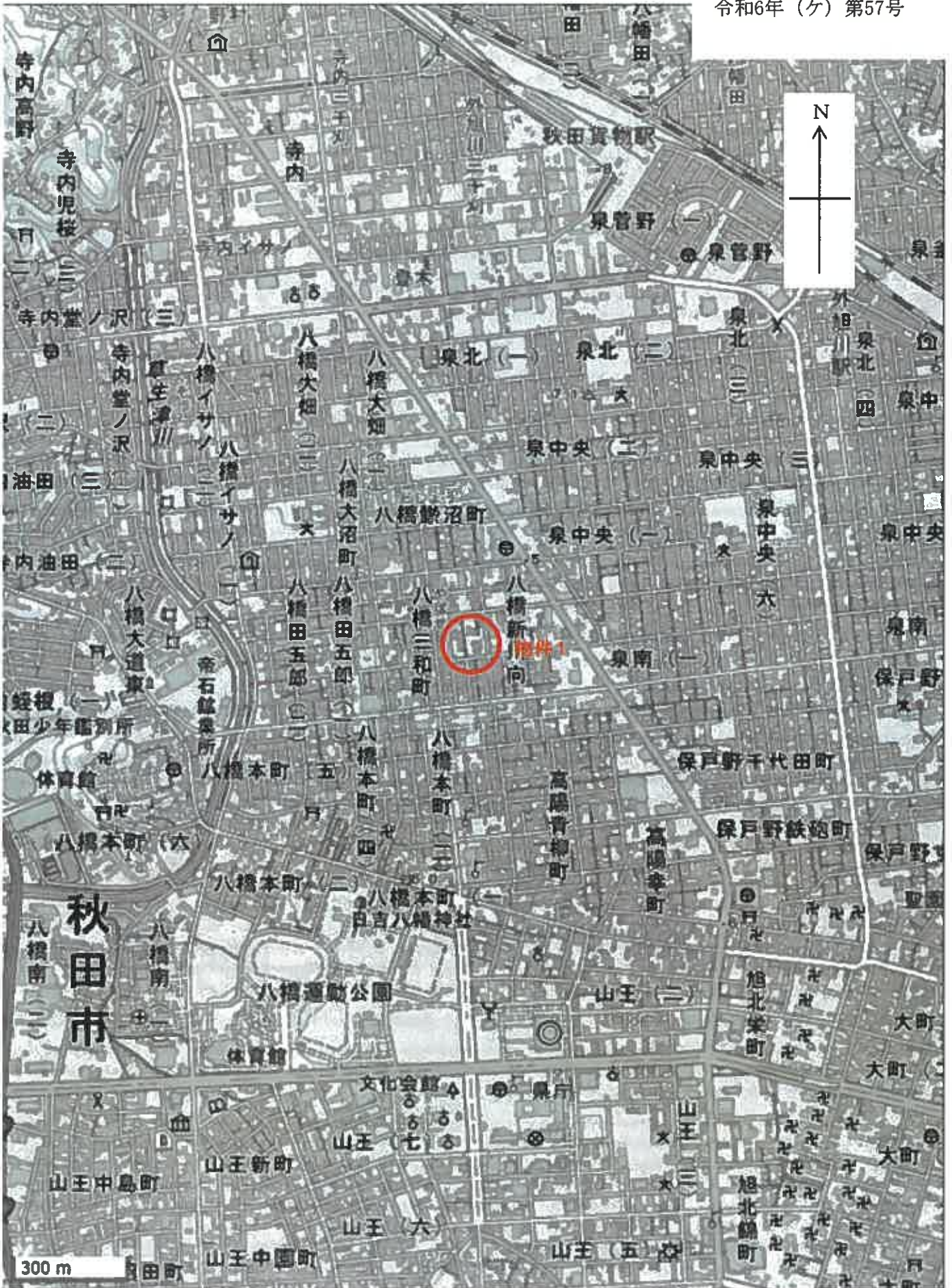
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 秋田地方法務局備付、建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以上

位置図

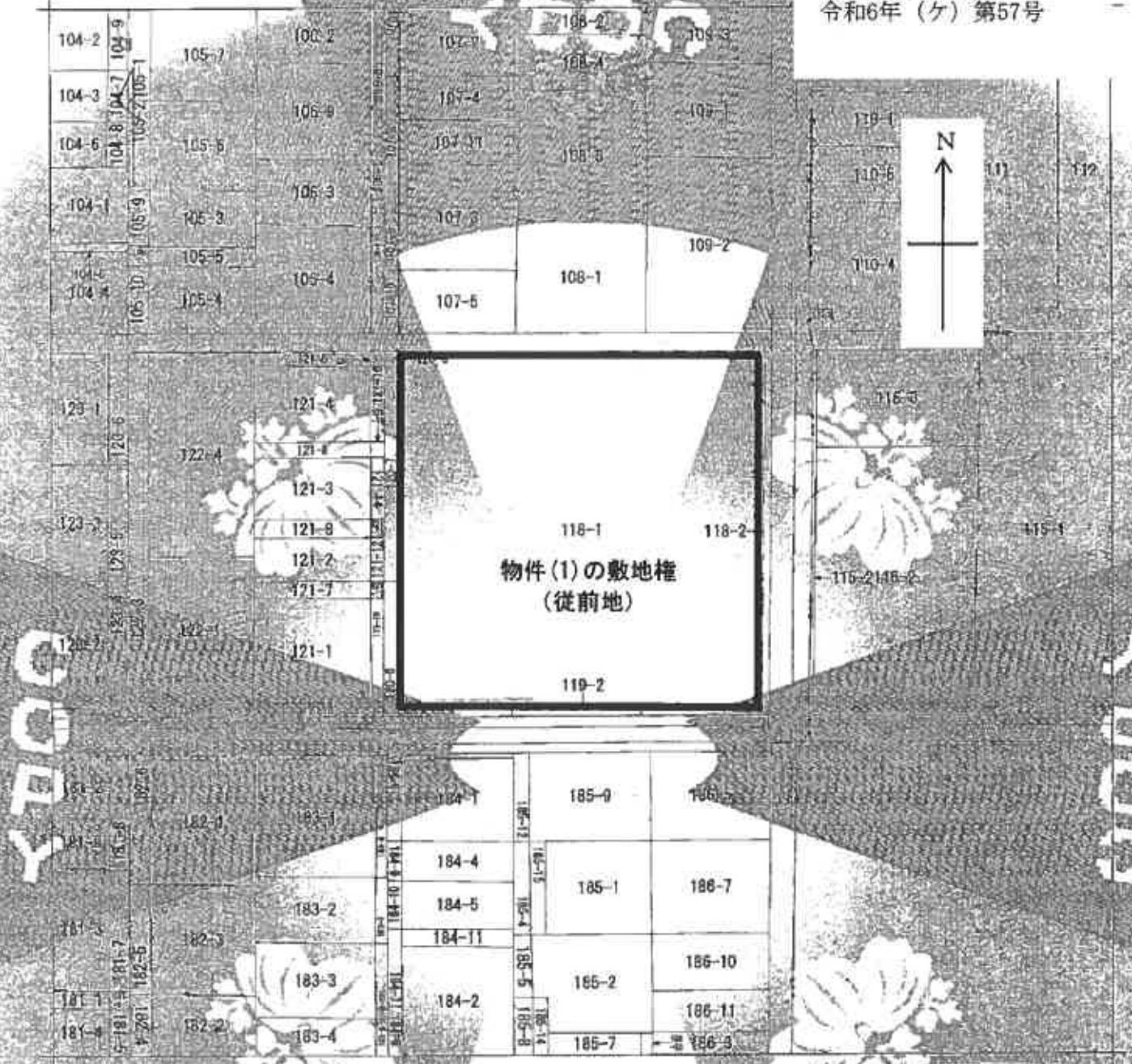
地理院地図
GSI Maps

秋田地方裁判所
令和6年(ケ)第57号



公 図 写

秋田地方裁判所
令和6年(ケ)第57号



物件(1)の敷地権
(従前地)

「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。」

請求 書 番 号	118番1	秋田地方裁判所	地番	118番1
出力 倍 率	1/100	縮尺 分	1/100	1/100
作成 年 月 日		作成 年 月 日		

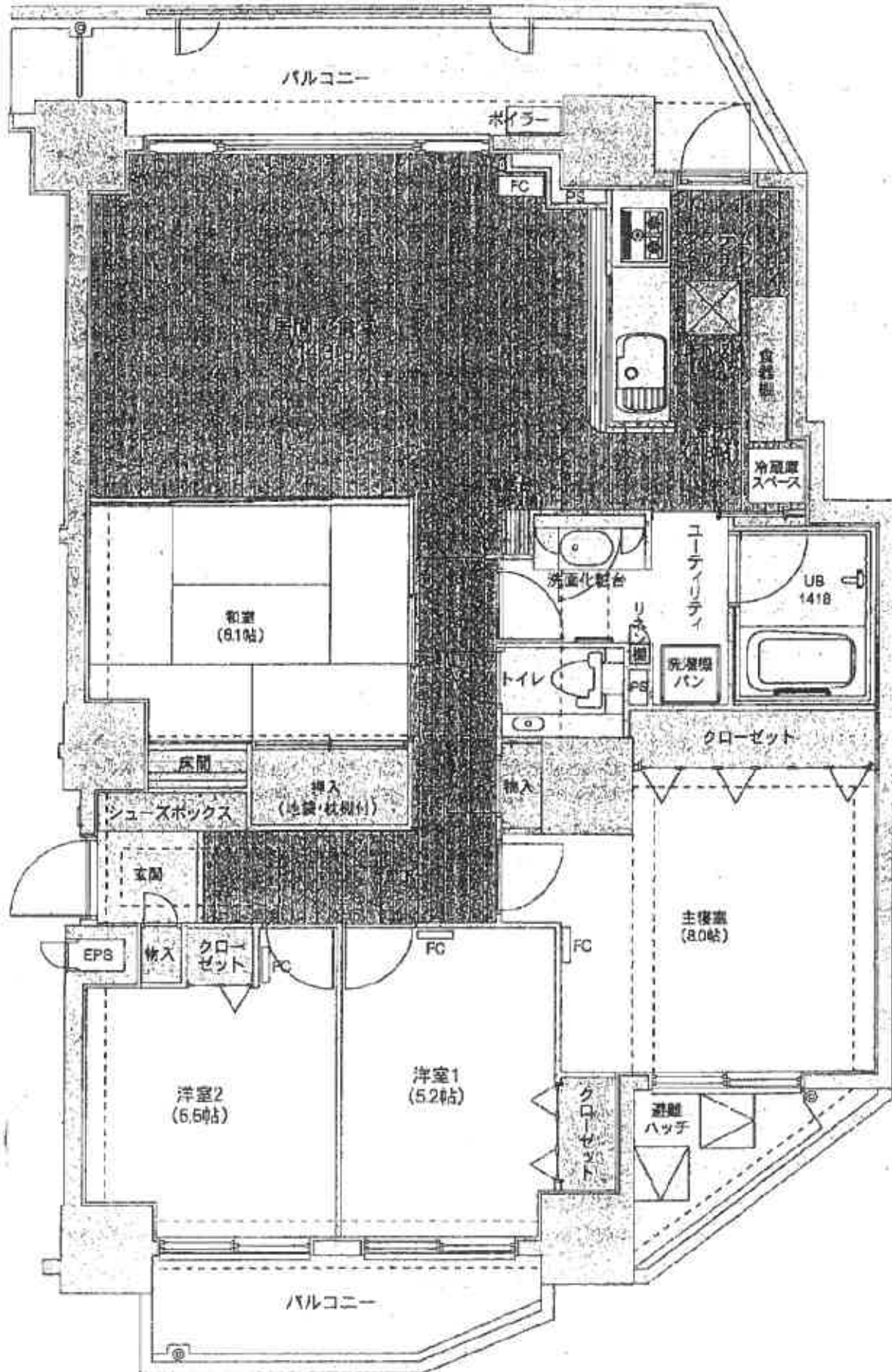
これは地籍に準ずる図面を縮小コピーしたものである。

請求番号: (1/1)



建物間取図

秋田地方裁判所
令和6年(ケ)第57号



「クルーザーバレー八橋」パンフレットより抜粋