

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 28 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 11 月 25 日から 令和 7 年 12 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 5 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 12 月 23 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 10 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧コーナーに備え置きます。



913

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）
1～5	6,043,000 4,834,400	一括	1,208,600	147,156	0
1	2,617,000				
2	340,000				
3	167,000				
4	2,507,000				
5	412,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿角市花輪字月竹沢
 地 番 5 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 9 4. 4 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部原野
- 2 所 在 鹿角市花輪字月竹沢
 地 番 5 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 0 7. 0 7 平方メートル
- 3 所 在 鹿角市花輪字月竹沢
 地 番 5 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1. 8 9 平方メートル
- 4 所 在 鹿角市花輪字月竹沢 5 2 番地
 家屋 番号 5 2 番
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 9. 2 8 平方メートル
 2 階 5 8. 3 2 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 169.26平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・ポンプ室

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約192.41平方メートル

5 所 在 鹿角市花輪字月竹沢 52番地4

家屋 番号 52番4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 39.74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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4、5】

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 ～ 5】

本件土地の一部は市道に取り込まれている。

《 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 鹿角市花輪字月竹沢
地 番 52 番 1
地 目 宅地
地 積 1594.40 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部原野
- 2 所 在 鹿角市花輪字月竹沢
地 番 52 番 4
地 目 宅地
地 積 207.07 平方メートル
- 3 所 在 鹿角市花輪字月竹沢
地 番 52 番 5
地 目 宅地
地 積 101.89 平方メートル
- 4 所 在 鹿角市花輪字月竹沢 52 番地
家屋 番号 52 番
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 149.28 平方メートル
2 階 58.32 平方メートル
(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 169.26 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・ポンプ室

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約192.41 平方メートル

5 所 在 鹿角市花輪字月竹沢52番地4

家屋 番号 52番4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 62.93 平方メートル
2階 39.74 平方メートル

令和6年（ケ）第14号
令和7年1月10日受理
令和7年4月11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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿角市花輪字月竹沢
5 2 番 1
宅地
1 5 9 4 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿角市花輪字月竹沢
5 2 番 4
宅地
2 0 7 . 0 7 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿角市花輪字月竹沢
5 2 番 5
宅地
1 0 1 . 8 9 平方メートル |
| 4 | 所
家屋番号
種
類
構
造
床 面 積 | 在
番
号
類
造
積 | 鹿角市花輪字月竹沢 5 2 番地
5 2 番
工場・事務所
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
1 階 1 4 9 . 2 8 平方メートル
2 階 5 8 . 3 2 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符
種
構
床 面 積 | 号
類
造
積 | 1
倉庫
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
1 6 9 . 2 6 平方メートル |
| 5 | 所
家屋番号
種
類
構
造
床 面 積 | 在
番
号
類
造
積 | 鹿角市花輪字月竹沢 5 2 番地 4
5 2 番 4
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 3 9 . 7 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 ～ 3		
現況地目	☒ 宅地一部原野 (物件 1 ～ 3) ☐ 公衆用道路 (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 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物 2 棟を所有し、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	4 枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 4		
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 ☒ 附属建物符号 1) ☒ 種類: 倉庫・ポンプ室 ☒ 構造: 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積: 約 192.41 平方メートル		
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 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・事務所 (いずれも業務終了) 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	4 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 ☐ 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

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					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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						
建物	物件5					
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(破産管財人) ☐ 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					
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	4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

そ の 他 の 事 項

1 物件1～3土地関係

- (1) 物件1～3土地は、本件各建物の敷地として一体利用されている。
- (2) 本件土地は、公図上、北西側及び南側がいずれも市道に接しているが、現況、北西側は高低差が大きく出入りができず(写真番号6、12)、南側も進入路部分(写真番号1)以外は高低差により出入りができない(写真番号3)。なお、この進入路部分においては、物件1土地の一部が市道に取り込まれている(写真番号2)。
- (3) 物件2土地内に使用されていない湧き水の取水口がある(写真番号3、4)。
- (4) 物件1土地及び物件3土地上に物置と車庫がある。
- (5) 物件1土地の北東部分は一部原野状態である(写真番号7、15、16)。
- (6) 公図上の物件1土地の東側隣地の水路(件外土地1)は、現況、水路の形態がない。この公図上の水路の地中に存在するとされる水源(写真番号17、18)から、物件4附属建物符号1内に設置されているポンプで地下水を汲み上げて、本件各建物で生活水として使用されているほか、水路の東側隣地(地番50番2(件外土地2))でも使用されている。なお、水源はコンクリートで塞がれていて確認できないほか、地中に埋設されていると思われる配管の位置等も確認できない。
- (7) 公図上の水路の東側隣地(地番50番2(件外土地2))の所有者は、本件物件が競売等で所有者が変更になったときは、水源からポンプまでの配管途中にあるバルブを閉めて、地下水の汲み上げができないようにする予定であると述べているが、水源及び配管途中のバルブは、それぞれ水路及び物件1土地に存在し、いずれも同人の自己所有地内には存在していない。
- (8) 買受人は、本件物件で現在使用されている地下水を使用できない可能性があることから、本件各建物での生活水の使用には上水道の引き込みを検討する必要があると思料された。

2 物件4建物関係

- (1) 主である建物の事務所内には多数の動産類が残されている。
- (2) 主である建物の工場内には機械器具等は存在しない。
- (3) 附属建物符号1の倉庫には上部に鉄骨で構成された物置スペースがある。
- (4) 附属建物符号1にポンプ室が設置されている(写真番号28)。生活水(地下水)の利用状況等については上記1(6)～(8)のとおり。

3 物件5建物関係

- (1) 本件所有者によると、この建物は市道敷側に傾きが生じたことから、床下にコンクリートブロックを入れて補正するも、また傾きが生じているとのことである。
- (2) 生活水(地下水)の利用状況等については上記1(6)～(8)のとおり。
- (3) 建物内で猫が2匹飼育されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者	1 本件各土地は、いずれも公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 物件1土地の南側の一部が市道から本件各物件への進入路となっていますが、その進入路部分においては、物件1土地のうち幅2メートル弱ほどが市道敷きとなっています。これは、市道の工事が終わった後に工事関係者から「物件1土地の一部が道路に含まれてしまっている。」との説明を受けたものの、その時点では既にどうしようもなく、また、その後どうなることもなく現在に至っています。 3 物件2土地内の南側にあるコンクリートタンクのようなものは、湧き水の取水口です。ずいぶん前に湧き水を使おうと考えて造りましたが、使うことがないまま現在に至っています。 4 物件4主である建物及び附属建物符号1では、藤井機械工業所の名称で個人で農機具の販売修理業を営んでいました。令和6年3月までで業務は終了しましたが、建物内にはまだ動産類が残っています。工場内には機械器具等は何もありません。 5 物件4附属建物符号1内にポンプ室があり、物件1土地の東側隣地である水路（件外土地1）の地中からポンプ室まで配管して地下水を汲み上げ、本件各建物で生活水として使用しています。この地域は公共水道が設置されておらず、この地下水は、ポンプ室から地中に配管して水路の東側の土地（地番50番2（件外土地2））でも使用しています。以前はポンプ室の下に水源があったのですが、地下水が出なくなったため現在の形になりました。 6 物件5建物は居宅として使用しています。この建物は、地盤の関係で以前から市道敷側に傾いており、ジャッキアップして床下にコンクリートブロックを入れて傾きを補正することがありましたが、その後また傾きが生じ、現在も傾いています。 7 物件5建物内で猫を2匹飼育しています。
■地番50番2の土地所有者	1 私は、物件1土地の東側にある地番50番2の土地所有者であり、その土地上の居宅の所有者です。 2 公図上で物件1土地と50番2の土地の間に水路があることは今まで知りませんでした。現実に水路は存在しませんので、物件1土地の隣地は50番2の土地だと思っていました。 3 物件4附属建物符号1に設置されているポンプで汲み上げている地下水は、公図上の水路の地中に水源があります。水源はコンクリートで塞がれていて見えません。本件物件が競売等で所有者が変更になったときは、水源からポンプまでの配管途中の物件1土地上にあるバルブを閉め

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

■所有者破産管財人	て、地下水の汲み上げができないようにする予定です。本件物件の新所有者の方は本件物件の近くから上水道を引き込むことで生活水を確保する方法があると思います。 4 50番2の土地を私が取得する以前のことはわかりませんが、私が取得してからは、公図上の水路の地中を水源として使用するにあたり、水路を管理する公的機関から許可を受けたことはありません。また、これまでの間、この水源から汲み上げた地下水の水質等の検査をしたことはありません。 1 本件各物件は、いずれも所有者に使用させる形で破産管財人が管理しています。
------------------	--

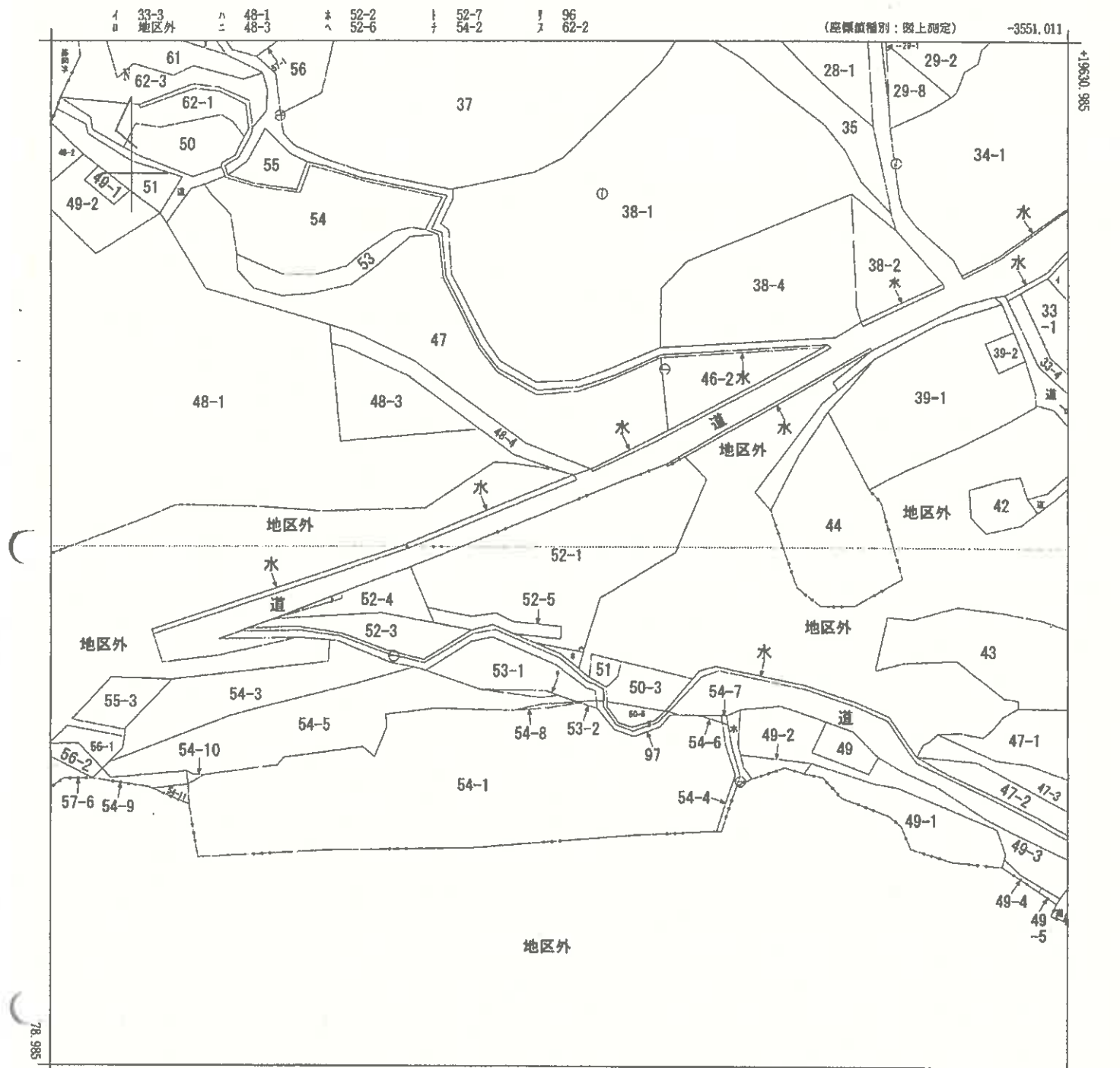
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和 7年 1月10日 (金) 14:40 ~ 14:50	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10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 1月23日 (木) 10:25 ~ 10:35	秋田地方法務局大館 支局	周辺土地等調査、公図等公用取得
令和 7年 1月24日 (金) 15:20 ~ 15:55	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測、所有者と面談
令和 7年 2月10日 (月) 10:40 ~ 12:10	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者立会、評価人同行) 積雪により一部調査未了
令和 7年 2月14日 (金) 10:45 ~ 10:55	秋田地方法務局大館 支局	東側建物図面申請 (備付なし)
令和 7年 3月28日 (金) 9:50 ~ 11:00	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影、積雪 時調査未了部分の調査 (所有者立会、評価人同行)
令和 7年 4月 7日 (月) 10:10 ~ 11:35	物件所在地	水源等調査 (所有者立会、50番2土地所有者立会)
令和 7年 4月 7日 (月) 13:00 ~ 13:10	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 4月 8日 (火) 9:40 ~ 9:50	執行官室	所有者破産管財人から電話聴取
(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

(7 枚目)



A 花輪字三日市
B 花輪字月竹沢

請求部	所在	鹿角市花輪字月竹沢				地番	52番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年9月			備付年月日(原図)	昭和58年10月			補記事項		

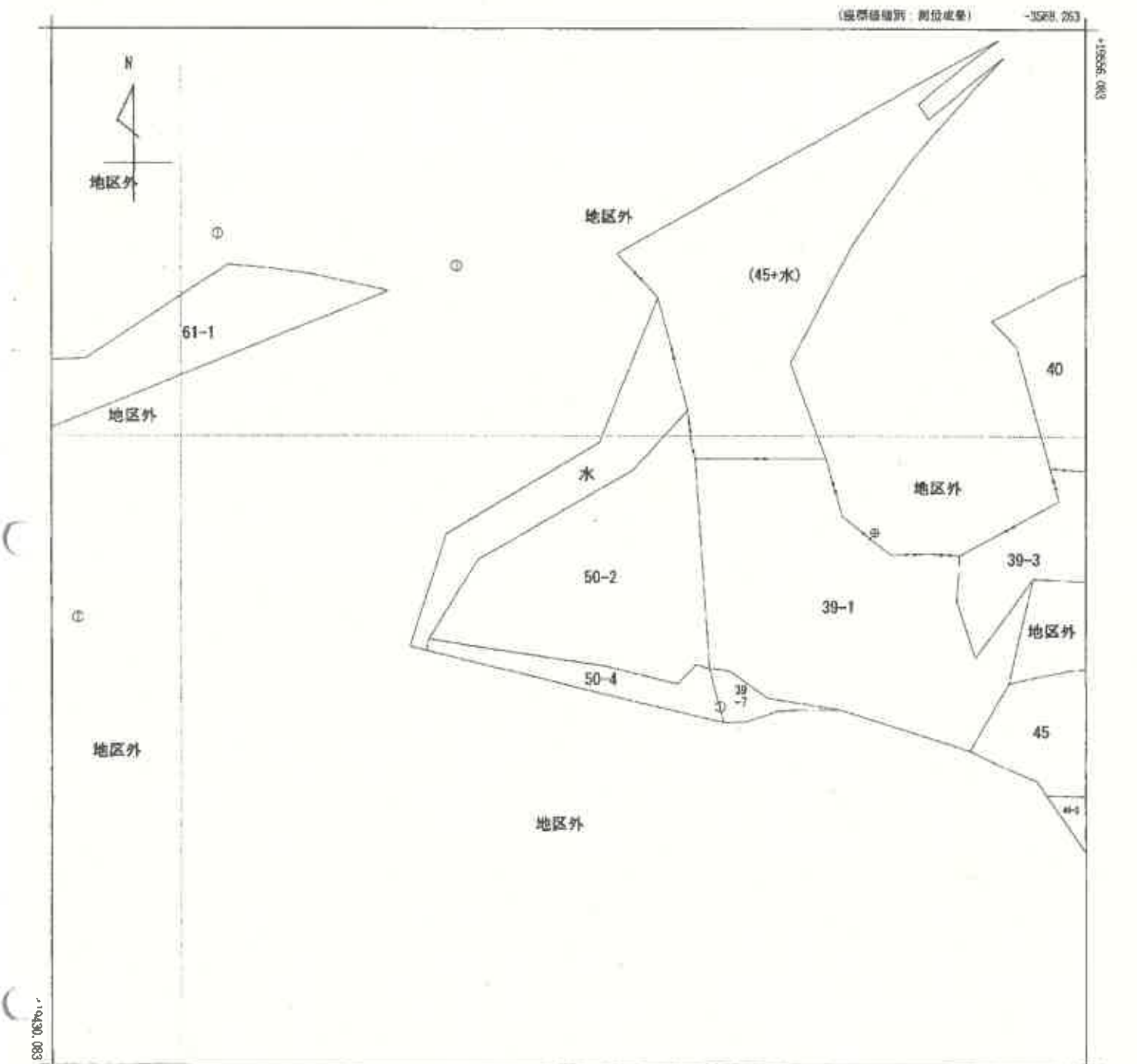
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3版からA4版に縮小

令和6年12月20日
秋田地方方法務局大館支局
登記官

請求番号: 10-1
(1/1)

(8枚目)



-3713.263 (座標値種別：測量成果)
(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	鹿角市花輪字月竹沢					地番	50番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成10年12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。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年1月23日
秋田地方法務局大館支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(9 枚目)

公用

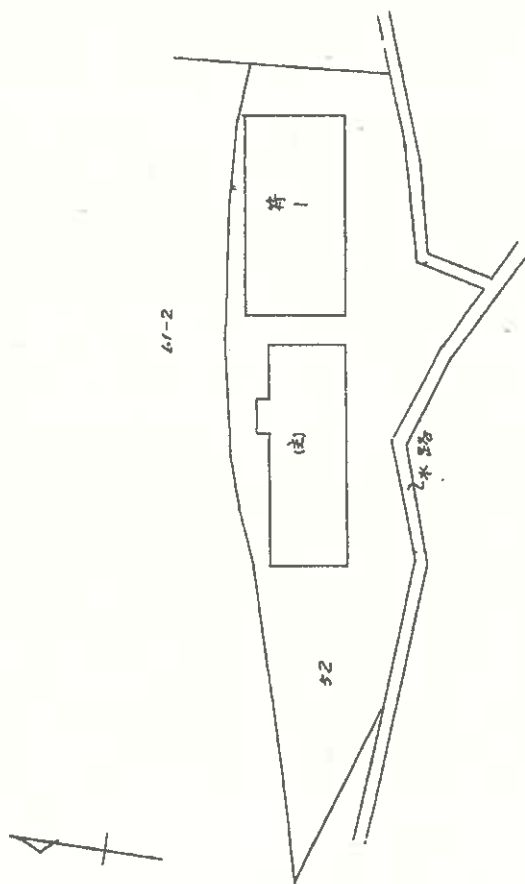
登記年月日：昭和51年9月28日

703382

家屋番号	52
建物の所在	鹿角市花輪字月竹沢52

建築物図面

作製年月日	昭和51年9月27日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺	1/500
----	-------

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。

令和6年12月20日

秋田地方建設局大館支局

登記官

A3版からA4版に縮小

251.9.58

登記年月日：昭和51年9月28日

703383

家屋番号	52
建物の所在	鹿角市花輪字月竹沢52

各階平面図

作製年月日 昭和51年9月27日		作製者	申請人

1階

2階

床面積

20.20 x 7.20 = 145.4400
3.20 x 1.20 = 3.8400
計 149.2800
床面積 149.28

床面積

8.10 x 7.20 = 58.3200
床面積 58.32

床面積

13.30 x 9.30 = 123.6900
床面積 123.69

床面積

13.30 x 9.30 = 123.6900
床面積 123.69

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

1/200

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。

令和6年12月20日

秋田地方測量局大館支局

登記官

(11枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：10-6

(2/2)

登記年月日：昭和56年12月7日

703384 各 階 平 面 図

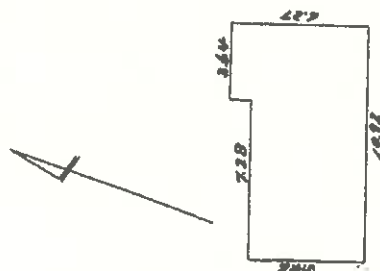
建 物 図 面

52-4

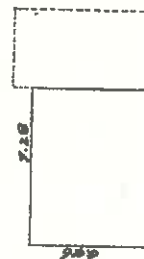
家 屋 番 号

建物図面
鹿角市花輪字月竹沢 52-4

建物の所在

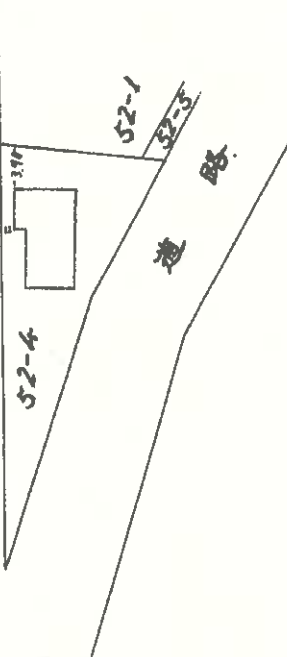


第一階
3.44 x 4.91 = 16.88
16.88 x 3.44 = 58.27
床面積 62.93 m²



第二階
7.28 x 5.45 = 39.70
床面積 39.74 m²

道 路



作 製 者

縮尺 1/250

中 請 人

縮尺 1/500

(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。
令和6年12月20日 秋田地方延務局大館支局

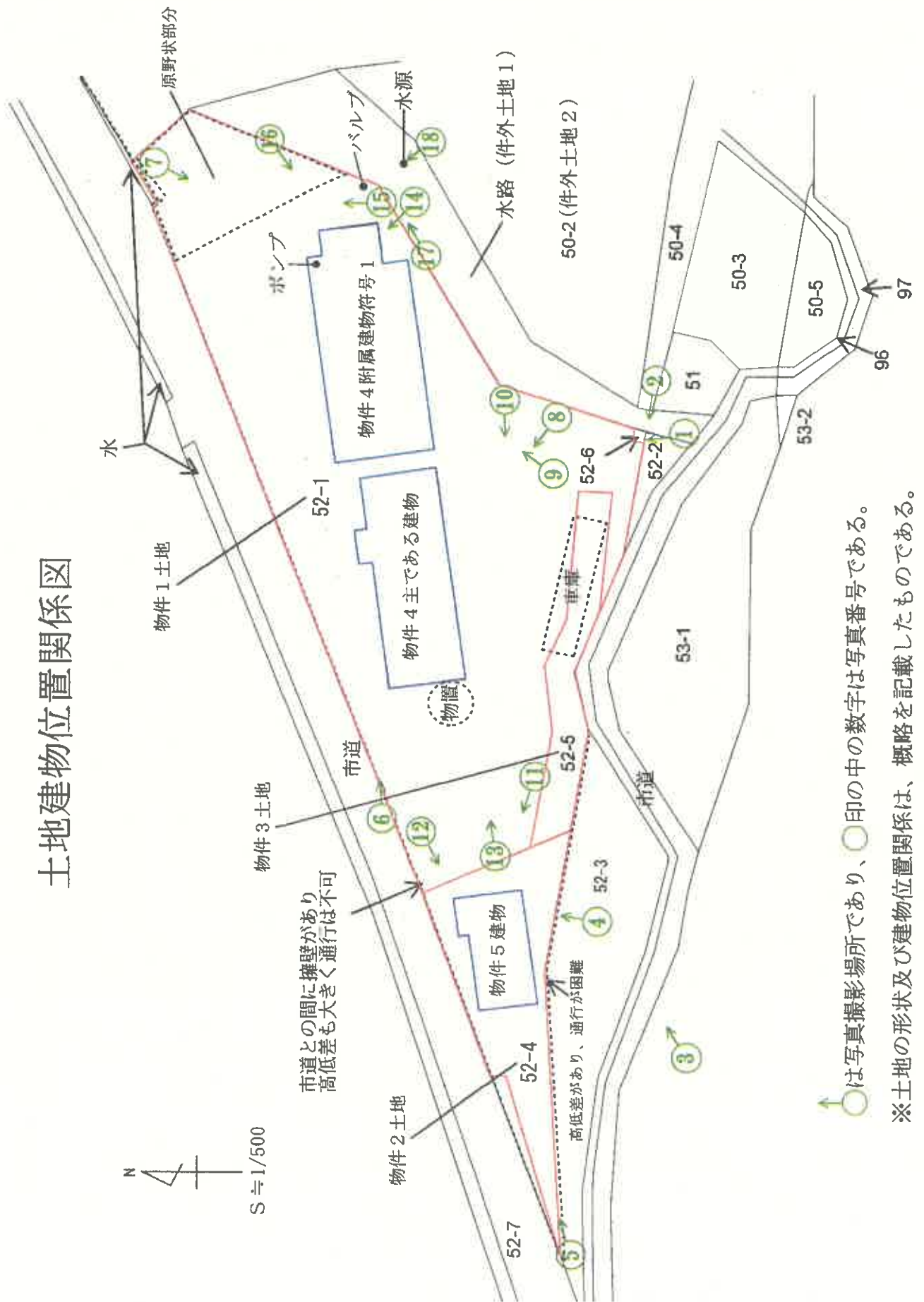
登記官

(12 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

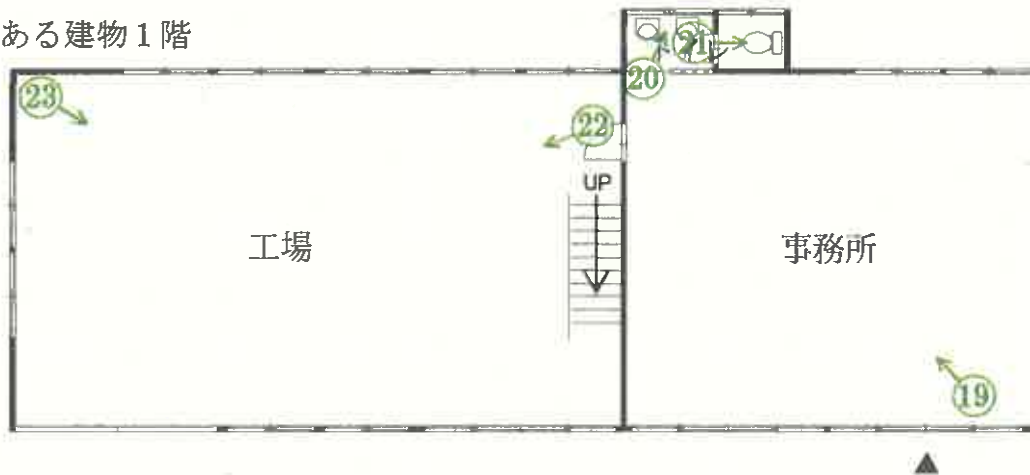
請求番号：10-5

土地建物位置関係図

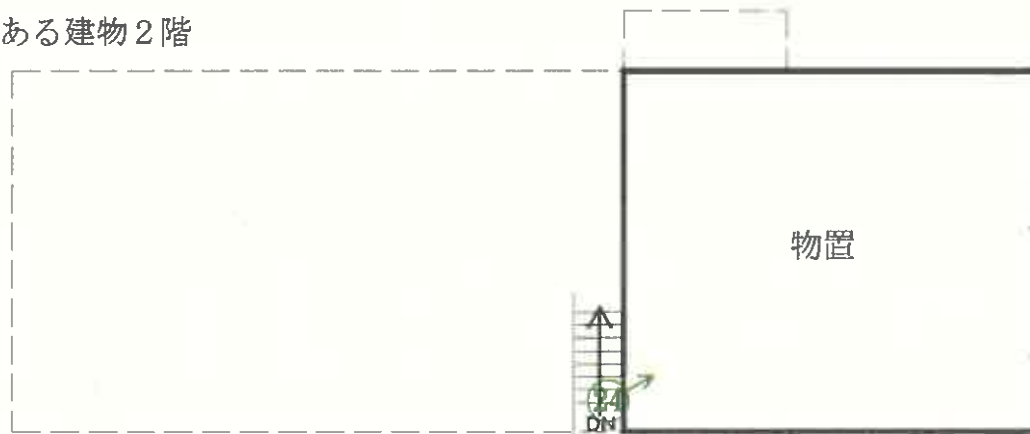


建物間取図（物件４）

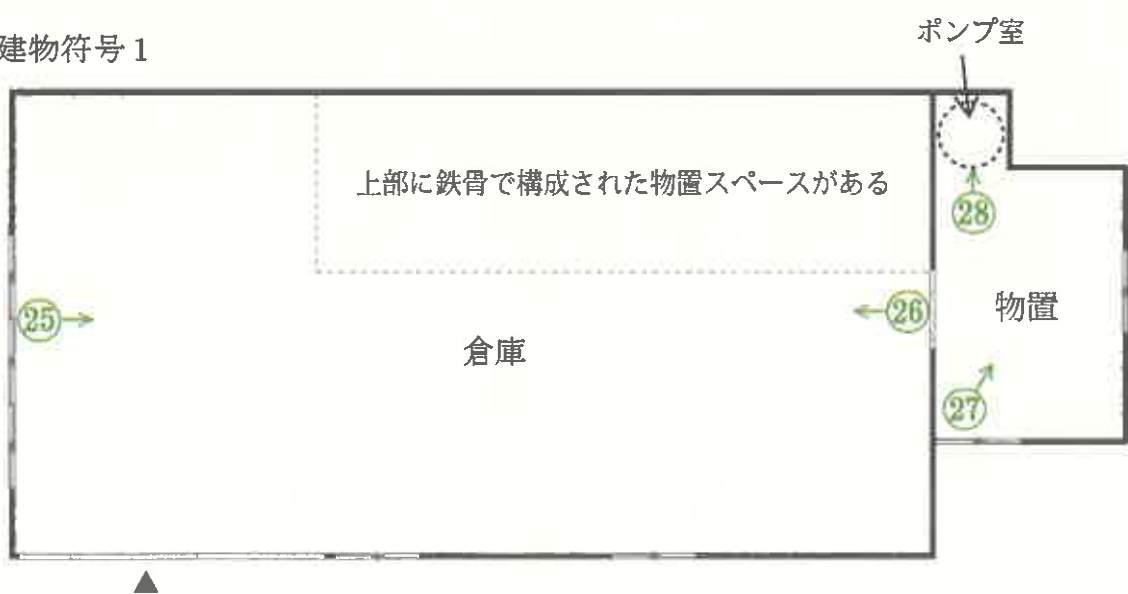
主である建物１階



主である建物２階



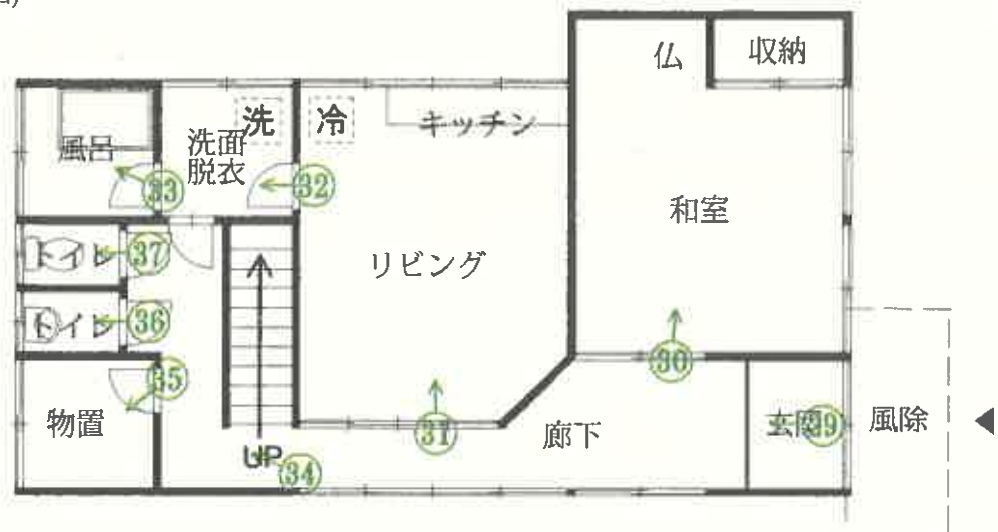
附属建物符号１



↑ 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（物件 5）

(1階)



(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。

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



湧き水の取水口

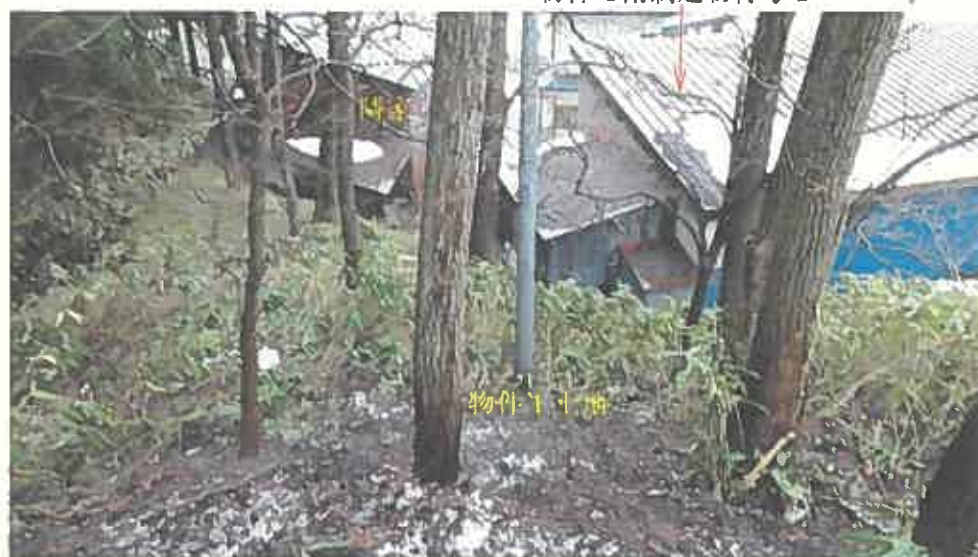
写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 1 0



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4



写真番号 1 5



写真番号 16



写真番号 17



写真番号 18



水源からポンプまでの配管途中のバルブ

写真番号 19



物件4主である建物内部の状況（1階）

写真番号 20



前同

写真番号 21



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



物件 4 主である建物内部の状況（2 階）

物置スペース

写真番号 25



物件4 附属建物符号1 内部の状況

物置スペース

写真番号 26



前同

写真番号 27



前同

写真番号 28



前同 (ポンプ室)

写真番号 29



物件5建物内部の状況 (1階)

写真番号 30



前同

写真番号 3 1



前同

写真番号 3 2



前同

写真番号 3 3



前同

写真番号 3 4



前同

写真番号 3 5



前同

写真番号 3 6



前同

写真番号 37



前同

写真番号 38



物件5建物内部の状況（2階）

写真番号 39



前同

令和 6年（ケ）第 14号
令和 7年 3月28日 現地調査
令和 7年 4月18日 評 価

評 価 書

評価人 石塚 伸夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 0 4 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 6 1 7, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 6 7, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 5 0 7, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 4 1 2, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～5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合計価格である。
- 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1～3の内訳価格は物件4、5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1～3の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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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、瑕疵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

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 地目 地積	鹿角市花輪字月竹沢 52番1 宅地 1,594.40㎡	宅地一部原野
2	所在地 地目 地積	鹿角市花輪字月竹沢 52番4 宅地 207.07㎡	
3	所在地 地目 地積	鹿角市花輪字月竹沢 52番5 宅地 101.89㎡	
4	所 家屋番 種 号 類 構 造 床 面 積	鹿角市花輪字月竹沢52番地 52番 工場・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 149.28㎡ 2階 58.32㎡	
	符 種 号 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 符号1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 1階169.26㎡	倉庫・ポンプ室 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 1階約192.41㎡
5	所 家屋番 種 号 類 構 造 床 面 積	鹿角市花輪字月竹沢52番地4 52番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 62.93㎡ 2階 39.74㎡	

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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	物件1 JR花輪線「鹿角花輪」駅南東方道路距離約2.1km（別添位置図参照） 最寄りバス停「鹿角高校」の南西方・道路距離約600m（徒歩約8分）	
付 近 の 状 況	地域の概況と今後の予測について記載。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。 花輪小学校：約2.1km 尾去沢中学校：約2.0km JA秋田厚生連 かづの厚生病院：約5.6km マルホンカウボーイ花輪店：約700m 花輪郵便局：約1.9km 鹿角市文化の杜交流館・コモッセ：約2.2km (いずれも道路距離) 道路は幅員約9mの舗装市道が標準である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	非線引都市計画区域 指定無し 70% 200% 無し 特に無し
画 地 条 件	物件1～3は一体となって利用されており、南側約13mが幅員約9mの市道に概ね等高に接面する。北西側も市道と接するが高低差が大きく通行はできない。規模が3筆合計で1,903.36㎡、不整形の土地である。北西側は通行が不能であることから、接面状況としては中間画地と判断した。原野部分を含む他、北西側には高低差があり、南側についても進入路を除けば高低差があり、地勢の状態は劣る。	
接面道路の状況	南側：幅員約9mの舗装市道 北西側：舗装市道と接するが高低差が大きく通行は不能	
土地の利用状況等	物件1～3は一体利用されており、目的物件4は工場、事務所、倉庫、ポンプ室、目的物件5は居宅として利用されている。物件4、5につき、法定地上権が成立する。	
供 給 処 理 施 設	上水道 なし（建物への接続：なし） ガ ス なし（建物への接続：なし） 下水道 なし（建物への接続：なし）	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	・現地調査の範囲では土壤汚染が懸念される事実は確認できなかったが、現況用途に工場を含むため、土壤汚染の有無は調査機関による汚染調査が推奨される。	

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ハザードマップに依れば該当するものは特段ない。 ・物件1土地の一部が市道に取り込まれている。 ・物件2土地内に湧き水の取水口が存する。 ・物件1土地の一部は原野である。 ・現状、公共の上下水道が利用されておらず、物件4符号1建物に設置されているポンプ室から地下水を汲み上げて生活水として利用している。当該地下水は東側隣地でも利用されているが、目的物件の継続利用には疑義があり、インフラの状態が劣る。（現況調査報告書参照） ・公図上、物件1土地の東側隣地は水路があるが、現況は水路の形態がない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物
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 9月10日新築 経過年数 49年 経済的残存耐用年数 ほぼ到来している
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 スレート 内 壁 アラワシ、クロスシート 天 井 アラワシ、クロスシート 床 土間コンクリート 設 備 電気 その他 特に無し
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2階 現況用途 工場・事務所 間 取 り （間取図のとおり）
品 等	使用資材：やや劣る 施 工：やや劣る
保守管理の状態	築年数が経過しており、経年相応に老朽化が見られる。室内には多数の動産も残置されていることから、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が占有しているが、現在は業務を終了している。
特 記 事 項	・多数の動産が残置しているが、機械器具等は存しない。 ・上下水道の状況については土地の概況記載の通り。

(附属建物符号1)

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) 昭和51年 9月10日新築 経過年数 49年 経済的残存耐用年数 ほぼ到来している
仕 様	構 造 木・鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 スレート 内 壁 アラワシ 天 井 アラワシ 床 土間コンクリート 設 備 電気 その他 特に無し
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 1階 現況用途 倉庫・ポンプ室 間 取 り (間取図の通り)
品 等	使用資材: やや劣る 施 工: やや劣る
保守管理の状態	相応に老朽化の進んだ倉庫であり、未登記のポンプ室も存する。 現地の実地調査から保守管理の状態はやや劣るものと判断した。
建物の利用状況	建物所有者が占有しているが、現在は業務を終了している。
特 記 事 項	・多数の動産が残置しているが、機械器具等は存しない。 ・倉庫内には鉄骨で構成された物置スペース(概測43.92㎡)が存するが、開放性が高い造りであり床面積には算入しない。 ・上下水道の状況については土地の概況記載の通り。

(物件5)

区 分	主たる建物
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56年12月 2日新築 経過年数 43年 経済的残存耐用年数 ほぼ到来している
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロスシート等 天 井 石膏ボード、板張り等 床 フローリング、畳等 設 備 電気 その他 なし
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2階 現況用途 居宅 間 取 り (間取図のとおり)
品 等	使用資材：やや劣る 施 工：やや劣る
保守管理の状態	相応に築年が経過しており、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	・建物は市道敷に傾きが生じており、床下にコンクリートブロックを入れて補正するも、また傾きが生じているとのことである。 ・猫を2匹飼育している。 ・上下水道の状況については土地の概況記載の通り。

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, 2, 3）

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を求めた。

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	7,060	0.73	1,594.40	1.00	8,217,000
2	7,060	0.73	207.07	1.00	1,067,000
3	7,060	0.73	101.89	1.00	525,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（県）5-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,300\text{円}/\text{㎡} \times 97.8/100 \times 100/100 \times 100/101 = 7,070\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3 交通・接近条件±0 環境条件▲2 行政条件±0

イ 個別格差：物件1 環境条件(地質・地盤・地勢等▲10 供給処理施設の状態▲4)画地条件(高低差▲8 道路との関係位置▲5 形状▲3)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件4, 5）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	123,000	207.60	0.04	1,021,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数49年、経済的全耐用年数40.0年、

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(観察減価による20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率＝ $0.050 \times (1 - 20\%) \div 0.04$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
符号1	110,000	192.41	0.04	847,000

オ 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。

カ 現況延床面積 : 概測数量による。

キ 現 価 率

経過年数49年、経済的全耐用年数40.0年、

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(観察減価による20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.050 \times (1 - 20\%) \div 0.04$$

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
4	1,021,000	847,000	1,868,000

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) ア×イ×ウ
5	160,000	102.67	0.04	657,000

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 : 登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数43年、経済的全耐用年数30.0年、

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(観察減価による20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.050 \times (1 - 20\%) \div 0.04$$

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、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ}$
1	8,217,000	0.35	法定地上権	2,876,000
2	1,067,000	0.35	法定地上権	373,000
3	525,000	0.35	法定地上権	184,000

イ 土地利用権等割合：物件1～3 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	8,217,000	-2,876,000	/	0.70	0.70	2,617,000
2	1,067,000	-373,000	/	0.70	0.70	340,000
3	525,000	-184,000	/	0.70	0.70	167,000
4	1,868,000	+3,249,000	/	0.70	0.70	2,507,000
5	657,000	+184,000	/	0.70	0.70	412,000
一括価格（合計）						6,043,000

イ 土地利用権価格の控除及び加算：目的物件4は目的物件1、2に主に存し、目的物件5は目的物件3上に存することを考慮し算定。

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：老朽化が進み、用途の異なる建物が複数存し、インフラの状況に疑義が生じる点もあり、市場参加者が相当に限定される点を考慮。

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

1 地価調査価格 (県)5-3

所 在 : 鹿角市八幡平字赤沢 1 8 1 番 1

地 目 : 宅地

価 格 : 7,300円/㎡ (対前年変動率 -2.70%)

位 置 : 陸中大里、750m

価 格 時 点 : 令和 6年 7月 1日

地 積 : 3,320㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北東 14.0m 国

用途指定等 : 非線引都市計画区域 用途指定無し (建蔽率70%、容積率200%)

地域の概要 : ドライブイン、営業所等が見られる国道沿いの商業地域

第7 附属資料

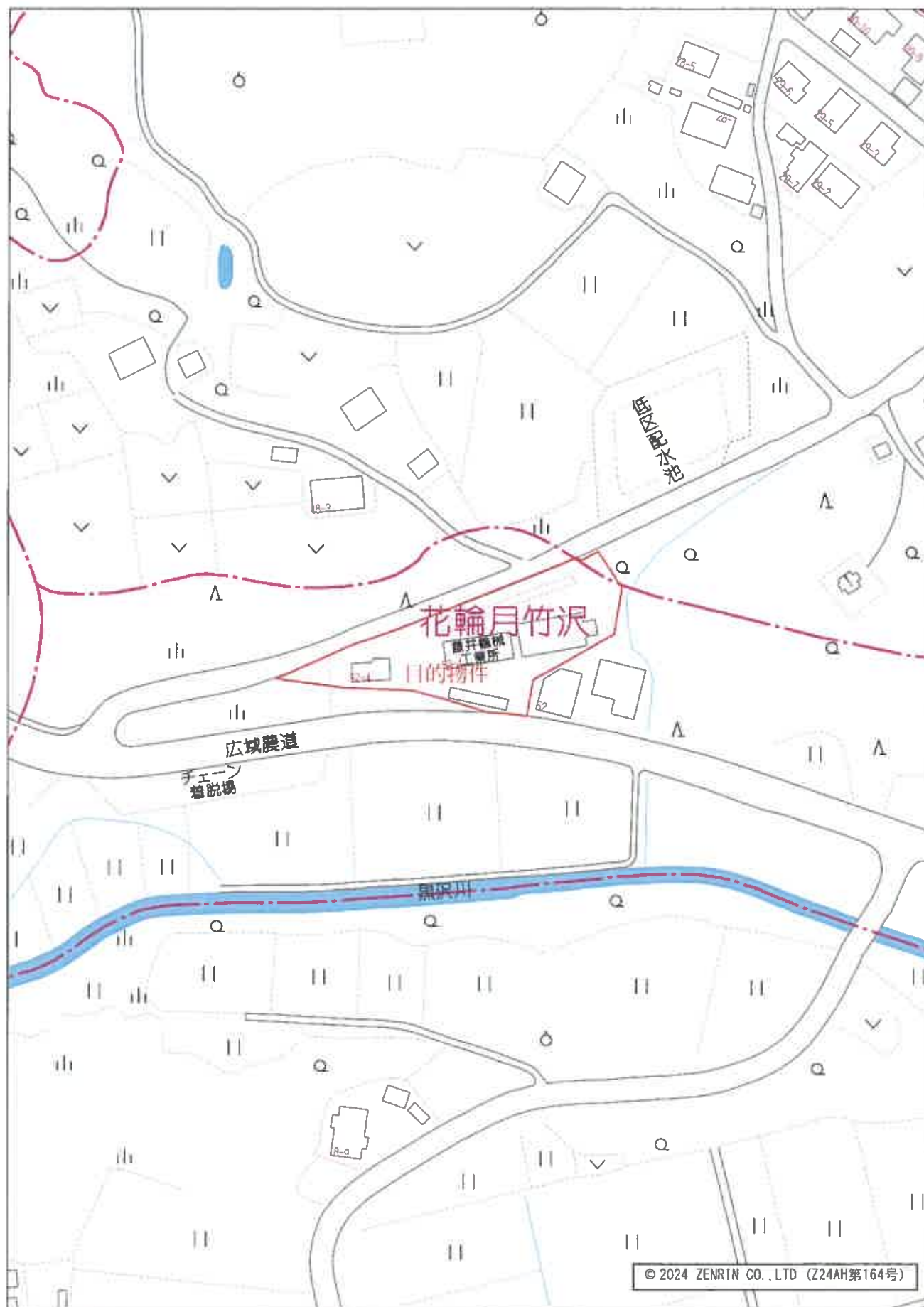
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物配置図
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 建物間取図

以 上

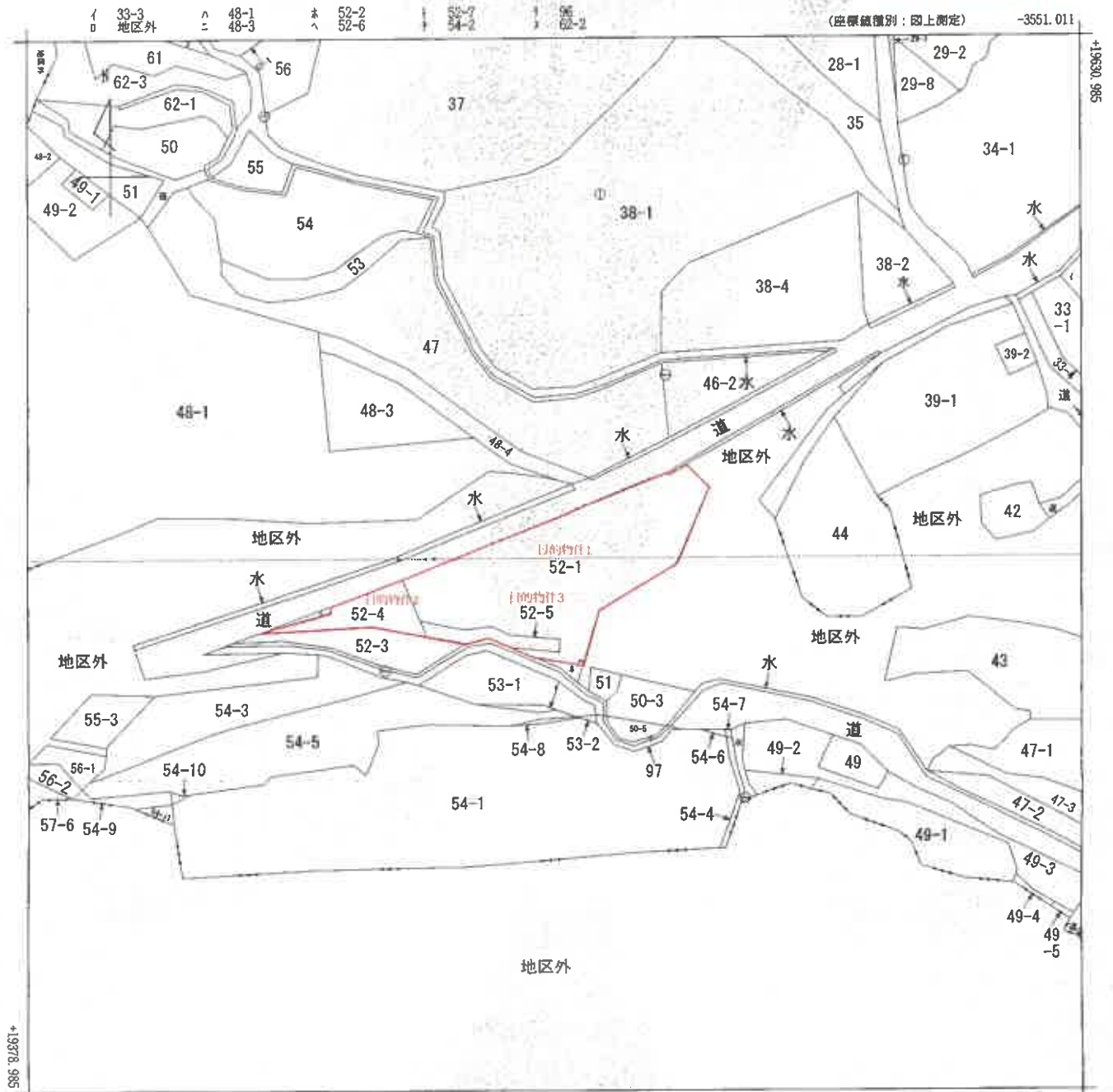


© 2024 ZENRIN CO., LTD (Z24AH第164号)

500m



© 2024 ZENRIN CO., LTD (Z24AH第164号)



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

花輪字三日市

A 花輪字三日市

B 花輪字月竹沢

請 求 部	所 在	鹿角市花輪字月竹沢					地 番	52番1		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和50年9月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和58年10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。

地図(法第14条第1項)(写)

※A3をA4に縮小

令和6年12月20日
秋田地方務局大館支局

請求番号：10-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成5年5月25日

322238

測量図

前	地番	52-6. 52-1
	土地の所在	鹿角市花輪字月竹沢

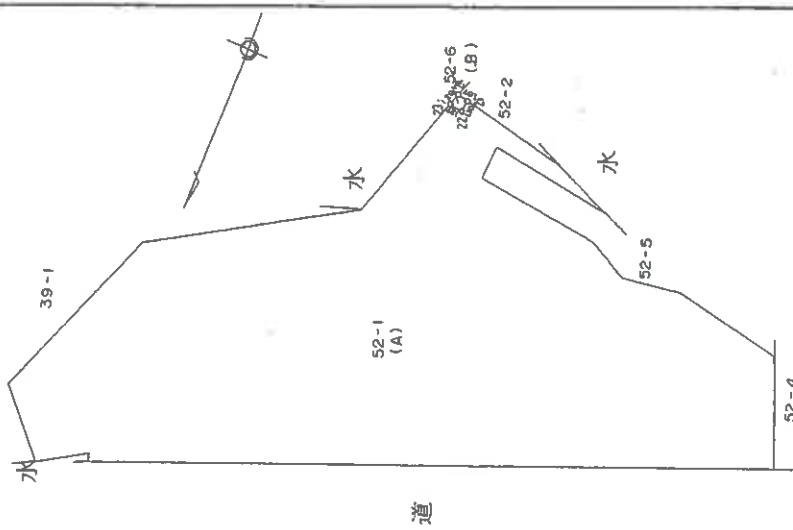
求積 (直角座標法)

地番	(B) 52-6	X	Y	X ²	Y ²	X ² XY
21	19174.620	-3372.310	0.922	11377.89960	0.850	-76347.431036
22	19175.714	-3373.195	1.374	11377.89960	1.888	-17679.830362
23	19175.521	-3371.936	-0.922	11377.89960	0.850	76345.578884
24	19174.306	-3372.273	1.374	11377.89960	1.888	-17679.830362
			信面積			1.3414370

〈残地 面積計算〉

地番	(A) 52-1	面積
1950.743155	1.3414370	1594.40 m ²
		1.34 m ²

地積 (A) 52-1
(B) 52-6



境界線の種類	番号 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

作製者	嘱託者	代理人	代理人
-----	-----	-----	-----

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12月20日 秋田地方裁判所大館支部

登記官

登記年月日：平成5年8月25日

322239

地積測量図

地番 52-7, 62-4

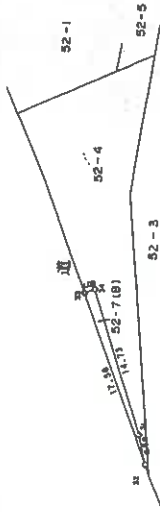
土地の所在 鹿角市花輪字月竹沢

求積 (直角座標法)

地番	(B) 52-7	X	Y	Y'	X' X' Y'
31	19183.387	-3445.528	16.880	323815.572560	
32	19182.773	-3448.340	-13.686	-262535.431278	
33	19188.783	-3431.842	-16.880	-323906.657040	
34	19187.758	-3431.460	13.686	262603.655988	
			倍面積	22.859770	
			面積	11.4298850	

(残地 面積計算)

地番 (A) 52-4	218.5016325	-	11.4298850	=	207.0717475
地番 (A) 52-4	207.07	㎡			
地番 (B) 52-7	11.42	㎡			



境界線の種類	案界 (隣点番号)
コンクリート杭	
合式樹根杭	

作製者

嘱託者

被代位者
代位者

1/500

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。
令和6年12月20日 秋田地方方法務局大館支局

地積測量図(写)

※A3をA4に縮小

登記年月日：平成5年7月30日

322237

地積測量図

52-5

鹿角市花輪字月竹沢

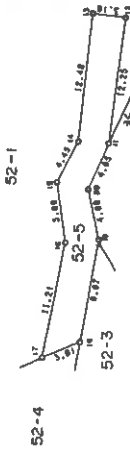
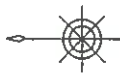
土地の所在

求積 (直角座標法)

地番	(A) 52-5	X	Y	X ²	Y ²	X ² Y	XY ²
17	19185.550	-3410.600	-9.505	-182358.652750	-16.800	-322281.120000	-16.800
16	19183.400	-3399.600	-9.750	-167046.437500	-12.000	-230169.600000	240679.507500
15	19184.250	-3393.800	12.550	318375.550000	16.600	178384.974000	281085.098250
14	19182.200	-3389.850	14.655	216755.854200	11.300	203.796300	101.8981500
13	19180.800	-3377.450	11.300	126.690000	126.690000	14.655	11.300
12	19177.650	-3377.850	16.600	277.922500	277.922500	16.600	16.600
11	19175.250	-3390.000	9.300	86.490000	86.490000	9.300	9.300
20	19181.180	-3394.450	14.655	216755.854200	11.300	203.796300	101.8981500
19	19180.150	-3399.300	11.300	126.690000	126.690000	14.655	11.300
18	19181.934	-3409.105	16.600	277.922500	277.922500	16.600	16.600

地積 (A) 52-5

101.89 ㎡



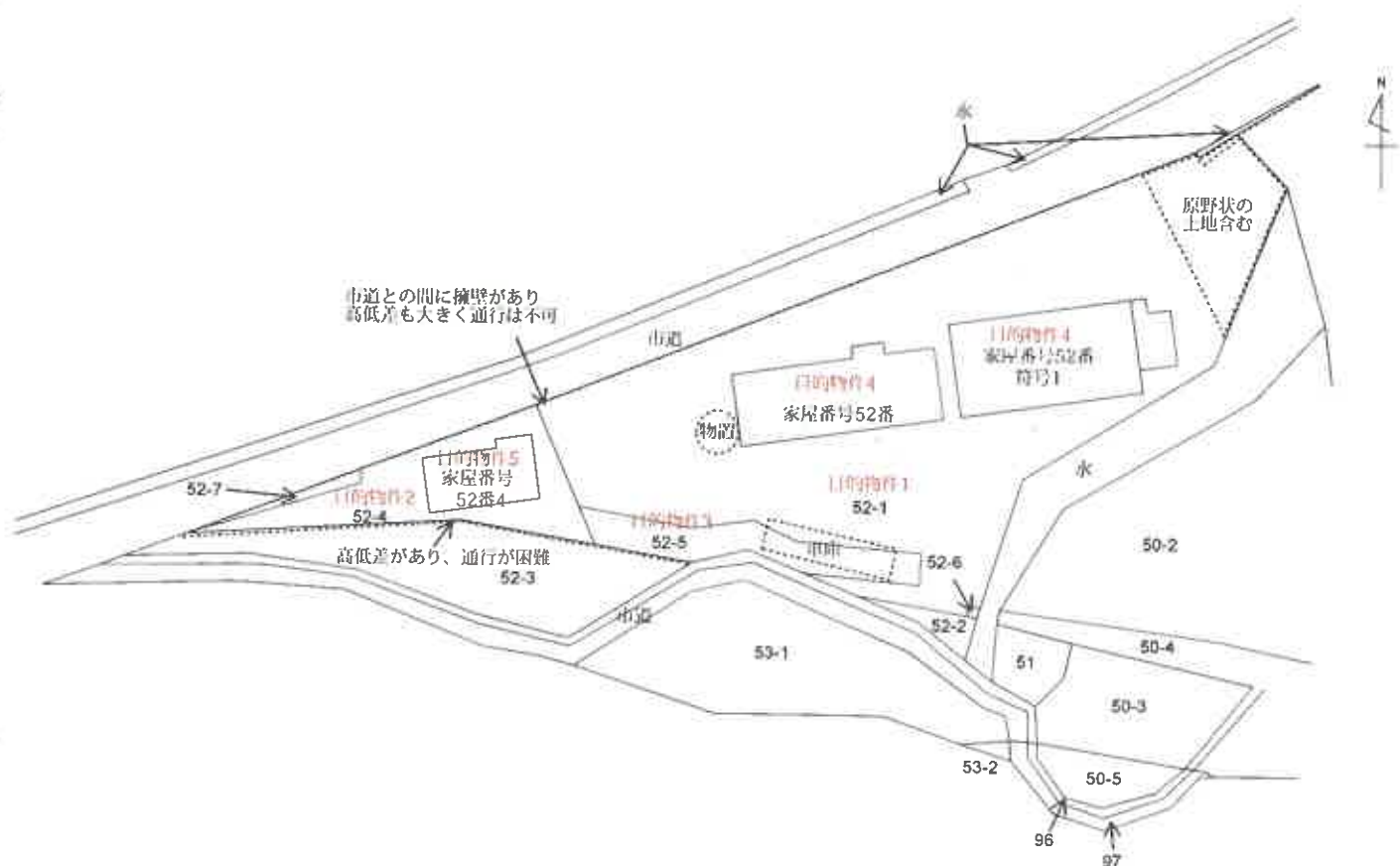
境界線の種類	番号 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

作製者

嘱託者

縮尺 1/500

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12月20日 秋田地方広務局大館支局



建物配置図

※建物敷地面積は其の比例関係は図面

251.9.28

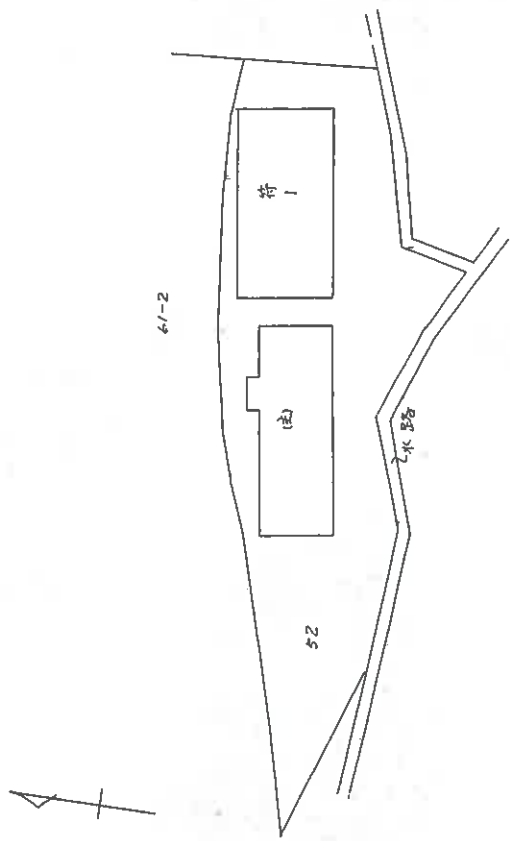
作製年月日	昭和57年9月27日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

建物図面

703382

家屋番号 52

建物の所在 鹿角市花輪字月竹沢52



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/500

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。
令和6年12月20日 秋田地方裁判所大館支局

建物図面(写)
※A3をA4に縮小

2
51
9
28

各階平面図

703383

家屋番号

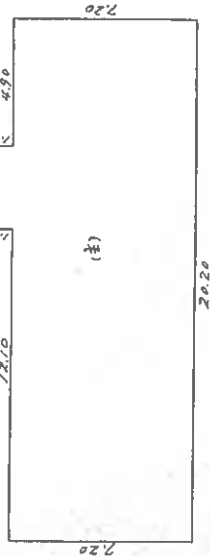
52

建築物の所在

鹿角市花輪字月竹沢52

昭和51年9月27日	製作年月日	製作者	申請人
------------	-------	-----	-----

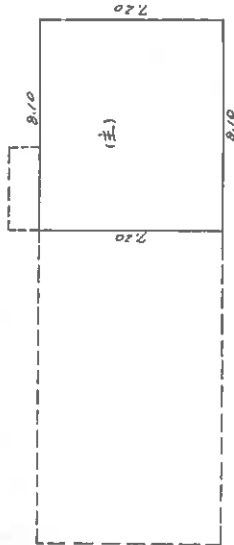
1階



1階床積

$$\begin{aligned} 20.20 \times 7.20 &= 145.4400 \\ 3.20 \times 1.20 &= 3.8400 \\ \hline \text{計} &= 149.2800 \\ \text{床面積} &149.28 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



2階床積

$$\begin{aligned} 8.10 \times 7.20 &= 58.3200 \\ \hline \text{床面積} &58.32 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

床積

$$\begin{aligned} 18.20 \times 9.20 &= 167.2600 \\ \hline \text{床面積} &167.26 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮尺

1/200

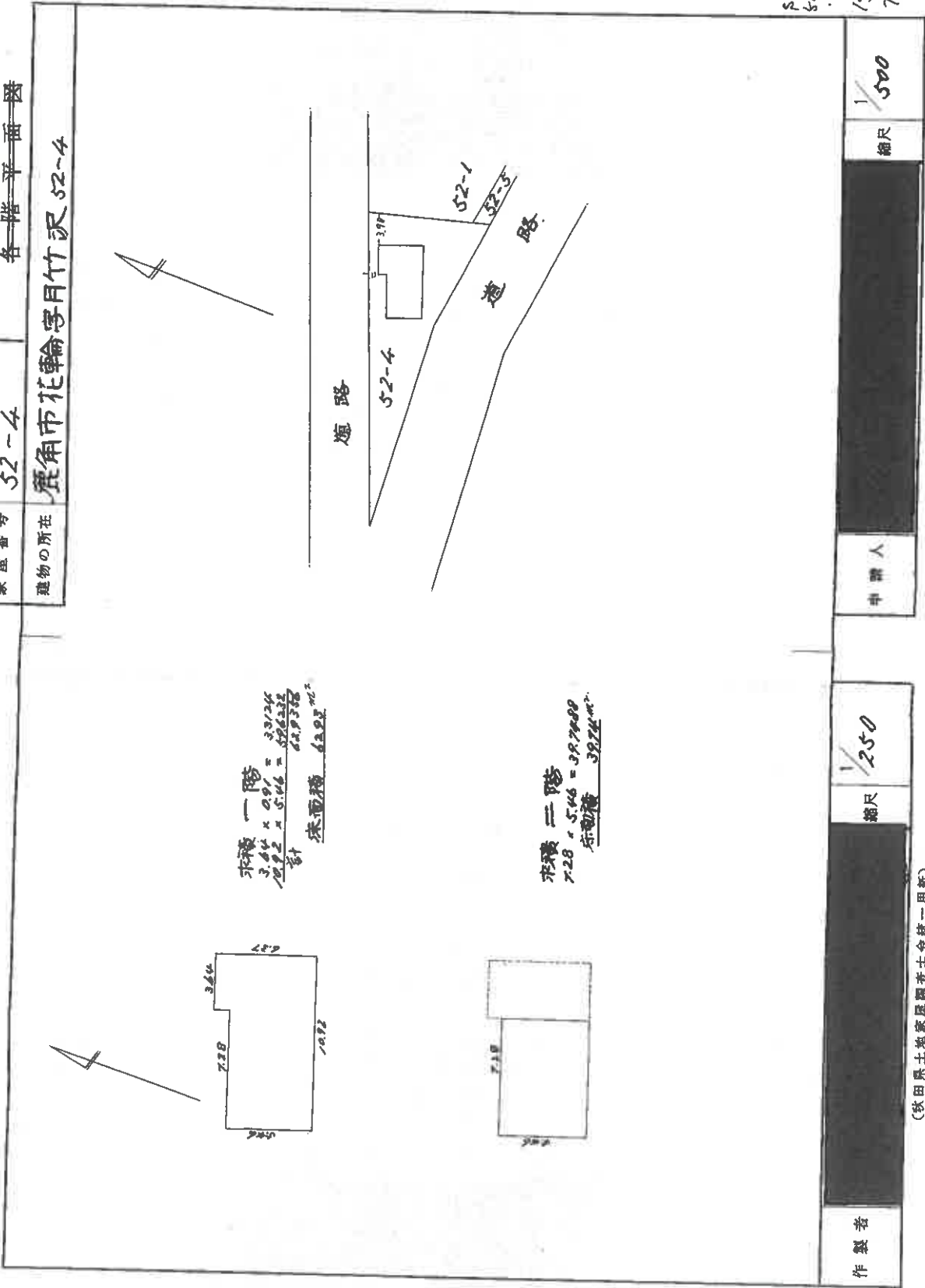
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

256 12 7

建物図面
各階平面図

家屋番号	52-4
建物の所在	鹿角市花輪字月竹沢52-4

703384 各階平面図



登記年月日：昭和56年12月7日

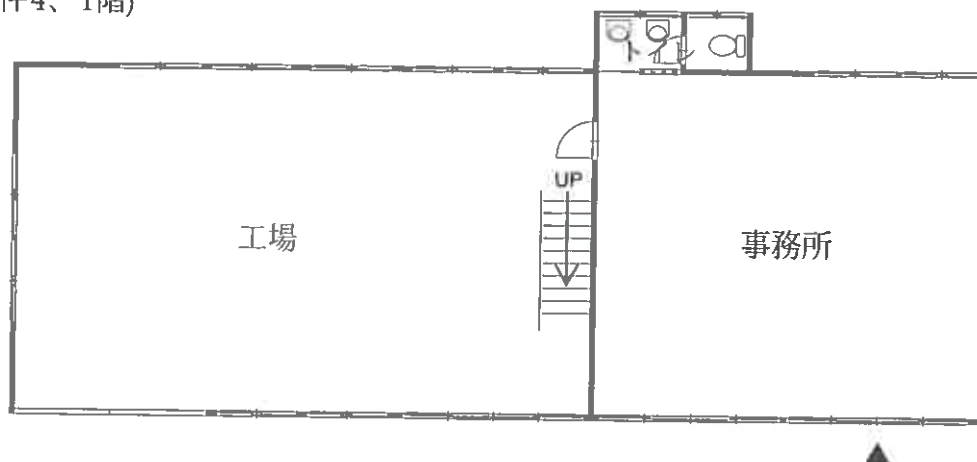
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月20日 秋田地方建設局大館支局

建設局

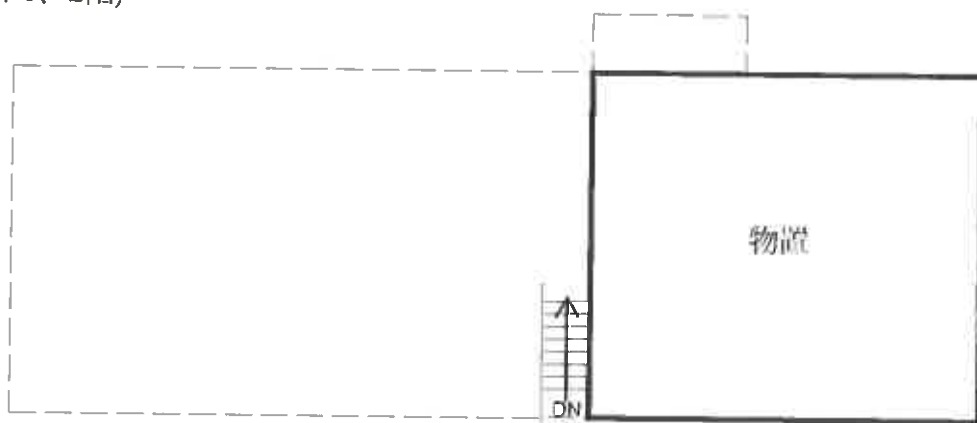
建物図面・各階平面図(写)

※A3をA4に縮小

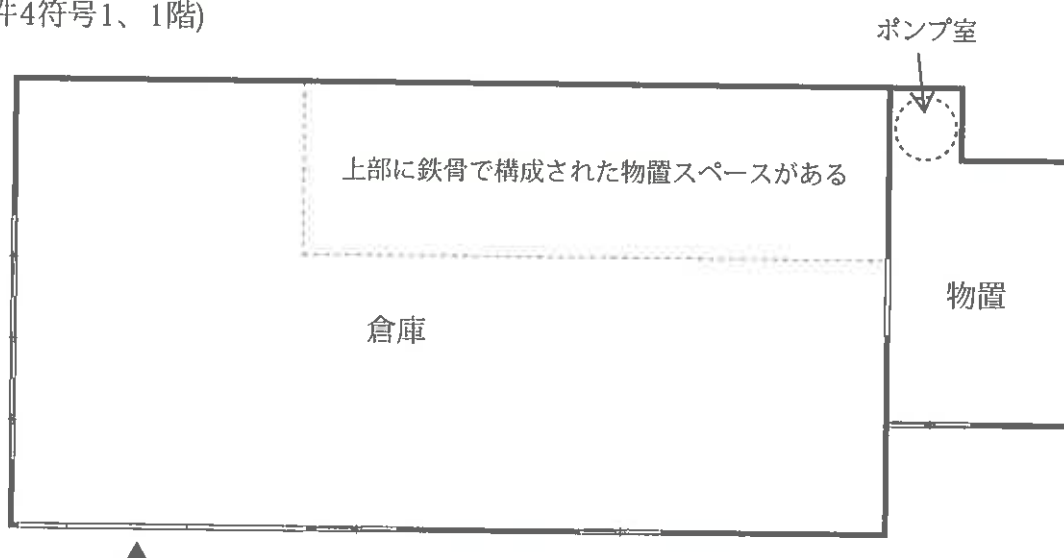
(目的物件4、1階)



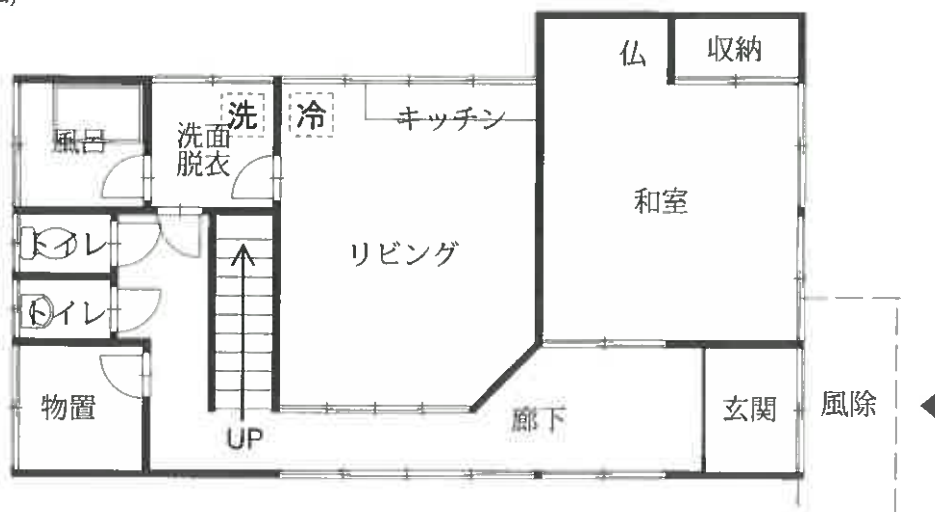
(目的物件4、2階)



(目的物件4符号1、1階)



(1階)



(2階)

