

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 和 田 知佳子

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 10 月 14 日から 令和 7 年 10 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 24 日 午後 1 時 30 分 場 所 秋田地方裁判所大館支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所大館支部
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、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 9 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧コーナーに備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 大館市下代野字代野道北
地 番 4 2 番 5
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 6 4 平方メートル

2 所 在 大館市下代野字代野道北 4 2 番地 5
家屋 番号 4 2 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 12 日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 和 田 知佳子

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件共有者らが占有している。

【物件番号 2】

本件共有者 A が占有している。

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等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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。

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。



物 件 目 録

1 所 在 大館市下代野字代野道北
地 番 4 2 番 5
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 6 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 大館市下代野字代野道北 4 2 番地 5
家屋 番号 4 2 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年（ケ）第9号

注 意 書

現況調査報告書（令和7年4月14日付）中の
2枚目は、現況調査報告書（一部変更）（令和7
年6月27日付）により変更されていますので、
ご注意ください。

秋田地方裁判所大館支部

令和6年（ケ）第9号
令和6年12月23日受理
令和7年4月14日提出

現況調査報告書

秋田地方裁判所大館支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- 1 所 在 大館市下代野字代野道北
地 番 4 2 番 5
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 6 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 大館市下代野字代野道北 4 2 番地 5
家屋番号 4 2 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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)					
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 ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ☒ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり					
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	本土地は北西側から北東側にかけて市道に接している。					
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が異なる(☐ 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:車庫 構 造:亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約 39㎡					
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「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	本建物内には捨てられていないゴミ等が多数残されている。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり					

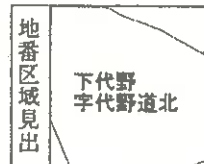
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 本件物件は、住んでいた方が令和5年ころに退去し、その後は空き家になり現在も使用している人はいないと思います。 2 本件物件に令和5年ころまで住んでいた方は、本件物件に住んだ2組目と思いますが、車庫（物件2未登記附属建物）は、その2組目の方が建てたと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月23日 (月) 11:40 ~ 11:45	大館市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 6年12月23日 (月) 13:25 ~ 13:35	秋田地方法務局大館 支局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 1月17日 (金) 15:20 ~ 15:25	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影、全戸不在、 積雪により調査中止
令和 7年 3月21日 (金) 13:00 ~ 13:05	A 宅	全戸不在
令和 7年 3月21日 (金) : ~ :	執行官室	A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 7年 4月 3日 (木) 14:50 ~ 15:00	A 宅	全戸不在
令和 7年 4月 4日 (金) 10:45 ~ 11:55	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (評価人同行)
令和 7年 4月 4日 (金) 13:40 ~ 13:50	大館市役所	ライフライン照会 (返送用郵券添付)
(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 7年 4月 4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。 ☐ 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



請求部	所在	大館市下代野字代野道北				地番	42番5			
出力尺	1/1000	精度区		座標系 番号 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45年8月5日				備考 年月日 (原図)			補記事項		

A 3 版から A 4 版に縮小

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。
(秋田地方法務局大館支局管轄)
令和6年9月26日 東京法務局新館出張所 登記官

(7 枚目)

A3版からA4版に縮小

地積測量図

番 42-1~42-11
土地の所在 大館市下代野字代野道北

座標求積表

地番	(A) 42-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n (X_{n+1}-X_n-1)$	距離
558	32122.924	-22603.538	-0.583	13177.862564	19.042	
K84	32132.830	-22587.275	14.769	-33359.464476	5.006	
K12	32137.693	-22586.086	12.350	-27893.81621001	5.778	
X4	32145.180	-22590.669	-4.280	95688.053320	22.597	
P689	32133.413	-22609.961	-22.256	503207.292016	12.298	
		積面積		543.591415		
		面積		271.7957075		m ²
		地積		271.79		m ²

地番	(B) 42-2	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n (X_{n+1}-X_n-1)$	距離
P689	32133.413	-22609.961	1.515	-34254.090915	22.597	
X4	32145.180	-22590.669	22.018	-497401.350042	12.021	
X5	32155.431	-22596.948	-1.515	34234.377735	22.595	
P691	32143.665	-22616.239	-22.018	497964.350302	12.021	
		積面積		543.207080		
		面積		271.6435400		m ²
		地積		271.64		m ²

地番	(C) 42-3	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n (X_{n+1}-X_n-1)$	距離
P691	32143.665	-22616.239	1.514	-34240.985846	22.595	
X5	32155.431	-22596.949	22.021	-497607.413929	12.021	
X6	32165.686	-22603.223	-1.514	34221.279622	22.598	
P693	32153.917	-22622.516	-22.021	498170.424836	12.020	
		積面積		543.304683		
		面積		271.6523415		m ²
		地積		271.65		m ²

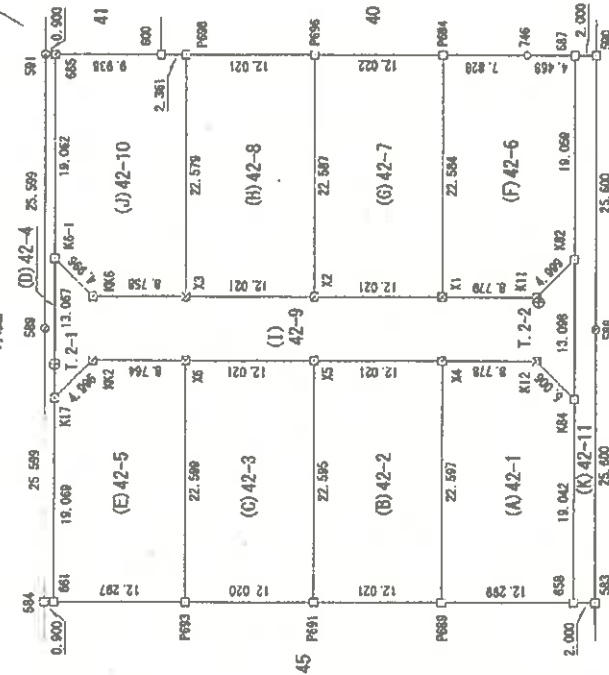
測量成果の基となった基準点

測量の基準	既知点の名称及び座標	X座標	Y座標	備考
測量系	既知点	X座標	Y座標	
世界測地系 (測地成果2011)	10市街地基準点	31983.441	-22546.45	測量局による
	10市街地基準点	32050.029	-22491.66	測量局による
	10市街地基準点	31915.552	-22731.62	測量局による

測量年月日 平成30年12月21日
測量年月日 平成30年9月28日



水路



水路 S=1:100

(I) 42-9	(F) 42-6
1.2-2	1.2-2

測量系	既知点	X座標	Y座標	備考
測量系	既知点	X座標	Y座標	
世界測地系 (測地成果2011)	10市街地基準点	31983.441	-22546.45	測量局による
	10市街地基準点	32050.029	-22491.66	測量局による
	10市街地基準点	31915.552	-22731.62	測量局による

基準点成果

点名	X座標	Y座標	備考
T. 1	32094.470	-22743.247	測量局
T. 2	32169.319	-22681.580	測量局
T. 2-1	32175.971	-22608.959	測量局
T. 2-2	32140.421	-22601.246	測量局

(単位：m)

作成者

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(秋田地方方法務局大館支局管轄)

令和6年9月26日

秋田法務局新館出発所

登記官

(8枚目)

地積測量図

2/3

地番 42-1~42-11

土地の所在 大館市下代野字代野道北

座標求積表

地番	座標	(X_n+1-X_n-1)	Y_n	距離
42-9				
測点	X _n	Y _n		
X2	32158.565	-22591.811	1.506	22.587
P696	32170.327	-22572.528	22.014	12.021
P698	32180.579	-22578.806	-1.506	22.578
X3	32168.821	-22598.083	-22.014	12.021
		倍面積	542.982240	
		面積	271.491200	㎡

地番	座標	(X_n+1-X_n-1)	Y_n	距離
42-9				
測点	X _n	Y _n		
K17	32174.332	-22612.656	-7.976	4.996
KK2	32173.161	-22607.799	-8.646	8.764
X6	32165.686	-22603.223	-17.730	12.021
X5	32155.431	-22596.949	-20.506	12.021
X4	32145.180	-22590.669	-17.738	8.778
K12	32137.693	-22586.086	-12.350	5.006
K84	32132.830	-22587.275	1.961	13.098
K82	32133.654	-22576.095	7.991	4.999
K11	32140.821	-22580.958	8.660	8.779
X1	32148.314	-22585.531	17.744	12.021
X2	32168.565	-22591.811	20.507	12.021
X3	32168.821	-22598.083	17.715	8.758
KK6	32176.280	-22602.674	12.316	4.996
K6-1	32181.137	-22601.500	-1.948	13.087
		倍面積	635.121266	
		面積	317.5606330	㎡

地番	座標	(X_n+1-X_n-1)	Y_n	距離
42-10				
測点	X _n	Y _n		
X3	32168.821	-22598.083	4.299	22.579
P698	32180.579	-22578.806	13.772	2.361
600	32182.593	-22580.039	10.468	9.936
665	32191.067	-22585.228	-1.456	19.062
K6-1	32181.137	-22601.500	-14.787	4.996
KK5	32176.280	-22602.674	-12.316	8.758
		倍面積	543.081371	
		面積	271.5408855	㎡

地番	座標	(X_n+1-X_n-1)	Y_n	距離
42-4				
測点	X _n	Y _n		
661	32164.405	-22628.938	9.159	19.059
K17	32174.332	-22612.656	16.732	13.067
K6-1	32181.137	-22601.500	16.735	19.062
665	32191.067	-22585.228	10.668	0.900
591	32191.835	-22585.598	-12.563	25.599
589	32178.504	-22607.553	-28.662	25.599
584	32165.173	-22629.408	-14.099	0.900
		倍面積	319052.023392	
		面積	92.450474	㎡

地番	座標	(X_n+1-X_n-1)	Y_n	距離
(E)42-5				
測点	X _n	Y _n		
P693	32163.917	-22622.516	1.281	22.599
X6	32165.686	-22603.223	19.244	8.764
KK2	32173.161	-22607.799	8.646	4.996
K17	32174.332	-22612.656	-8.756	19.069
661	32164.405	-22628.938	-20.415	12.297
		倍面積	543.288644	
		面積	271.6443220	㎡

地番	座標	(X_n+1-X_n-1)	Y_n	距離
(F)42-6				
測点	X _n	Y _n		
K82	32139.654	-22576.095	8.766	18.059
687	32149.587	-22569.828	13.744	4.468
746	32153.398	-22562.162	10.487	7.828
P694	32160.074	-22566.250	-5.084	22.584
X1	32148.314	-22585.531	-19.253	8.779
K11	32140.821	-22580.956	-8.660	4.999
		倍面積	543.404607	
		面積	271.7023035	㎡

地番	座標	(X_n+1-X_n-1)	Y_n	距離
(G)42-7				
測点	X _n	Y _n		
X1	32148.314	-22585.531	1.509	22.584
P694	32160.074	-22566.250	22.013	12.022
P696	32170.327	-22572.528	-1.509	22.587
X2	32158.565	-22591.811	-22.013	12.021
		倍面積	487313.535543	
		面積	543.062766	㎡

作成者

申請人

総尺

A3版からA4版に縮小

(2/3)

整理番号：H45090-2

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
(秋田地方方法務局大館支局管轄)
令和6年9月26日 東京法務局新館出張所

登記官

(9 枚目)

地 積 測 量 図 3/3

地 番	42-1~42-11
土地の所在	大館市下代野字代野道北

座 標 求 積 表

地 番	(K)42-11	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	距 離
583		32121.218	-22602.494	11.626	-262776.595244	25.600
588		32134.550	-22580.639	26.863	-602067.577857	25.600
590		32147.881	-22558.783	15.037	-339216.419871	2.000
587		32148.587	-22558.828	-8.227	185599.704956	19.058
K82		32139.654	-22576.095	-16.767	378307.623915	13.098
K84		32132.830	-22587.275	-16.730	377885.110750	19.042
558		32122.924	-22603.638	-11.612	263472.283256	2.000
		管 面 積		204.130005		
		面 積		102.0650025		
		管 面 積		102.06		

総 計 2638.8472755 m²

作成者	申請人	補尺
		1

A 3 版から A 4 版に縮小

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。

(秋田地方裁判所大館支部管轄)

令和6年9月26日

東京法務局新宿出張所

登記官

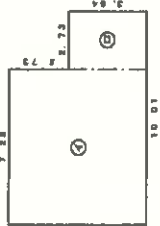
A3版からA4版に縮小

建物図面図
各階平面図

家屋番号	42-5
建物の所在	大館市下代野字代野通北42番地5

各階平面図

1階

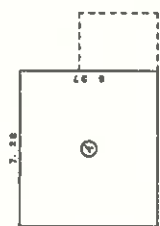


求積表

①	7.28	×	6.37	=	46.3736
⑤	2.78	×	3.64	=	9.9372
計					56.3108

床面積 56.31 ㎡

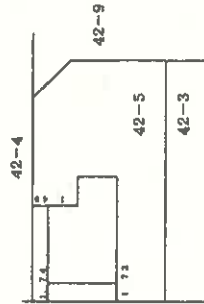
2階



求積表

①	7.28	×	6.37	=	46.3736
---	------	---	------	---	---------

床面積 46.37 ㎡

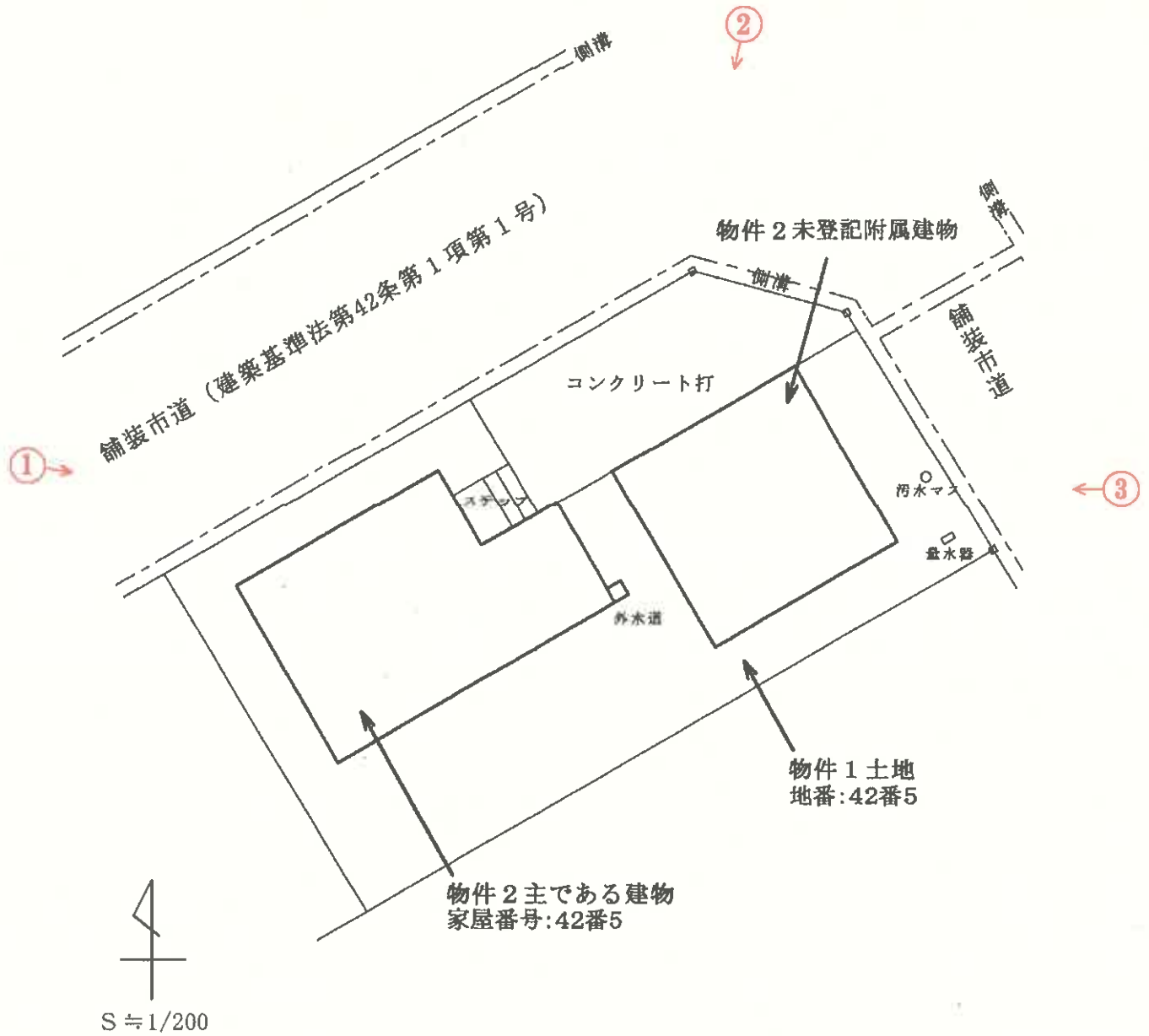


45

作成者	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)

土地建物位置関係図

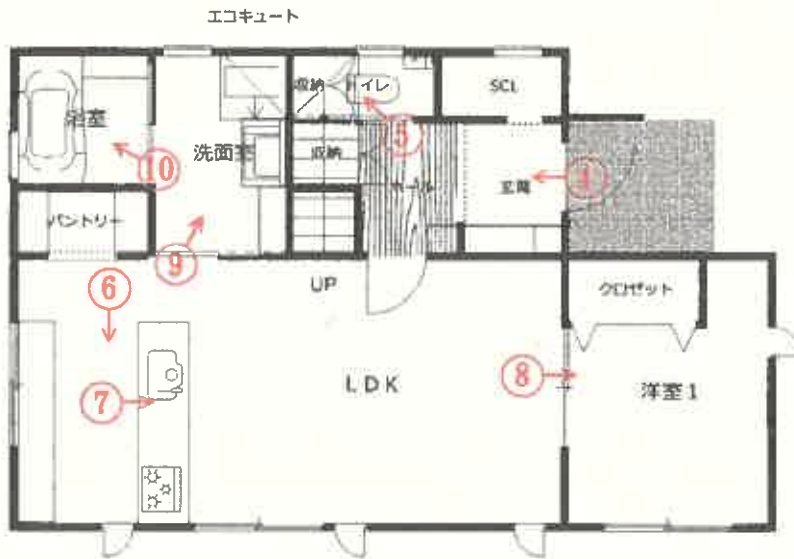


①は写真撮影場所であり、②印の中の数字は写真番号である。

※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。

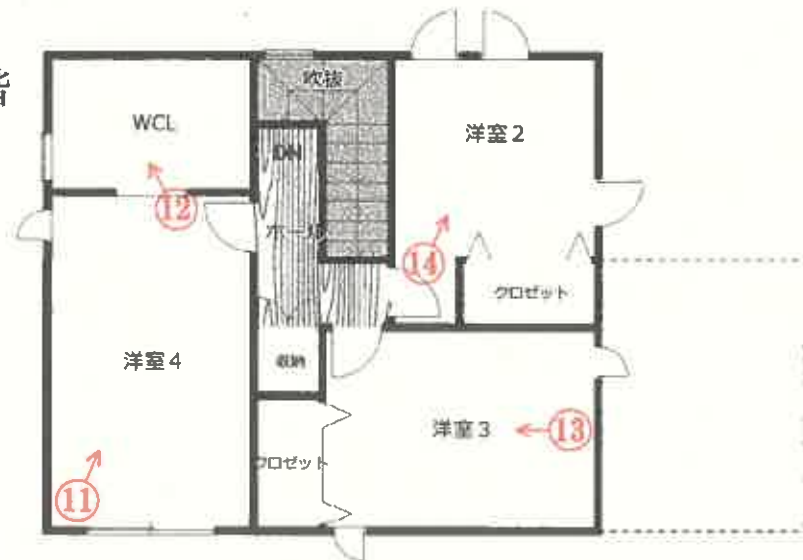
建物間取図 (主である建物)

1 階



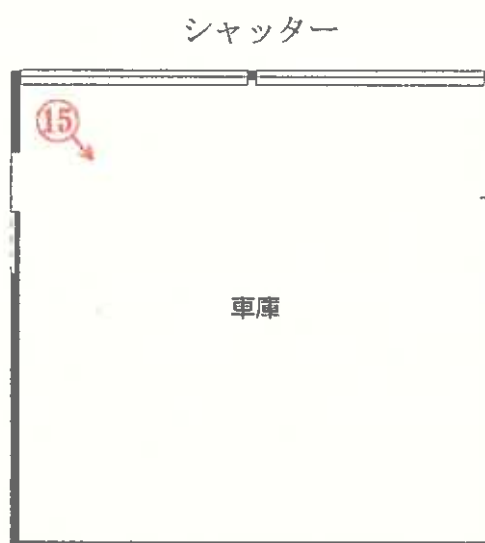
2階縮尺 1/100

2 階



↑
○ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 (未登記附属建物)



は写真撮影場所であり、印の中の数字は写真番号である。

物件2 未登記附属建物

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3

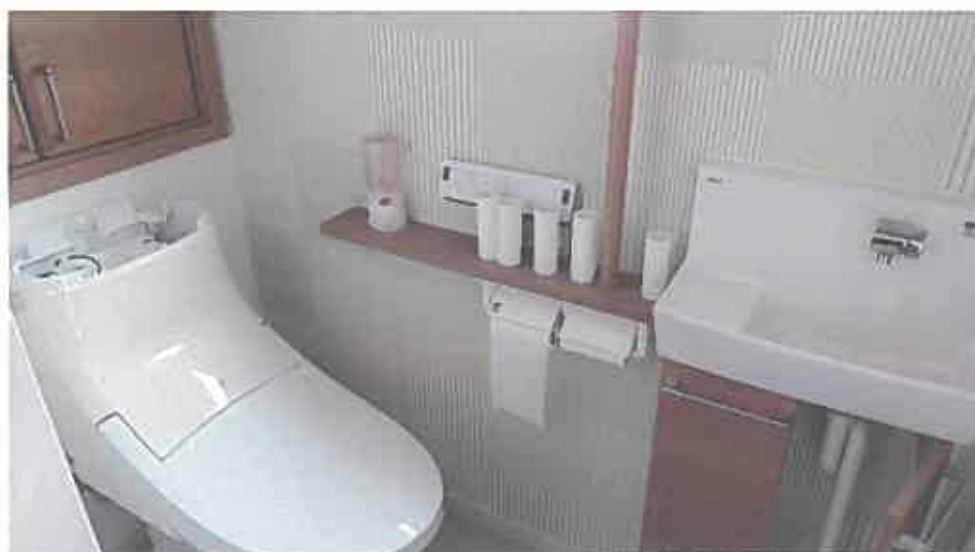


写真番号 4



物件 2 主である建物内部の状況（1 階）

写真番号 5



前同

写真番号 6



前同

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



物件 2 主である建物内部の状況（2 階）

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



物件 2 未登記附属建物内部の状況

令和6年（ケ）第9号
令和6年12月23日受理
令和7年6月27日提出

現況調査報告書（一部変更）

先の現況調査報告書（令和7年4月14日付）提出後に新たな情報に接し、その調査の結果、同報告書中の2枚目を別紙のとおりとする。

秋田地方裁判所大館支部

執行官 佐藤 智博

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)					
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 □						
占有者及び占有状況	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	本土地は北西側から北東側にかけて市道に接している。						
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:車庫 構造:亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約39㎡						
占有者及び占有状況	■建物共有者A □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している □「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	本建物内には捨てられていないゴミ等が多数残されている。						
執行官保管の仮処分	■ない □地方裁判所 支部 年()第 号 □ある □保管開始日 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 ■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

令和6年（ケ）第9号
令和7年4月4日現地調査
令和7年4月15日評価

秋田地方裁判所
大館支部 御中

評 価 書

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一括 価 額	
金 1 5 , 3 6 1 , 0 0 0 円	
内 訳 価 額	
物件 1 (土地)	金 3 , 1 1 4 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 2 , 2 4 7 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1並びに2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第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 番 地 目 地 積	大館市下代野字代野道北 4 2 番 5 宅地 2 7 1 . 6 4 m ²	同左
2	【主である建物】		
	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大館市下代野字代野道北 4 2 番地 5 4 2 番 5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 5 6 . 3 1 m ² 2階 4 6 . 3 7 m ² 延 1 0 2 . 6 8 m ²	同左
	【附 属 建 物】		
	—	未登記	種 類：車庫 構 造：亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約39m ²
番号	特 記 事 項		
2	附属建物は市販品（組立式）であるが、コンクリートベタ基礎工事により定着性を有し、床面積が大きいいため、簡易工作物ではなく建物とした。		

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「大館」駅の東方約 1.2kmに位置する。 ・ バス停「東中入口」まで徒歩約4分である。 同バス停より「大館駅前」まで乗車約3分、「いとく大館ショッピングセンター」まで乗車約7分である。 ・ バス停「東中入口」 約270m ・ 市立有浦小学校 約600m ・ 市立東中学校 約950m ・ 大館市役所 約2.3km ・ 秋田銀行大館駅前支店 約1.1km ・ イオンスーパーセンター 約1.3km (ATM設置) ・ 大館市立総合病院 約2.5km	
付 近 の 状 況	周囲に農地が残る中に、ミニ分譲による開発が進む新興住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	271.64㎡ ほぼ長方形 約19.0m・約12.2m 平坦 ない

接面道路の状況等	北西側：幅員約 8 m 舗装市道(建築基準法第42条第 1 項第 1 号) 北東側：幅員約 6 m 舗装市道(建築基準法第42条第 1 項第 1 号) に、各々、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 土地は、物件 2 建物の敷地として使用されている。 ・ 物件 2 建物については、物件 1 土地全体に法定地上権が及ぶ。 ・ 建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。 ・ 隣地の状況は以下のとおりである。 北東側：市道を介して一般住宅 南東側：一般住宅 南西側：アパート 北西側：市道を介して一般住宅	
供給処理施設 (基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり…北東側市道に公設管あり なし あり…北東側市道に公設管あり
特記事項	・ 現地調査の範囲内においては、土壤汚染をうかがわせる事実 は認められなかった。なお、全部事項証明書によると、平成30 年10月に宅地へ地目変更がなされるまでの地目は田である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・ 大館市ハザードマップによると、浸水域の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和1年8月23日新築 約6年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造2階建 合金メッキ鋼板ぶき ガルバリウム鋼板貼り ビニールクロス ビニールクロス 合板フローリング 電気・給排水衛生設備ほか オール電化仕様
床面積（現況）	1 階 56.31㎡ 2 階 46.37㎡ 延 102.68㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK+WCL(附属資料「間取図」参照) 1 階 LDK、洋室1、洗面所、浴室、 トイレ等 2 階 洋室3、WCL
品 等	普通	
保守管理の状況	・約2年間、空家である。 ・室内にはゴミ等が散乱しており、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	所有者が住居（空家）として占有している。	
特 記 事 項	・地元不動産業者による注文住宅を中古住宅として購入した。 ・トイレのタンク蓋が外されている。 ・電気・給排水衛生設備の稼働状況は不明である。	

(物件2)

区 分	附属建物		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	未登記・令和2年末頃の新築と推定 約4年 約20年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 壁 内 壁 床 設 備 そ の 他	市販品（組立式）・平家建 } 亜鉛メッキ鋼板 コンクリート なし なし	
床面積（現況）	約39㎡		
現 況 用 途 等	車庫		
品 等	普通		
保守管理の状況	普通		
建物の利用状況	主である建物の北東側に、独立して築造されている。		
特 記 事 項	ない		

第5 評価額算出の過程

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) ア×イ×ウ×エ
1	22,100	1.04	271.64	0.95	5,931,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は、北側で幅員約6m舗装市道に接面する地積250㎡程度の長方形の中間画地。

地価調査基準地 大館(県)-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{基準地価格} & & & & & & & & \\ 25,500\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/101 & \times & 100/113 & = & 22,100\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：北東向 +1% (1.01)

地 域 格 差：街路条件 系統・連続性 +5% (1.05)
 交通・接近条件 最寄り駅への接近性 -2% (0.98)
 環境条件 熟成度 +10% (1.10) } (1.13)

イ 個 別 格 差：画地条件 角地 +3% (1.03)
 北東・北西向 +1% (1.01) } (1.04)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価率を5%と判定した。

(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/m) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	主である物	200,000	102.68	0.70	14,375,000
	附属建物	50,000	約 39	0.84	1,638,000
合 計					16,013,000

ア 再 調 達 原 価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：主である建物は登記数量、附属建物は概測床面積による。

ウ 現 価 率

（物件2：主である建物）

耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を70%と査定した。

$$\{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 \pm q) = 0.78 \times 0.90 = 0.70$$

R : 残価率5% n : 経過年数約6年 N : 経済的全耐用年数約26年 q : 観察減価率10%
--

(物件 2 : 附属建物)

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を84%と査定した。

$$\{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 \pm q) = 0.84 \times 1.00 = 0.84$$

R : 残価率 5 %

n : 経過年数約 4 年

N : 経済的全耐用年数約24年

q : 観察減価率 0 %

2 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

(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) ア×イ
1	5,931,000	0.25	法定地上権	1,483,000

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、その割合を25%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

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	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,931,000	－1,483,000		1.00	0.70	3,114,000
2	16,013,000	＋1,483,000		1.00	1.00	0.70
一括価格（合計）						15,361,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：「第2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て修正を行った。

第6 参考価格資料

《指標とした地価調査基準地価格》

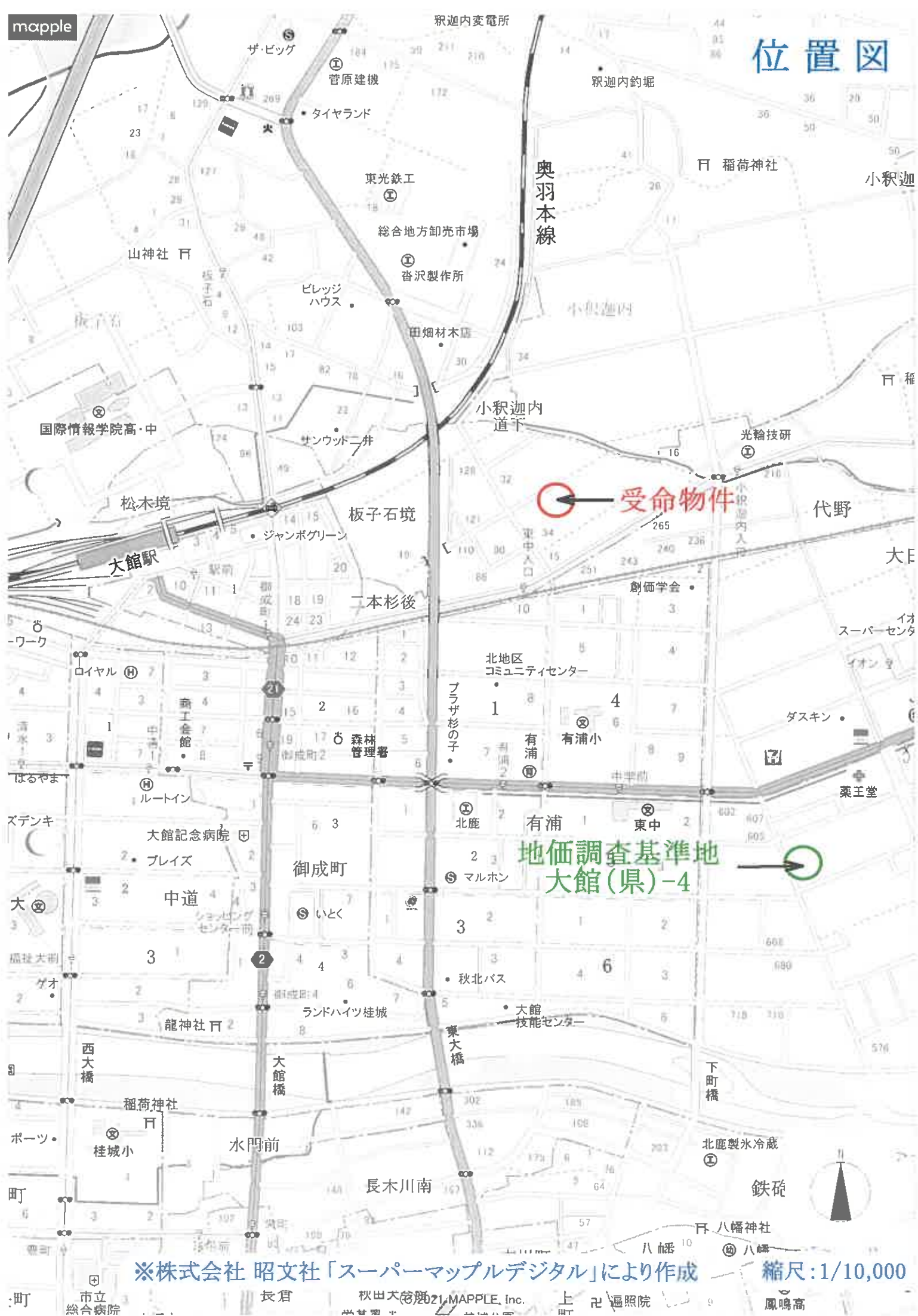
大館(県)-4	
所 在 ・ 地 番	大館市字観音堂476番3
価 格	25,500円/㎡
位 置	J R 奥羽本線「大館」駅 約2.0km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	210㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 道 路	北東側幅員6m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 建蔽率50%・容積率80%
地 域 の 概 要	一般住宅にアパートが混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

位置図



※株式会社 昭文社「スーパーマッフルデジタル」により作成

縮尺: 1/10,000

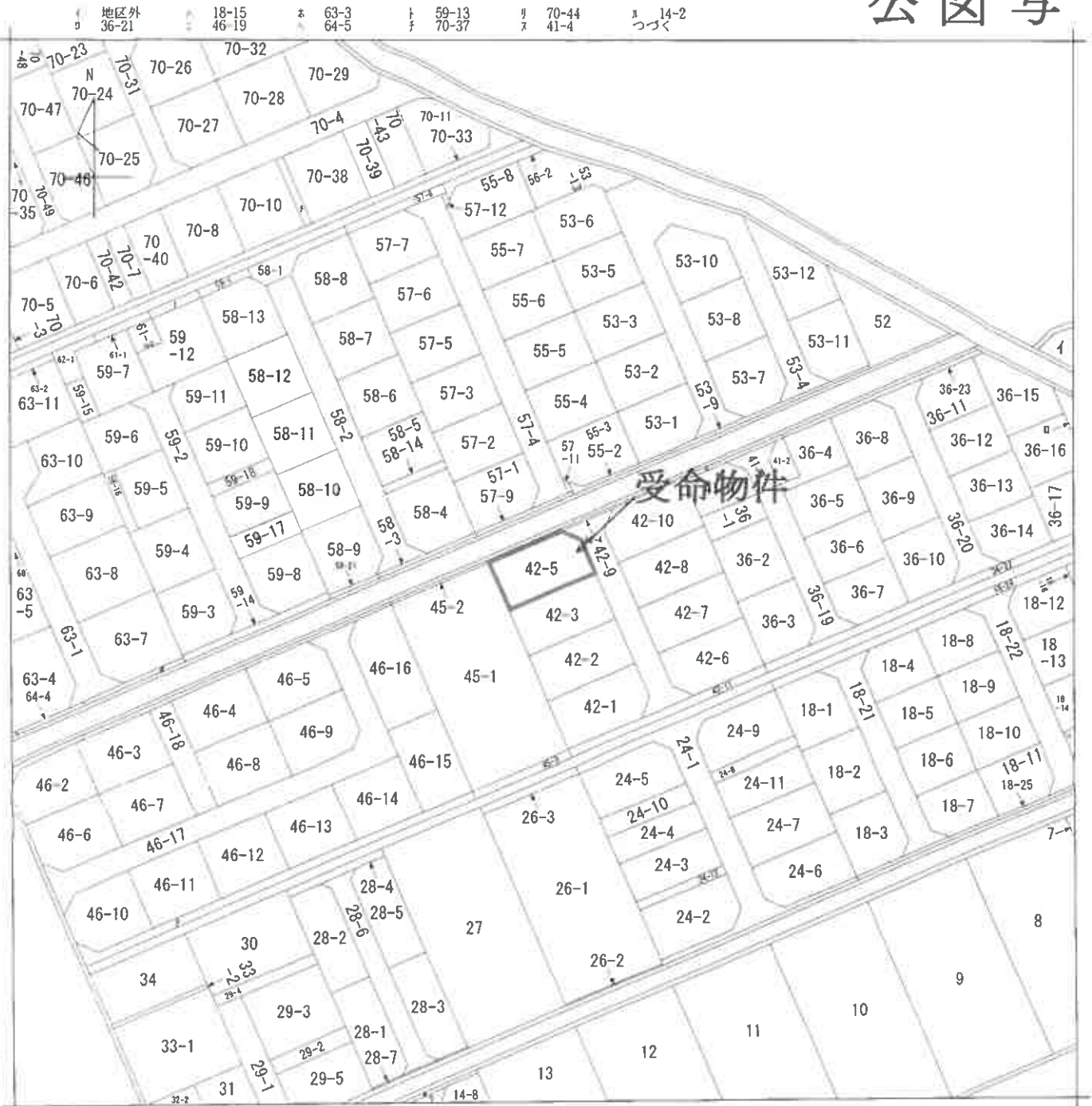
秋田大(株) 2021 MAPPLE, Inc.

上 2 遍照院

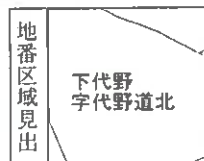
鳳鳴高



公 図 写



〔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。



請 求 部 分	所 在 大館市下代野字代野道北					地 番	42番5				
出 力 縮 小	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 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45年8月5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。

(秋田地方法律局大館支局管轄)

令和6年9月26日

東京法務局新宿出張所

登記官

整理番号：H45090-1

(1/2)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

地積測量區 (13)

地 42-1~42-11

所在地 大館市下野代 大館市下野代

数
据
恢
复

地 點	(A) 42-1	X_n	Y_n	$\{X_{n+1}-X_{n-1}\}$	$Y_n \{X_{n+1}-X_{n-1}\}$	距 離
558		32122 924	-22603 528	-0.583	13177 862654	19 042
K34		32132 830	-22587 275	14 769	-333591 464475	5 006
K12		32137 693	-22586 086	12 350	-278938 162100	3 718
X4		32145 180	-22590 669	-4 280	96688 063320	22 597
PP889		32133 413	-22609 961	-22 256	503207 292016	12 299
倍 面 積			543 591415			
面 積			271 7957075			
地 積			271.79			m ²

地 點	(B)42-2			
	X_n	Y_n	$ X_{n+1}-X_n-1 $	$ Y_n(X_{n+1}-X_n-1) $
P689	32133 413	-25609 961	1 515	-34254 00915
X4	32145 180	-25500 668	22 018	-497401 350042
X5	32155 431	-22596 949	1 515	34234 377735
P691	32143 665	-22616 239	-22 018	497984 530302
		倍 面 積		543 287080
		地 面 積		271. 6435403
		地 面 積		271. 64

地 點	C42-3	X_n	Y_n	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	距 離
P691		32143 655	-22616 239	1 514	-34240 985846	22 595
X5		32155 431	-22596 949	22 021	-497607.413929	12 021
X6		32165 686	-22603 223	-1 514	34221 279622	22 599
P693		32153 917	-22622 516	-22 021	498170.424836	12 020
		倍 面 積			543 304683	
		面 積			271 6523415	
		地 積			271 65	

測量成果の基となった基準点

調査の地域		既知点の名称及び変動値						備考
調査地系	既知点	座標数	点名	X座標	Y座標	座標		
世界調査地系 (調査年度2011)	10地区調査点	有	10A10	31953	441	22648	459	座標値
			10A10	32650	028	22481	663	座標値
			1A025	31951	552	22723	622	座標値

基本点	到期年月日	平成29年12月21日
基本点	到期年月日	平成30年9月28日

者成作

大館市宇土地区画整理事業施行規則（平成30年10月15日作成）

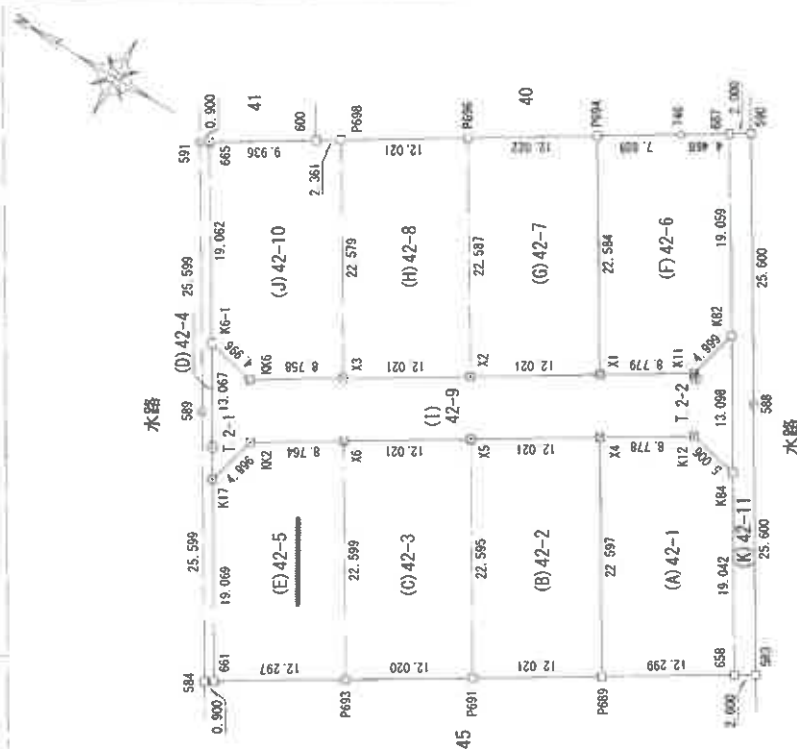
✂ 蝶 疊

縮尺

30

A3判をA4判

11012211
(約70%)に縮小

 $S=1:100$

水踏

抗 擇 凡 例

☐	基礎
☐	コンクリート杭
☐	合成樹脂杭
☐	金属杭
☐	金属プレート

(单位: m)

基准点成果

点 名	X 坐标	Y 坐标	组 号
T 1	22 04	22 43	全 属 组
T 2	22 12	22 51	全 属 组
T 2 - 1	22 12	22 09	全 属 组
T 2 - 2	22 04	22 51	全 属 组

1

30

地番 42-1~42-11

土地の所在 大館市下代野字代野道北

座標求積表

地番	(D)42-4	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	距離
661		32164.405	-22628.938	9.159		-207258.443142	19.069
K17		32174.332	-22612.656	16.732		-378354.960192	13.067
K6-1		32181.137	-22601.500	16.735		-378236.102500	19.062
665		32191.067	-22585.228	10.698		-241616.769144	0.900
591		32191.835	-22585.698	-12.563		283744.123974	25.599
589		32178.504	-22607.553	-26.662		602762.578086	25.599
584		32165.173	-22629.408	-14.059		319052.023392	0.900
			倍面積			92.450474	
			面積			46.2252370	
			地積			46.22	

地番	(E)42-5	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	距離
P693		32153.917	-22622.516	1.281		28979.442996	22.597
X6		32165.686	-22603.223	19.244		-434976.423412	8.764
KK2		32173.161	-22607.799	8.646		-196467.030154	4.996
K17		32174.332	-22612.656	-8.756		197996.415936	19.069
661		32164.405	-22628.938	-20.415		461969.769270	12.297
			倍面積			543.288644	
			面積			271.6443220	
			地積			271.64	

地番	(F)42-6	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	距離
K82		32139.654	-22576.095	8.766		-197902.048770	11.059
687		32149.587	-22559.828	13.744		-310062.276032	4.468
746		32153.398	-22562.162	10.487		-236609.392894	7.828
P684		32160.074	-22566.250	-5.084		114726.815000	22.584
61		32148.314	-22585.531	-19.753		434839.228343	8.779
K11		32140.821	-22580.956	-11.660		195551.078960	4.999
			倍面積			543.404607	
			面積			271.7023035	
			地積			271.70	

地番	(G)42-7	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	距離
X1		32148.314	-22585.531	1.509		-34081.566279	22.584
P694		32160.074	-22566.250	22.013		-496750.861250	12.022
P696		32170.327	-22572.528	-1.509		34061.944752	22.587
X2		32158.505	-22591.811	-22.013		497313.535543	12.021
			倍面積			543.057788	
			面積			271.5283930	
			地積			271.52	

地番	(H)42-8	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	距離
X2		32158.505	-22591.811	1.506		-34023.267366	22.587
P696		32170.327	-22572.528	22.014		-496911.631392	12.021
P698		32180.579	-22578.806	-1.506		34003.681836	22.579
X3		32168.821	-22598.083	-22.014		497474.199162	12.021
			倍面積			542.982240	
			面積			271.4911200	
			地積			271.49	

地番	(I)42-9	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	距離
K17		32174.332	-22612.656	-7.976		180358.544256	4.996
KK2		32173.161	-22607.799	8.646		195467.030154	8.764
X6		32165.686	-22603.223	17.730		400756.143790	12.021
X5		32155.431	-22596.949	-20.506		463373.036194	12.021
X4		32145.180	-22590.669	-17.738		400713.286722	8.778
K12		32137.693	-22586.086	-12.350		278938.162100	5.006
K84		32132.830	-22587.275	1.961		-44293.646275	13.098
K82		32139.654	-22576.095	7.991		-180405.575145	4.999
K11		32140.821	-22580.956	8.660		-195551.078960	8.779
X1		32148.314	-22585.531	17.744		-400757.662064	12.021
X2		32158.505	-22591.811	20.507		-463290.268177	12.021
X3		32168.821	-22598.083	17.715		-400325.040345	8.758
KK6		32176.280	-22602.674	12.316		-278374.532984	4.996
K6-1		32181.137	-22601.500	-1.948		44027.722000	13.067
			倍面積			635.121266	
			面積			317.5606330	
			地積			317.56	

地番	(J)42-10	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	距離
X3		32168.821	-22598.083	4.299		-97149.158817	22.579
P698		32180.579	-22578.806	13.772		-310955.316232	2.361
600		32182.593	-22580.039	10.488		-236819.449032	9.936
665		32191.067	-22585.228	-1.456		32884.091968	19.062
K6-1		32181.137	-22601.500	-14.787		334208.380500	4.996
KK6		32176.280	-22602.674	-12.316		278374.532984	8.758
			倍面積			543.081371	
			面積			271.5406855	
			地積			271.54	

作成者 大館市字
土地家
(平成 30 年 10 月 15 日 作成)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：令和1年9月4日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(秋田地方司法務局大館支局管轄)

令和6年9月26日 東京法務局新館出張所

登記官

各階平面図

建物図面図

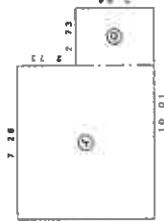
家屋番号

42-5

建物の所在

大館市下代野字代野道北42番地5

1階

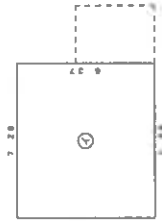


求積表

①	7.28	×	6.37	=	46.3736
②	2.73	×	3.64	=	9.9372
計					56.3108

床面積 56.31 m²

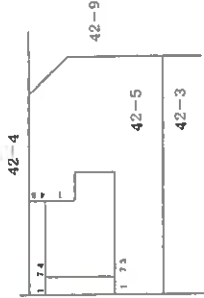
2階



求積表

①	7.28	×	6.37	=	46.3736
計					46.37 m ²

床面積 46.37 m²



作成者

土地家屋調査士
令和1年8月27日作成

1

250

申請人

縮尺

1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3判をA4判

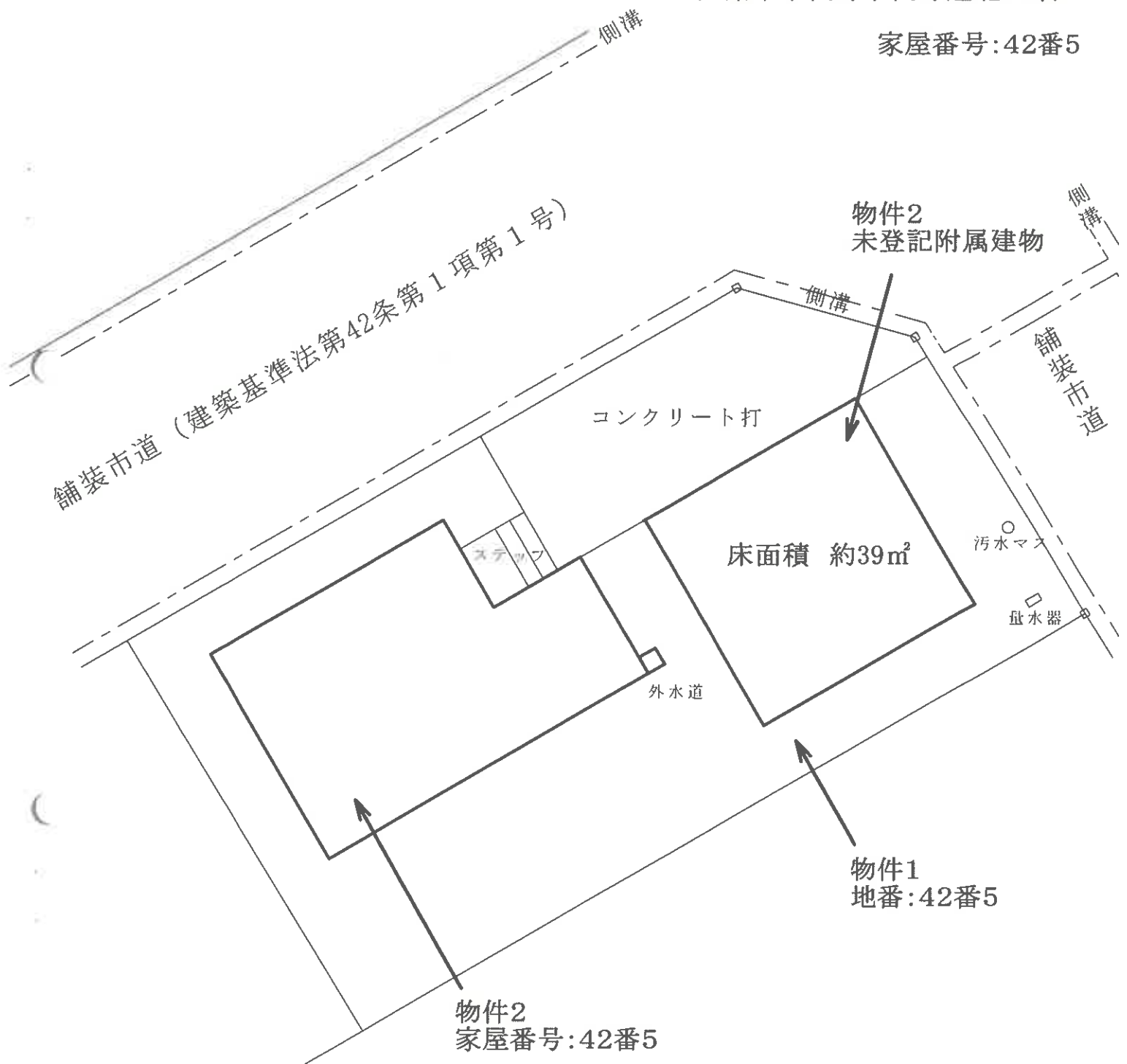
(約70%)に縮小

物件1・2土地建物位置関係図

大館支部 令和6年(ケ)第9号

大館市下代野字代野道北42番5

家屋番号:42番5



縮尺:1/150

物件2建物間取図

大館支部 令和6年(ケ)第9号

大館市下代野字代野道北42番地5

家屋番号:42番5

1 階



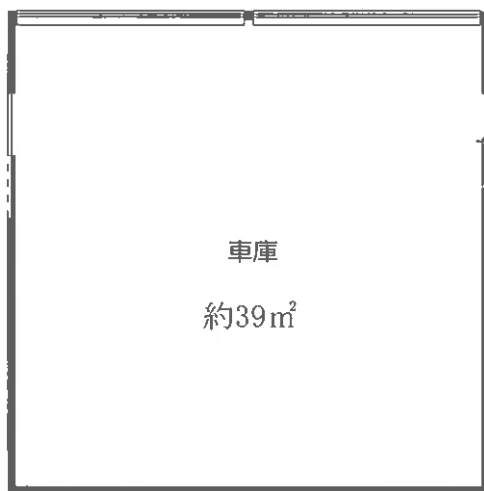
2 階



縮尺:1/100

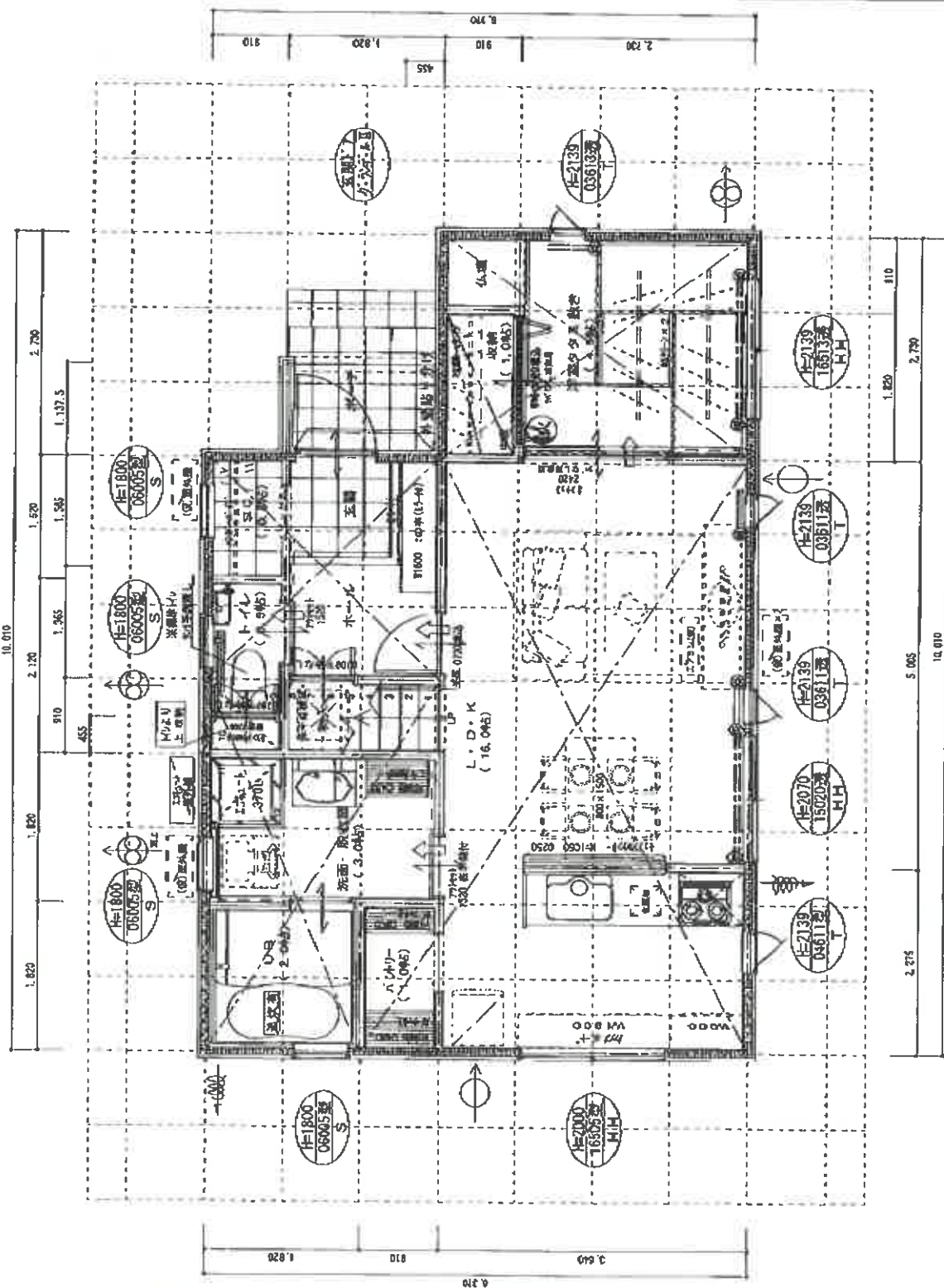
未登記附属建物

シャッター



縮尺:1/100

第一單元 內容變更

[illegible]

建築面積	58.38㎡	17.66坪
1階床面積	55.31㎡	17.03坪
2階床面積	46.37㎡	14.02坪
延べ床面積	102.68㎡	31.05坪
総工事面積	104.75㎡	31.68坪

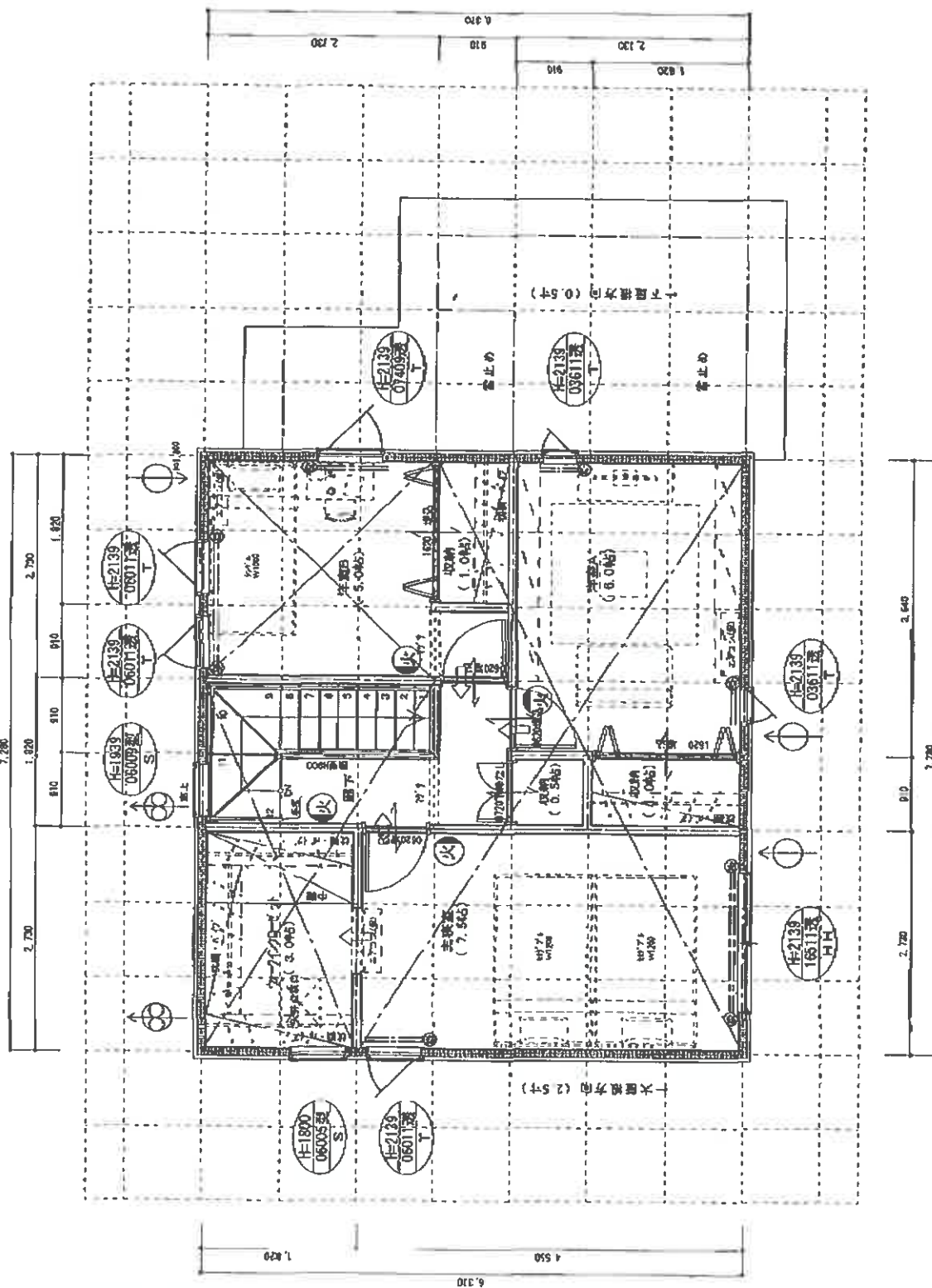

日本興業株式会社
 一社 一社 一社 一社 一社 一社 一社 一社 一社 一社

謝秋田 土木一級建築設計事務所

工程名称	图名	1 地坪平面图	图番
承 認	校 印	縮 尺	3
		1/50	
		作 圖	H31.03.11

第一路區區稅

H31.03.19	議員朝記 カーテンレール朝記
H31.03.25	エアコン位置朝記 換気取付位置朝記
R1.06.10	園路高さ記入



- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |
| 送着アングラーホット | 送着アラン | 送着アラン | 送着アラン ニアフロローム | 火災報知器 | カーテンレール |

建築面積	58.38m ²	17.66坪
1 寢床面積	56.31m ²	17.03坪
2 階床面積	46.37m ²	14.02坪
延べ床面積	102.68m ²	31.05坪
総工事面積	104.75m ²	31.68坪

一往不返のくさり世 人間づくりに
株式会社 穂田木一ム

謝秋田木一ム二級建築設計事務所
大田市平野町第655-10 住友ビル 12-12F(2004)

姓名

五

在 線

图名 2 磨平面图

150 出 版

100

→