

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。	

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, 2	4,314,000 3,451,200	一括	862,800	236,837	0
1	1,830,000				
2	2,484,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿角市花輪字下花輪
地 番 2 番 5
地 目 宅地
地 積 3 6 7 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 鹿角市花輪字下花輪 2 番地 5
家屋 番号 2 番 5
種 類 店舗
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 8 5 . 1 8 平方メートル
2 階 1 8 9 . 4 4 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 8 1 . 8 8 平方メートル
2 階 1 8 9 . 4 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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】

本件所有者が占有している。

本件土地の東側部分は、駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

株式会社MK p a s oが占有している。同社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。

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 鹿角市花輪字下花輪
地 番 2 番 5
地 目 宅地
地 積 3 6 7 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 鹿角市花輪字下花輪 2 番地 5
家屋 番号 2 番 5
種 類 店舗
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 8 5 . 1 8 平方メートル
2 階 1 8 9 . 4 4 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 8 1 . 8 8 平方メートル
2 階 1 8 9 . 4 4 平方メートル



令和7年（ヌ）第2号
令和7年3月13日受理
令和7年5月9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 | 鹿角市花輪字下花輪 |
| | 地 番 | 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 7 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿角市花輪字下花輪 2 番地 5 |
| | 家 屋 番 号 | 2 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 5 . 1 8 平方メートル
2 階 1 8 9 . 4 4 平方メートル |

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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有して占有しているほか、本土地の東側部分をその他の者が駐車場として使用している ☒ 「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	5 枚目「その他の事項」記載のとおり		
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: 1 階約 181.88 m ²		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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倉庫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	5 枚目「その他の事項」記載のとおり		
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件1土地の東側部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社MK paso	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (占有者代表者) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書 (建物賃貸借契約) の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成26年1月1日	
最初の契約日	平成25年12月	
契約等期間	平成26年1月1日から ☒ 平成28年12月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和5年1月1日から ☒ 令和7年12月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金60,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (☒ 敷金60,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1 提出済みの建物賃貸借契約書では、駐車場使用のための土地は表示されていないが、実際は駐車場も含まれており、賃料には駐車場分が含まれている。 2 賃料のほか、共益費が毎月2,000円とされている。 3 上記賃貸借契約開始前に、平成22年7月1日から所有者との間の使用貸借契約に基づく占有が開始されていた。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
上記契約は、賃貸人及び賃借人間で協議のうえ更新することができるとされているところ、双方から更新に関する申出等は何もなされていないこと、賃料の支払いが継続していること、契約に問題が何も生じていないことから、黙示的合意更新により現在も上記契約が維持されていると認めるのを相当と思料した。 なお、提出されている契約書では、契約期間が「2年間」と記載されているが、正しくは「3年間」と思料した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社MK paso	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者代表者) ☐ ()) の陳述 / ■提示文書 (建物賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年1月1日	
最初の	契約日	平成25年12月	
契約等	期間	平成26年1月1日から ■平成28年12月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和5年1月1日から ■令和7年12月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金60,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金60,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		1 提出済みの建物賃貸借契約書では、物件2建物のうち1階部分のみが賃貸借の対象とされているが、実際は2階部分も契約に含まれており、賃料には物件2建物の1階、2階及び駐車場の全部が含まれている。 2 賃料のほか、共益費が毎月2,000円とされている。 3 上記賃貸借契約開始前に、平成22年7月1日から所有者との間の使用貸借契約に基づく占有が開始されていた。使用貸借の契約書はない。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
上記契約は、賃貸人及び賃借人間で協議のうえ更新することができるとされているところ、双方から更新に関する申出等は何もなされていないこと、賃料の支払いが継続していること、契約に問題が何も生じていないことから、黙示的合意更新により現在も上記契約が維持されていると認めるのを相当と思料した。 なお、提出されている契約書では、契約期間が「2年間」と記載されているが、正しくは「3年間」と思料した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は、西側が県道に、南側が市道にそれぞれ接している。
- (2) 本件土地上に、電柱、外灯、コンクリートブロック塀、下屋、外階段がある。

2 物件2建物関係

- (1) 本件建物の電気、ガス、水道はいずれも供給契約はなく、これらの設備は長期間使用されていないと思料される。占有者は、本件建物の電源として、自社が使用する南側隣地上の建物から電線を引き込んでいる。

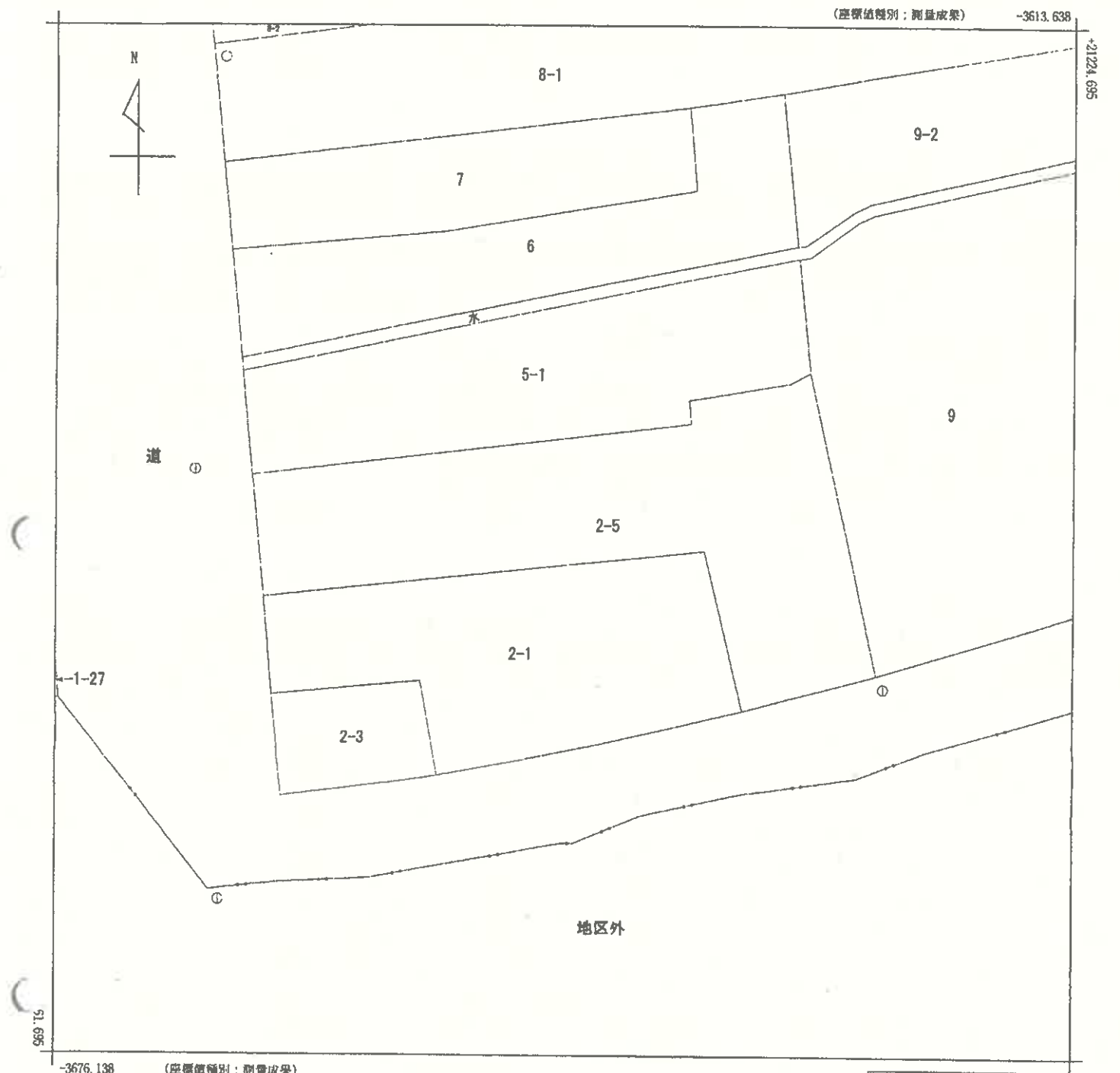
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■占有者代表者	1 私は、株式会社MKpassoの代表者です。当社は本件物件の南側隣地上の建物で「ワイナリーこのはな」の名称でワインの製造販売業を営んでおり、本件土地建物を駐車場及び倉庫として本件所有者から賃借しています。 2 提出した建物賃貸借契約書のとおり、当社は平成26年1月1日から賃料毎月6万円で賃借しています。この契約書では、賃貸借の範囲は建物の1階とされていますが、実際には建物の2階と駐車場も含まれています。賃料の滞納はありません。なお、当社は、この契約の前の平成22年7月1日から、所有者との間の使用貸借契約に基づいて本件物件を使用していました。使用貸借の契約書はありません。 3 前項の賃貸借契約は、その更新について賃貸人及び賃借人の双方から解約等の申し出が何もなくなされていないので、現在も契約は維持されています。 4 本件建物には電気、ガス、水道はいずれも供給契約がありません。本件建物で電気を使用するために、当社が使用する南側隣地上の建物から電線を引き込んでいます。
■所有者代表者家人	1 本件所有者は自己破産申立てを弁護士に依頼しており、関係書面等は同弁護士に渡していますので、本件物件に関することは同弁護士に尋ねてください。
■所有者破産申立受任弁護士	1 本件物件に関して提出されている建物賃貸借契約書については、賃貸借の範囲や内容の詳細等不明な部分がありますが、契約は存在すると思われます。契約の更新については不明です。

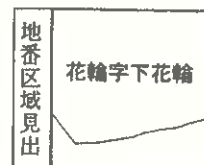
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 3月14日 (金) : ~ :	執行官室	鹿角市役所に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 7年 3月25日 (火) 10:00 ~ 10:15	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 3月26日 (水) : ~ :	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 7年 3月28日 (金) 11:50 ~ 12:25	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 7年 4月 8日 (火) 9:30 ~ 9:40	執行官室	占有者に対し現況調査協力依頼 (電話)
令和 7年 4月 8日 (火) 10:10 ~ 10:20	秋田地方法務局	占有者登記事項証明書等公用取得
令和 7年 4月11日 (金) 13:30 ~ 14:40	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (占有者代表者立会、評価人同行)
令和 7年 4月11日 (金) 15:05 ~ 15:20	所有者代表者宅	所有者代表者家人から口頭聴取
令和 7年 4月30日 (水) 11:40 ~ 11:55	執行官室	占有者代表者から電話聴取
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) なし		

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	鹿角市花輪字下花輪					地 番	2番5		
出力尺	1/250	精 度 区 分	甲三	座標系又は 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成11年11月				備 付 年月日 (原図)	平成12年9月			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(秋田地方法務局大館支局管轄)

令和7年2月13日

仙台法務局

整理番号: H41173-2

登記官

(1/1)

A3版からA4版に縮小

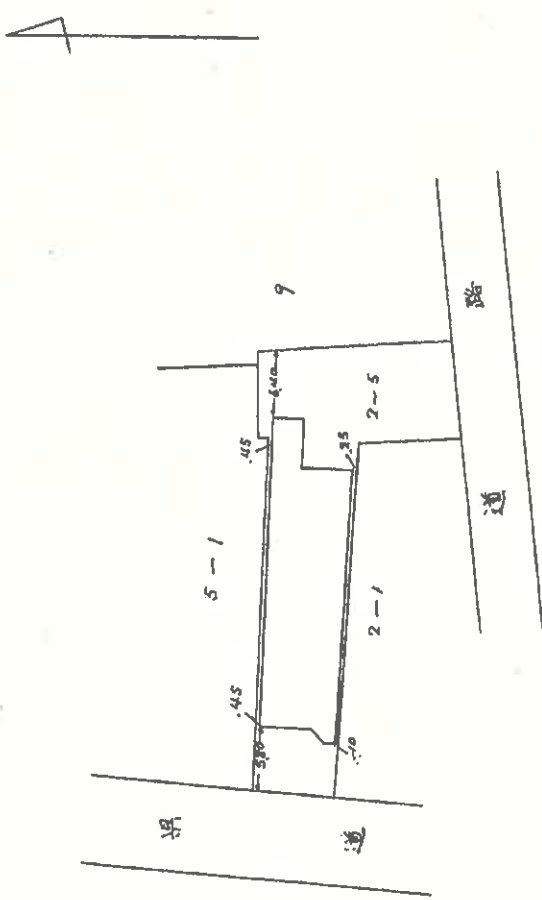
(8枚目)

登記年月日：昭和51年12月20日

702400

家屋番号	2-5
建物の所在	鹿角市花輪字下花輪2番地の5

建築物図面

作製年月日 昭和五十一年一月二十五日		作製者	申請人
			
縮尺		1/500	

S 51. 12. 20

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

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。

(秋田地方支務局大館支局官署)

令和7年2月13日

仙台支務局

登記官

(9 枚目)

A3版からA4版に縮小

整理番号：R41173-1

(1/2)

登記年月日：昭和51年12月20日

702407

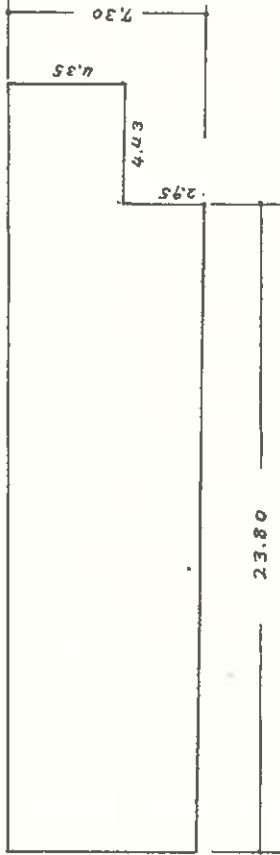
家屋番号	2-5
建物の所在	鹿角市花輪字下花輪2号地の5

各階平面図

昭和五一年一月二日五日		作製年月日
作製者		申請人

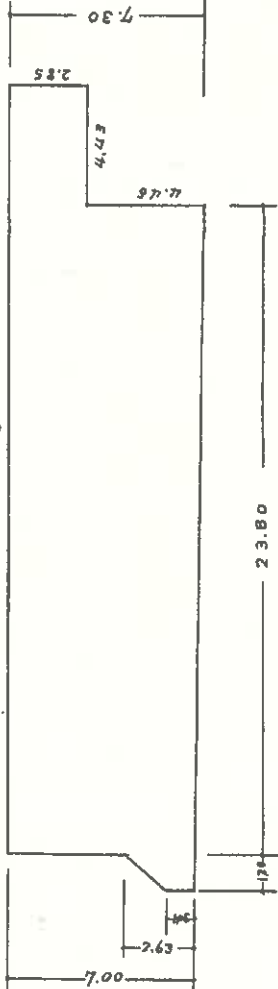
床面積

$$\frac{23.80 \times (7.00 + 7.30) \div 2 = 170.170}{4.43 \times 4.35 = 19.2705} = 189.4405 \text{ m}^2$$



床面積

$$\frac{1.30 \times (1.05 + 2.63) \div 2 = 2.392}{23.80 \times (7.00 + 7.30) \div 2 = 170.170} = 12.6255$$
$$\frac{4.43 \times 2.85 = 12.6255}{189.4405 \text{ m}^2}$$



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺	1/200
----	-------

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。

(秋田地方裁判所大館支部管轄)

令和7年2月13日

仙台法務局

登記簿

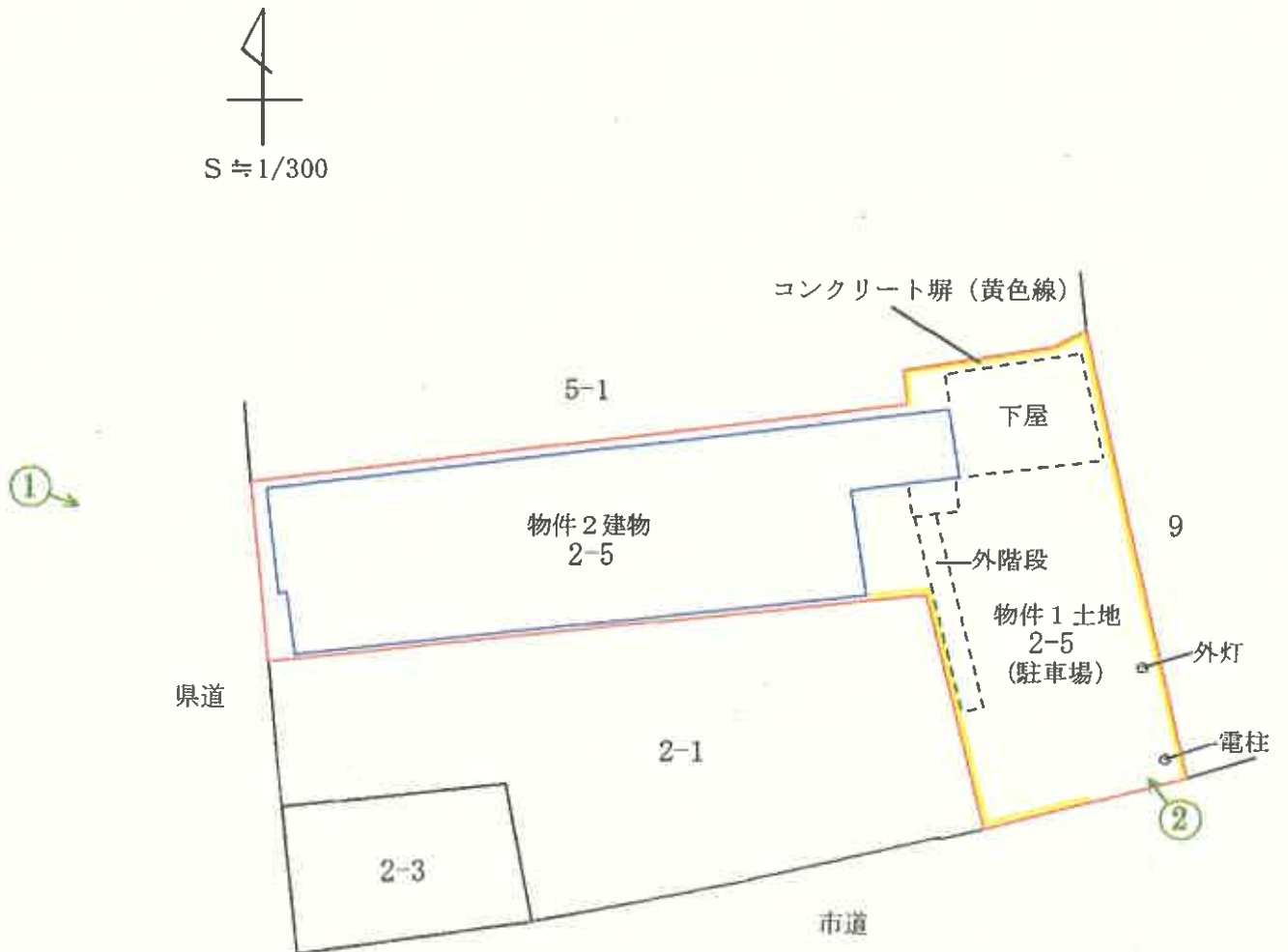
(10枚目)

A3版からA4版に縮小

整理番号：H41173-1

(2/2)

土地建物位置関係図

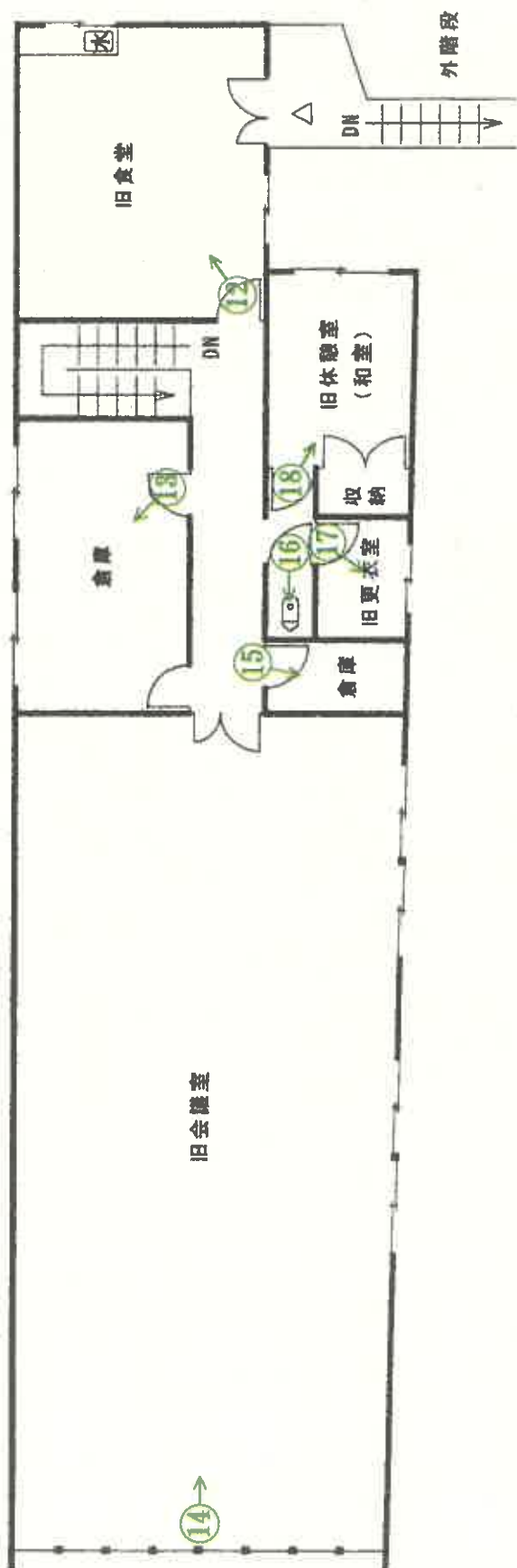


①は写真撮影場所であり、②印の中の数字は写真番号である。

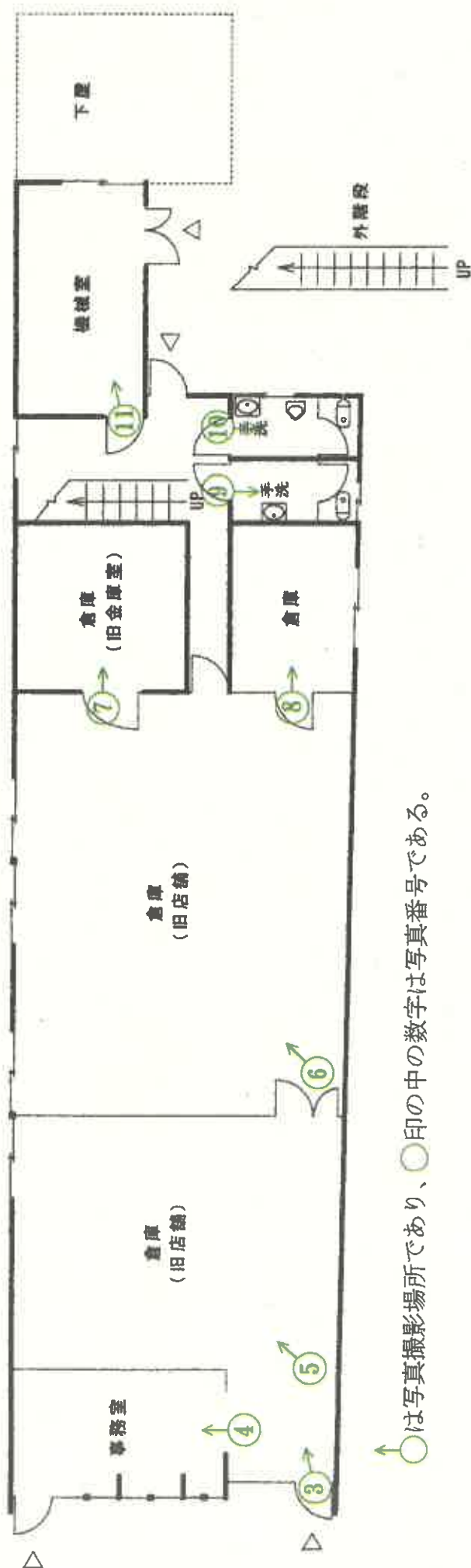
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

2 階



1 階



(12 枚目)

○印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



物件2建物内部の状況 (1階)

写真番号 4



前同

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



前同

写真番号 1 2



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

令和 7 年（ 又 ） 第 2 号
令和 7 年 4 月 1 1 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 2 日 評 価

秋田地方裁判所大館支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

平 野 太 郎

第1 評価額

一括価格	
金4,314,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,830,000円
物件2（建物）	金2,484,000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）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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鹿角市花輪字下花輪 2番5 宅地 367.09㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿角市花輪字下花輪2番地5 2番5 店舗 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建 1階185.18㎡ 2階189.44㎡ 延374.62㎡	床面積(概測): 1階約181.88㎡ 2階 189.44㎡ 延約371.32㎡ そのほかは同左
番号	特記事項		
1、2	・物件1（土地）は物件2（建物）の敷地として利用されている。		

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	J R 花 輪 線「鹿角花輪」駅の北東方・道路距離約450m（徒歩約6分） 最寄りバス停「新町」の南方・道路距離約80m（近接） （別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗、銀行、駐車場等が建ち並ぶ商店街。地域内に格別の変動要因はないことから、当面は現状を維持すると予測する。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。 花 輪 小 学 校・・・約500m 花 輪 中 学 校・・・約1.3km いとく花輪店・・・約650m なかの消化器内科クリニック・・・約400m 大 里 病 院・・・約350m 花 輪 郵 便 局・・・約350m 鹿角市役所花輪支所・・・約350m 鹿角八幡平I.C.・・・約2.9km （いずれも道路距離） 道路は幅員17mの両側歩道付舗装県道が標準である。	
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	非線引き都市計画区域 商業地域 80％ 400％ 準防火地域 花輪地区地区計画（新町地区）
画 地 条 件	西側約7.5mが幅員約17mの両側歩道付舗装県道に等高に接面し、南側約8.5mが幅員約5.5mの舗装市道に等高に接面する、規模367.09㎡の不整形の二方路地。 地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	西側：幅員約17mの両側歩道付舗装県道 （建築基準法42条1項1号） 南側：幅員約5.5mの舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されており、法定地上権が成立すると判断した。 隣接地は北側が空店舗、東側が一般住宅、南側が店舗、西側が県道を介して店舗となっている。	

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：なし（接面道路公設管：なし） 下水道：あり（建物への接続：あり）
特記事項	・南東端部に電柱が設置されているほか、構築物として外灯、コンクリートブロック塀、下屋、外階段等がある。 ・鹿角市総合防災マップによれば、洪水浸水想定区域（大部分が0.5m未満で、東側が一部0.5m～3.0m未満）に該当している。 ・土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）に近接している。 ・土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。 ・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	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）：昭和51年10月14日新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造 ： 鉄骨鉄筋コンクリート造2階建 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： サイディング・吹付け塗装 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： 石膏ボードほか 床 ： ビニル床シートほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他 ： 特になし
床面積（現況）	概測 延371.32㎡
現況用途等	現況用途 ： 店 舗 間 取 り ： 添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	経年相応の老朽化、形式の旧式化が認められる。築後相当の年数を経過しており、また、電気設備や給排水設備は長らくの間、利用されておらず、稼働できるか不明である。外壁には一部に破損、外階段に発錆等が確認された。保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	占有権原は賃借権で、下記の者が倉庫及び駐車場として利用している（詳細は現況調査報告書参照）。 なお、抵当権設定後の賃借権であるため、買受人に対抗できないが代金納付日から6ヵ月間の明渡し猶予期間がある。 ＜賃貸借契約の概要＞ 賃 貸 人：建物所有者 賃 借 人：占有者会社 占有開始時期：平成26年1月1日 賃貸借期間：令和5年1月1日から令和7年12月31日 賃 料：月額62,000円（共益費2,000円含） 敷 金：60,000円

特 記 事 項	・減築箇所は1階西側の入口部分である。 ・過年度の住宅地図調査によると、銀行として設計された建物であったと推測される。また、現地でも1階に旧金庫室が確認された。 ・屋上に受水槽が設置されている。上記の電気設備や給排水設備等は長らく利用されていないと推測され、稼働できる状態であるか不明。なお、賃借人は、当建物の電気設備は使用せず、自社で使用する南側隣接建物の電気設備を利用している、とのことである。 ・建築時期等から、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。
---------	--

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	20,400	0.97	367.09	1.00	7,264,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

標準画地は幅員17m両側歩道付舗装県道に接面する地積350㎡程度の長方形地

地価公示 鹿角5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 20,500 \text{ 円/㎡} & \times 99.4/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = 20,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等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：なし

◇地 域 格 差：なし

イ 個 別 格 差：画地条件(二方路地) + 2%

画地条件(形状) - 5%

$$1.02 \times 0.95 = 0.97$$

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	270,000	371.32	0.03	3,008,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現 価 率：経過年数約49年、経済的残存耐用年数約1年、残価率5%とした定率法により約5%となるが、建物の実情を勘案のうえ3%と査定。

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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,264,000	1.00	0.40	法定地上権	2,906,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1全体に物件2の土地利用権が及ぶものと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件1に対する土地利用権を法定地上権と判断し、その権利割合を40%と査定。

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	7,264,000	-2,906,000		0.60	0.70	1,830,000
2	3,008,000	+2,906,000	1.00	0.60	0.70	2,484,000
一括価格(合計)						4,314,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：相当の築年数が経過した自用目的で設計された建物及びその敷地であり、汎用性に欠けること等を踏まえ、市場性修正として40%減価。

オ 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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（鹿角5－1）

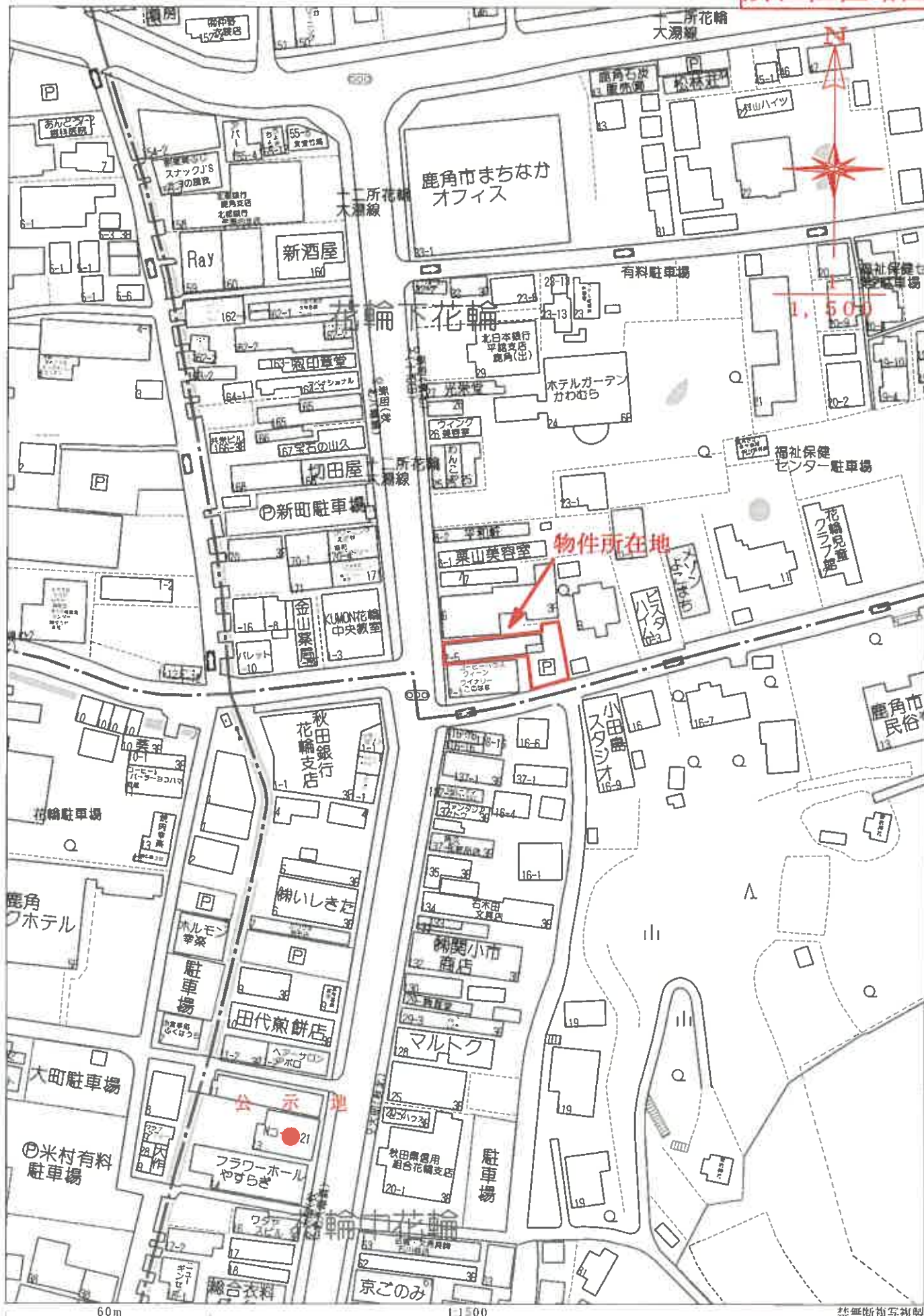
所 在：鹿角市花輪字中花輪12番1外
価 格：20,500円／㎡
位 置：JR花輪線「鹿角花輪」駅から道路距離で約450m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：510㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：東側が幅員約16m舗装県道に接面
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、商業地域、準防火地域
指定建蔽率80%、指定容積率400%
地 域 の 概 要：低層の店舗、銀行等に空家が混在する商業地域

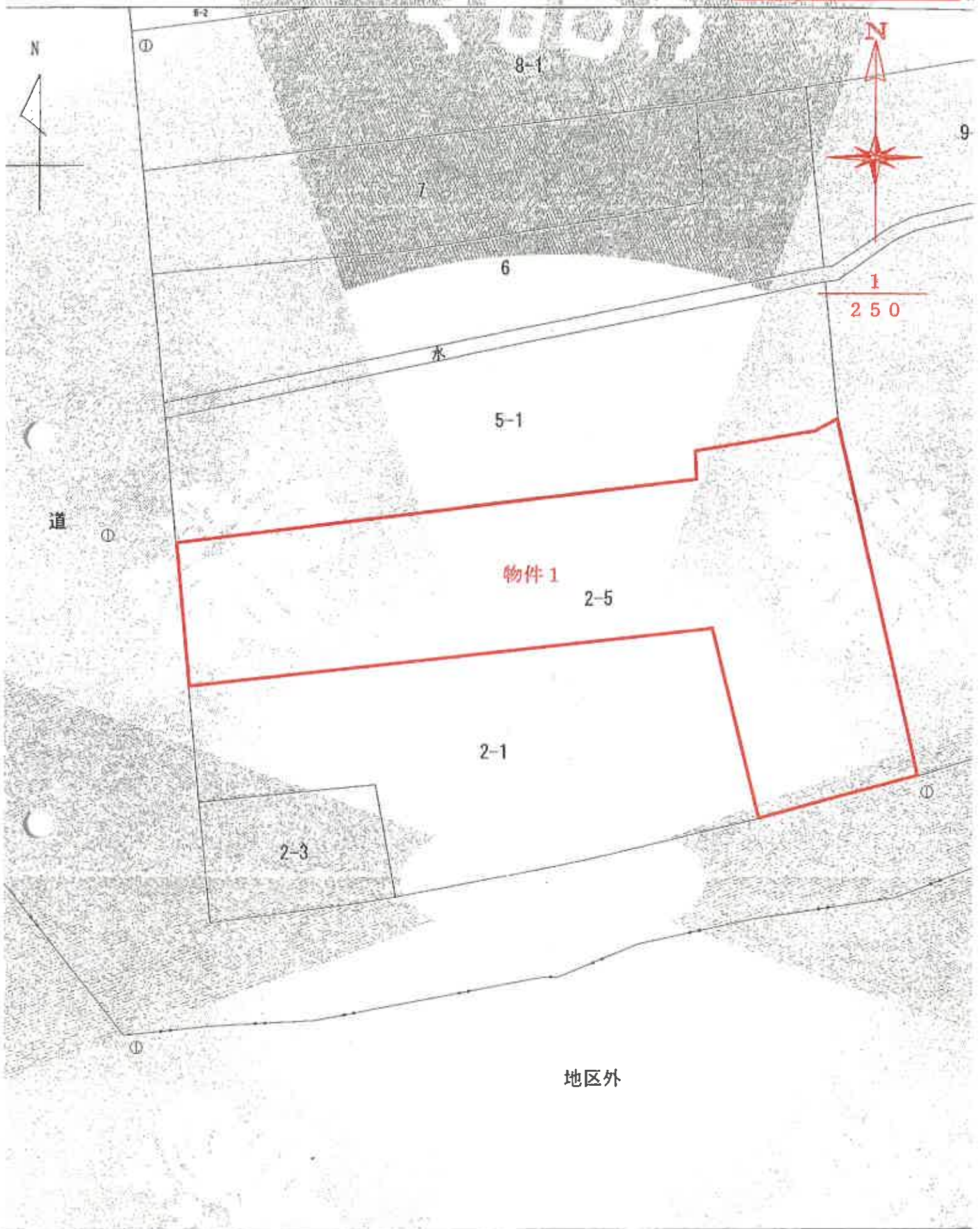
第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

所在位置略図





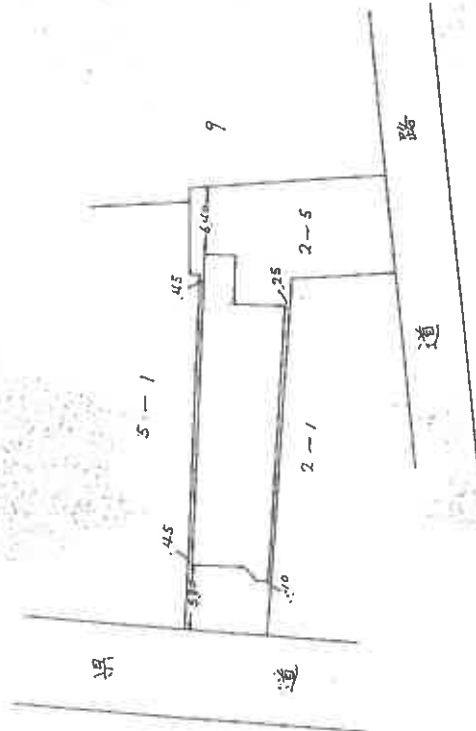
登記年月日：昭和51年12月20日

702406

家屋番号	2-5
建物の所在	鹿角市花輪字下花輪2番地の5

建物図面

物件2



作製年月日
昭和五一年一月二十五日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

S
51
12
20

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版をA4版に縮小コピーしたものである。」

これは図面に記載されている内容と一致しない場合があります。
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)
昭和51年12月13日 仙台市建設局

建設局

登記年月日：昭和51年12月20日

702407

家屋番号 2-5

建物の所在 鹿角市花輪字下松崎2番地の5

各階平面図

物件2



床面積
 $23.80 \times (7.00 + 2.30) + 2 = 170.170$
 $4.43 \times 4.35 = 19.2765$
 $\frac{170.170}{19.2765} = 8.82$



床面積
 $1.30 \times (10.5 + 2.63) + 2 = 2.391$
 $23.80 \times (7.00 + 2.30) + 2 = 170.170$
 $4.43 \times 2.85 = 12.6255$
 $\frac{170.170}{12.6255} = 13.44$

縮尺 1/200

(秋田県土地家屋調査士会統一所長)

「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。」

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。

(秋田地方事務所大館支局登録)

令和7年2月13日 仙台事務所

登録証

建物配置図

