

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。	

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	5,852,000 4,681,600	一括	1,170,400	98,731	0
1	604,000				
2	475,000				
3	452,000				
4	563,000				
5	2,496,000				
6	1,262,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 大館市池内字中台 |
| | 地 | 番 | 1 5 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 8. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大館市池内字中台 |
| | 地 | 番 | 1 5 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 6. 4 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大館市池内字中台 |
| | 地 | 番 | 1 5 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 0. 7 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大館市池内字中台 |
| | 地 | 番 | 1 8 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大館市池内字中台 |
| | 地 | 番 | 1 8 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 1 1. 5 7 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 大館市池内字中台 183番地
家屋 番号 183番
種 類 給油所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 73.17平方メートル
(現況)
種 類 店舗・倉庫
床 面 積 約78.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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1～6】

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

【物件番号1～5】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号181番）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

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

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 | 大館市池内字中台 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市池内字中台 |
| | 地 番 | 1 5 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6 . 4 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大館市池内字中台 |
| | 地 番 | 1 5 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0 . 7 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大館市池内字中台 |
| | 地 番 | 1 8 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大館市池内字中台 |
| | 地 番 | 1 8 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 1 . 5 7 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 大館市池内字中台 183 番地
家屋 番号 183 番
種 類 給油所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 73.17 平方メートル
(現況)
種 類 店舗・倉庫
床 面 積 約 78.17 平方メートル



令和7年（ケ）第3号
令和7年7月16日受理
令和7年9月12日提出

現況調査報告書

（物件1～6）

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 | 大館市池内字中台
1 5 5 番 2
宅地
1 4 8 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市池内字中台
1 5 6 番 2
宅地
1 1 6 . 4 4 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市池内字中台
1 5 7 番 2
宅地
1 1 0 . 7 0 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市池内字中台
1 8 1 番
宅地
1 3 8 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市池内字中台
1 8 3 番
宅地
6 1 1 . 5 7 平方メートル |
| 6 | 所
家 屋 番 号
種 類
構 造
床 面 積 | 在
番
目
積 | 大館市池内字中台 1 8 3 番地
1 8 3 番
給油所
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
7 3 . 1 7 平方メートル |

(土地用)

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 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林 （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、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」のとおり □						
その他の事項	7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 □ある [地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 年 月 日					
建築物（目的外建物）		■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）					
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 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	7 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 ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日		
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)		
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

(土地用)

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 3					
現 況 地 目		☒ 宅地（物件 3 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
そ の 他 の 事 項		7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 ☐ ある ☐地方裁判所 保管開始日 支部 年 月 日 年（ ）第 号					
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）					
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 4					
現況地目	☒ 宅地（物件 4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	7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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 年 月 日 年（ ）第 号					
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）					
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

(6 枚目)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件4土地関係)	
所 在	大館市池内字中台181番地
家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☒ 181番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 (概 略)	1階73.81㎡ 2階89.13㎡
所 有 者	☒ 土地所有者(破産管財人) ☐ その他の者() ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和42年12月30日(不動産登記記録) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(A) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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1～5土地関係

- (1) 物件1土地及び物件5土地の各北東側が市道敷に接している。
- (2) 物件3土地の地下が倉庫となっている。
- (3) 物件2土地の北西側約半分が、物件3土地の地下との出入りのため、南西側に向かって下りのスロープとなっている(写真番号4)。
- (4) 物件4土地上に、売却対象外の事務所(家屋番号181番(目的外建物))がある。
- (5) 過去にガソリンスタンドとして使用されていた当時の地下タンクは撤去されているとのことである。

2 物件6建物関係

- (1) 本件建物には公共水道が引かれておらず、西側に存在する事務所(目的外建物)の1階で汲み上げた地下水を使用している。
- (2) 本件建物とその西側に存在する事務所(目的外建物)の間には目張りがされている(写真番号7)。
- (3) 店舗内にはドラム式洗濯機が10台備え付けられている。
- (4) 倉庫内には不要品と思われる動産類が多数置かれている。

(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
■所有者破産管財人	1 本件物件は、令和7年3月31日までコインランドリーとして営業していましたが、現在は使用している者はおらず、業務終了した店舗及び倉庫として破産管財人が管理しています。 2 本件建物では地下水を使用していました。その地下水は、本件建物の西側にある事務所（目的外建物）の1階から引き込んでいます。 3 本件所有者によると、本件物件は当初ガソリンスタンドとして営業しており、その業務終了時には消防署に廃業届を提出し、地下タンクも撤去して埋め戻しも完了しているとのことでした。 4 物件2土地から南西側に向かって下りスロープを進んだ物件3土地の地下は、倉庫等として使用していたとのことでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 7月25日 (金) 15:20 ~ 15:30	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 7月25日 (金) 15:40 ~ 15:50	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 7月28日 (月) 10:50 ~ 11:00	大館消防本部	給油所関係図面等交付申請
令和 7年 7月31日 (木) 16:20 ~ 16:25	大館消防本部	交付申請図面等確認
令和 7年 8月 4日 (月) 13:30 ~ 13:35	大館消防本部	交付申請図面等受領
令和 7年 8月 5日 (火) 16:35 ~ 16:40	秋田地方法務局	目的外建物図面公用取得
令和 7年 8月 8日 (金) 11:25 ~ 12:20	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (破産管財人事務員立会、評価人同行)
(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。 ☐ 令和 年 月 日		

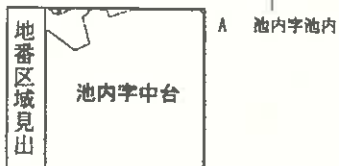
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 377 94-5 ハ 58-2 116 ホ 337-1 364-2 ト 197



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	大館市池内字中台				地番	155番2			
出力 縮尺	1/1000	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。

A 3 版から A 4 版に縮小

(秋田地方方法務局大館支局管轄)

令和7年6月4日

仙台法務局

請求番号：14-4

登記官

(1/1)

(11 枚目)

登記年月日：昭和46年9月28日

16011

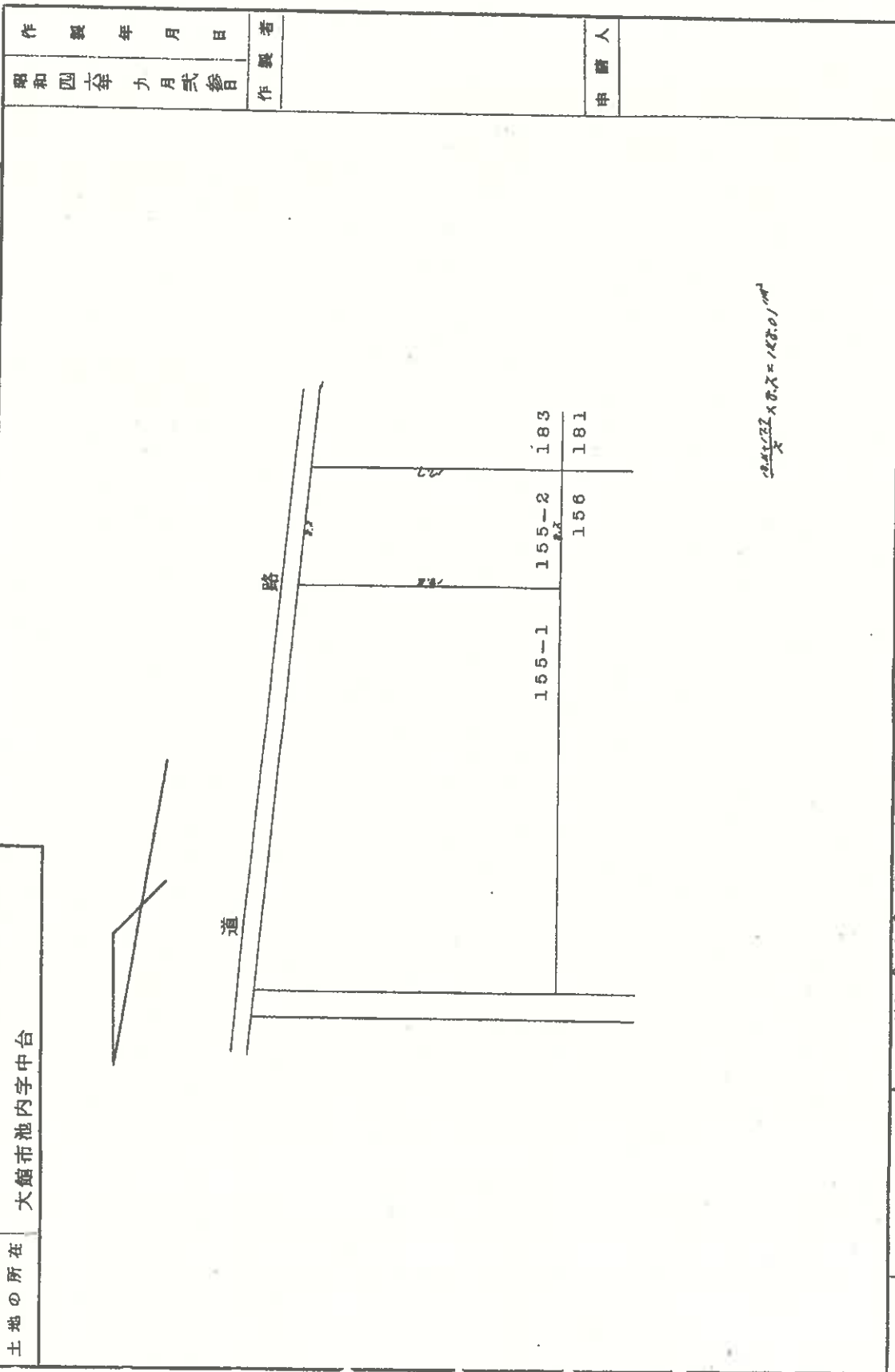
155

155-2

155-1

大館市池内字中台

地積測量図



155-1 155.1 155.2 155.3 (秋田県土地家屋調査士会)

1/300

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7年6月4日 仙台法務局

登記官

(12 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：14-1

登記年月日：昭和46年9月28日

16012

①/56

地 番 156-2

156-1

土地の所在 大館市池内字中台

地 積 測 量 図



155-1	155-2	183
156-1	156-2	181
	157	180

181.2 x 8.8 = 16.1.42 m²

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和四十六年九月二十八日		

縮 尺 1/ 300

S 46.9.28 (秋田県土地家屋調査士会用品)

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庁管轄)

令和7年6月4日 仙台法務局

登記官

(13 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号：14-2

登記年月日：昭和46年9月28日

16013

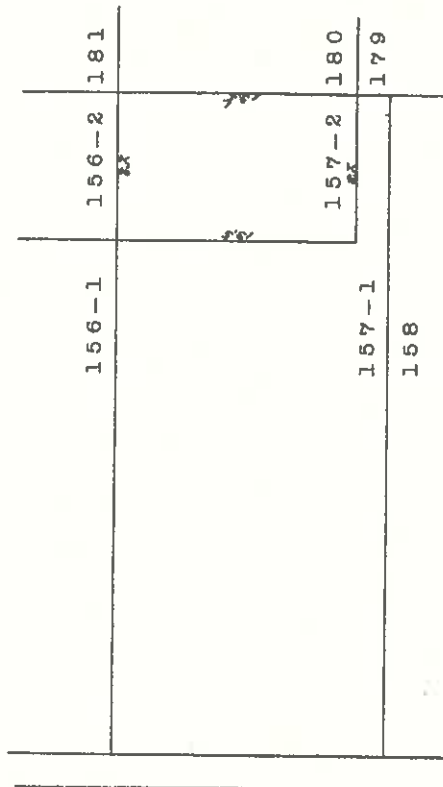
③/57

地 番 157-2

157-1

土地の所在 大館市池内字中台

地 積 測 量 図



13.5 x 8.5 = 110.70 m²

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和四十六年九月貳拾日	
申 請 人	

(秋田県土地家屋調査士会用紙)

S 46.9.28

縮 尺 1/300

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。

(秋田地方建設局大館支局管轄)

令和7年6月4日 仙台建設局

登記官

(14 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：14-3

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。

(秋田地方法務局大館支局管轄)

令和7年6月4日 仙台法務局

2013年

(15 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

响响求器: 14-5

412111

五

83

建物の所在地

面
区
物
建

陽 西 八 卷 貳 月 貳 〇 日

和 稿 本

人 限

5 48 4 9

續 尺 11200

(表) 田縣土產物產一覽

昭和48年12月22日

 $\frac{1}{2}$

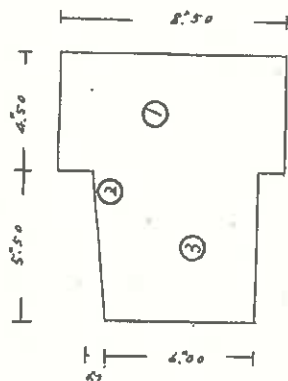
登記年月日：昭和48年4月9日

412112

各 階 平 面 図

家 屋 番 号	17-183
建 物 の 所 在	大館市沢田町東二丁目37番地 地目大館市沢田町中倉 183

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和48年4月2日		



- ① $8.50 \times 4.50 = 38.25$
- ② $8.50 \times 2.7 \times \frac{1}{2} = 11.525$
- ③ $2.00 \times 8.50 = 17.00$

73.775

床面積 73.77

(秋田県土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/200

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。

(秋田地方法務局大館支庁管轄)

令和7年6月4日 仙台法務局

登記官

(16 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：14-5 (2/2)

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。
(秋田地方裁判所大館支局管轄)
令和7年8月5日 秋田地方裁判所

令和7年8月5日 秋田地方方法務局

ॐ नमो भगवते वासुदेवाय

(17 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号: 19-1

登記年月日：平成20年10月30日

(蘇門答臘島、馬來半島、婆羅洲、新加坡)

平成20年10月30日 登記

单位: 亩

作者

氏鑑

0.50

申請人

De
集

500

412110 各階平面図

番181

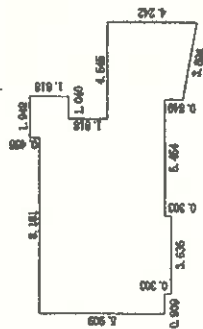
中
海
關
稅

建筑物平面
各階平面圖

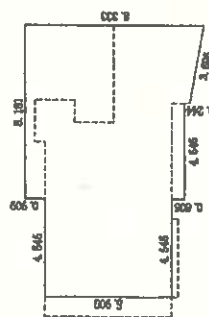
大館市池内字中台181番地

建物の所在

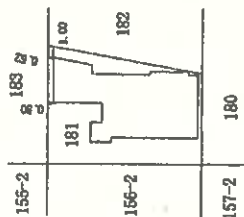
「踏」

[illegible]

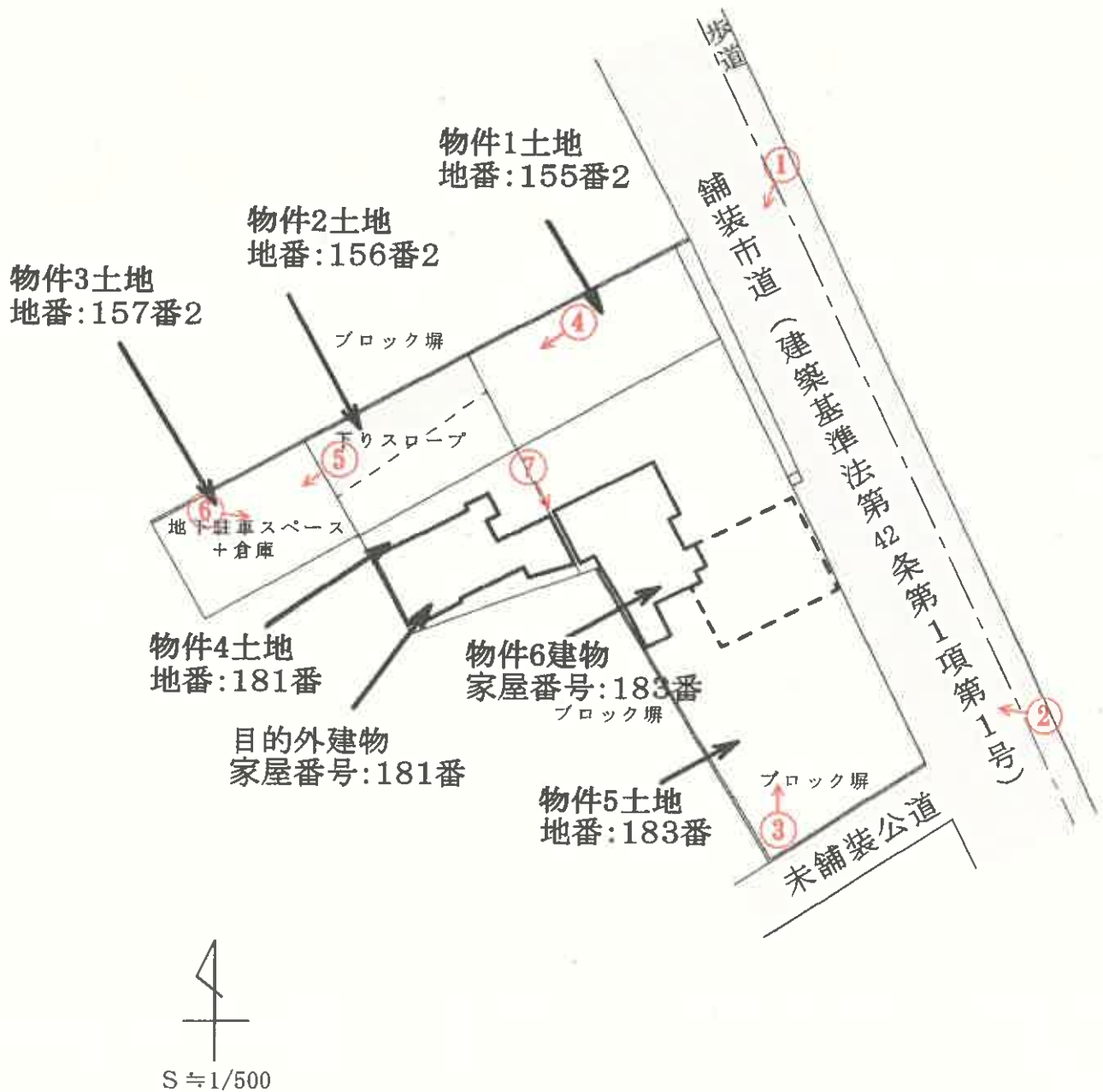
2階



4.645	×	5.000	=	23.225.000
8.101	×	7.424	=	60.735.744
(0.344 + 0.005)	×	2.636/2	=	1.963.000
合 計				85.923.744
15.500				85.15



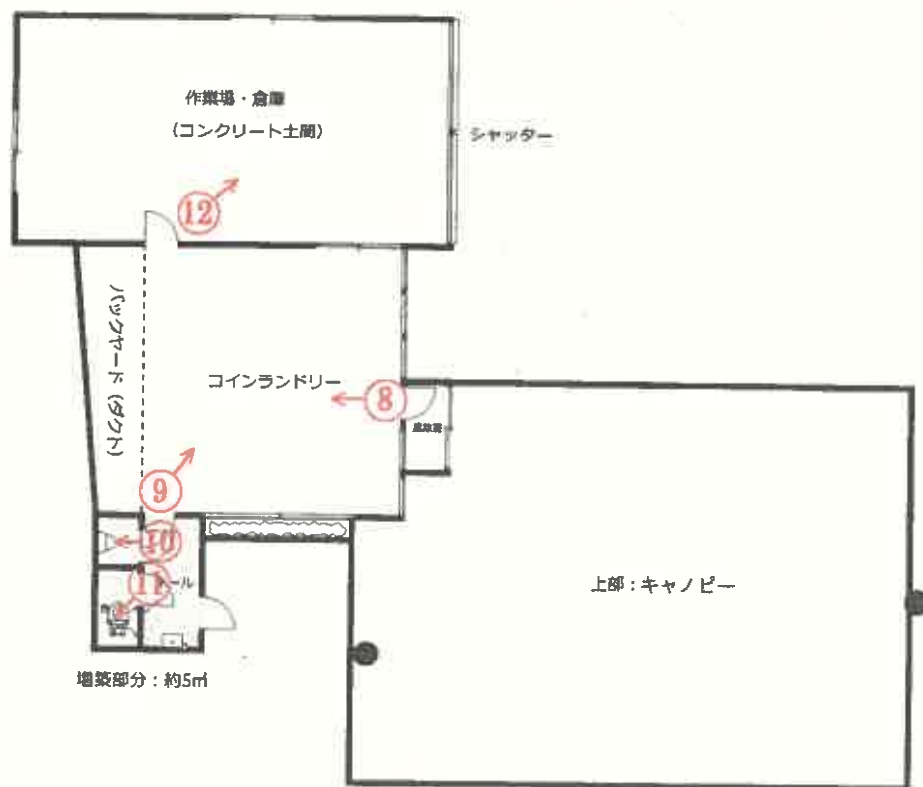
土地建物位置関係図



○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



写真番号 5



写真番号 6



建物間の目張り

写真番号 7



写真番号 8



物件 6 建物内部の状況

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

令和7年（ケ）第3号
令和7年8月8日現地調査
令和7年9月12日評価

秋田地方裁判所
大館支部 御中

評 価 書
2分冊の1
(物件1～6)

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一括価額	
金5,852,000円	
内訳価額	
物件1(土地)	金604,000円
物件2(土地)	金475,000円
物件3(土地)	金452,000円
物件4(土地)	金563,000円
物件5(土地)	金2,496,000円
物件6(建物)	金1,262,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6並びに目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 地目 地積	大館市池内字中台 155番2 宅地 148.01m ²	同左
2	所在地 地目 地積	大館市池内字中台 156番2 宅地 116.44m ²	同左
3	所在地 地目 地積	大館市池内字中台 157番2 宅地 110.70m ²	同左
4	所在地 地目 地積	大館市池内字中台 181番 宅地 138.00m ²	同左
5	所在地 地目 地積	大館市池内字中台 183番 宅地 611.57m ²	同左
6	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大館市池内字中台183番地 183番 給油所 鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建 73.17m ²	種 類：店舗・倉庫 床面積：約78.17m ²

次頁に続く

番号	特 記 事 項
1～5	物件1～5土地は一体で、物件6建物並びに下記目的外建物の敷地として利用されている。
目的外建物	所 在：大館市池内字中台181番地 家屋番号：181番 種 類：事務所 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積：1階 73.81㎡ 2階 89.13㎡ 延 162.94㎡ 所 有 者：株式会社 乳井石油商会
6	・物件6建物はコインランドリー（営業終了）並びに倉庫として利用されている。 ・時期は不明であるが、ホール並びにトイレが増築されている。

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1～5）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	・ J R 奥羽本線「大館」駅の南東方約 4.7km に位置する。 ・ バス停「池内」まで徒歩約 1 分である。 - 同バス停より「大館駅前」まで乗車約 19 分、「いとく大館ショッピングセンター」まで乗車約 15 分である。 ・ バス停「池内」 約 100m ・ 大館市役所 約 2.9km ・ 大館狐台簡易郵便局 約 1.5km ・ アクロスプラザ大館南 約 850m (ATM 設置) ・ 大館南インターチェンジ 約 4.6km	
付 近 の 状 況	・ 郊外型店舗、営業所等が見られる路線商業地域である。 ・ 扇田方面へと連絡するバス路線沿いの地域であるが、背後には農地が広がり、農家住宅が介在するため、商業繁华性はやや劣る。	
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 用途無指定 70% 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	5 筆合計 1,124.72㎡ 不整形 間口約 45.0m ・ 奥行約 14.0～45.0m 平坦 ・ 物件 3 土地の地下は倉庫である。 ・ 物件 2 土地の半分が、物件 3 土地地下への進入路（下りスロープ）として利用されている。

接面道路の状況等	北東側：幅員約10m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号・中央部で屈折している）と等高に接面する。 南東側：幅員約 4.6m未舗装公道（建築基準法適用外）と等高に接面する。										
土地の利用状況及び 隣地の状況等	・物件1～5土地は一体で、物件6建物並びに目的外建物の敷地として使用されている。 ・物件6建物並びに目的外建物については、物件1～5土地の敷地相当部分に法定地上権が及ぶ。 ・土地利用権等の及ぶ範囲を、各建物の1階床面積割合により按分すると、以下のとおりである。 1階床面積 床面積合計 床面積割合 物件6建物： 約78.17㎡ ÷ 約151.98㎡ ≒ 51% (0.51) 目的外建物： 73.81㎡ ÷ 約151.98㎡ ≒ 49% (0.49) <table><tr><td>利用状況</td><td>土地利用権等の 及ぶ範囲 (床面積割合)</td><td>土地利用権等</td></tr><tr><td>物件6の敷地</td><td>0.51</td><td>法定地上権</td></tr><tr><td>目的外建物の敷地</td><td>0.49</td><td>法定地上権</td></tr></table> ・建物等の配置は、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。 北側：事業所 東側：市道を介して遊興施設 南側：公道を介して田 西側：一段、低く田		利用状況	土地利用権等の 及ぶ範囲 (床面積割合)	土地利用権等	物件6の敷地	0.51	法定地上権	目的外建物の敷地	0.49	法定地上権
利用状況	土地利用権等の 及ぶ範囲 (床面積割合)	土地利用権等									
物件6の敷地	0.51	法定地上権									
目的外建物の敷地	0.49	法定地上権									
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	なし…北東側市道に公設管あるが、引込みなし なし なし									

特 記 事 項	・ 詳細は不明であるが、目的外建物内のポンプにより自家水を汲み上げているとみられる。 ・ 北秋田地域振興局 大館福祉環境部における聴取によれば、コインランドリーには水質汚濁防止法の特定施設の届出義務はない。しかし、以前はガソリンスタンドとして営業しており、地下貯蔵タンクは撤去、埋戻しを行っているものの、土壤汚染の可能性は否定出来ない。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土砂災害危険区域等の指定はない。 ・ 大館市ハザードマップでは、浸水想定区域外である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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	昭和43年2月1日新築 約57年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造平家建 陸屋根 ALC版／リシン吹付 合板／石膏ボード等 合板／ビニールクロス等 長尺ビニールシート／コンクリート 電気・給排水衛生設備ほか なし
床面積（現況）	約78.17㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	コインランドリー、作業場・倉庫 附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状況	・約半年間、空家である。 ・店舗内にはコインランドリー用洗濯機10台、作業場・倉庫内には大量の物品等が残置されており、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	破産管財人がコインランドリー（営業終了）として占有している。	
特 記 事 項	・令和7年3月まで、コインランドリーとして営業していた。 ・調査時の観察によると、下記の不具合が認められる。 ①屋根、外壁の塗料が剥がれて、サビが見られた。 ②コインランドリーのバックヤードの観察は出来なかった。	

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1～5）

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	13,500	0.80	148.01	0.90	1,439,000
2	13,500	0.80	116.44	0.90	1,132,000
3	13,500	0.80	110.70	0.90	1,076,000
4	13,500	0.80	138.00	0.90	1,341,000
5	13,500	0.80	611.57	0.90	5,944,000
計			1,124.72		10,932,000

※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、幅員約10m舗装市道に接面する地積 1,500㎡程度の長方形の中間画地。

地価調査基準地 大館(県)5-3

地価調査
基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

14,700円/㎡ × 99/100 × 100/100 × 100/108 = 13,500円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

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：標準的画地 ±0% (1.00)

地 域 格 差：交通接近条件 最寄り駅への接近性 -2% (0.98)
環境条件 土地の利用度 +10% (1.10) } (1.08)

イ 個別格差：画地条件	不整形	-10%	(0.92)	(0.80)
	角地	+2%		
	環境条件	上水道の引込みなし	-3% (0.97)	
	その他条件	地下倉庫あり	-10% (0.90)	

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10%と判定した。

(2)建物価格（物件6）

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 価 格 (円) ア×イ×ウ
6	220,000	約78.17	0.05	860,000

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：概測床面積による。

ウ 現 価 率

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を5%と査定した。

$$(R^n)^N \times (1 \pm q) = 0.06 \times 0.80 = 0.05$$

R：残価率5%

N：経済的全耐用年数約60年（n + n'）

n：経過年数約57年

n'：経済的残存耐用年数約3年

q：観察減価率20%

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	1,439,000	0.25	法定地上権	360,000
2	1,132,000	0.25	法定地上権	283,000
3	1,076,000	0.25	法定地上権	269,000
4	1,341,000	0.25	法定地上権	335,000
5	5,944,000	0.25	法定地上権	1,486,000
計				2,733,000

イ 土地利用権等割合：物件1～5の物件6建物並びに目的外建物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) 土地利用権等の及ぶ範囲

土地利用権等価格 (円) ア	土地利用権等の及ぶ範囲 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2,733,000	物件6	0.51	1,394,000
	目的外建物	0.49	1,339,000

イ 土地利用権の及ぶ：物件6並びに目的外建物の1階床面積割合により按分した。
範囲 → 6頁「土地の利用状況」参照

(3) 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	1,439,000	－ 360,000		0.80	0.70	604,000
2	1,132,000	－ 283,000		0.80	0.70	475,000
3	1,076,000	－ 269,000		0.80	0.70	452,000
4	1,341,000	－ 335,000		0.80	0.70	563,000
5	5,944,000	－ 1,486,000		0.80	0.70	2,496,000
6	860,000	＋ 1,394,000	1.00	0.80	0.70	1,262,000
一括価格 (合計)						5,852,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：コインランドリーという用途の特殊性並びに目的外建物の存在を考慮した。

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)5-3	
所 在 ・ 地 番	大館市餌釣字大杉252番外
価 格	14,700円/㎡
位 置	J R 奥羽本線「大館」駅 5.7km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	1,582㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 道 路	南西側幅員 9.5m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 用途無指定 建蔽率70%・容積率200%
地 域 の 概 要	郊外型店舗、営業所等の見られる路線商業地域

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
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

位置図



縮尺: 約1/20,000

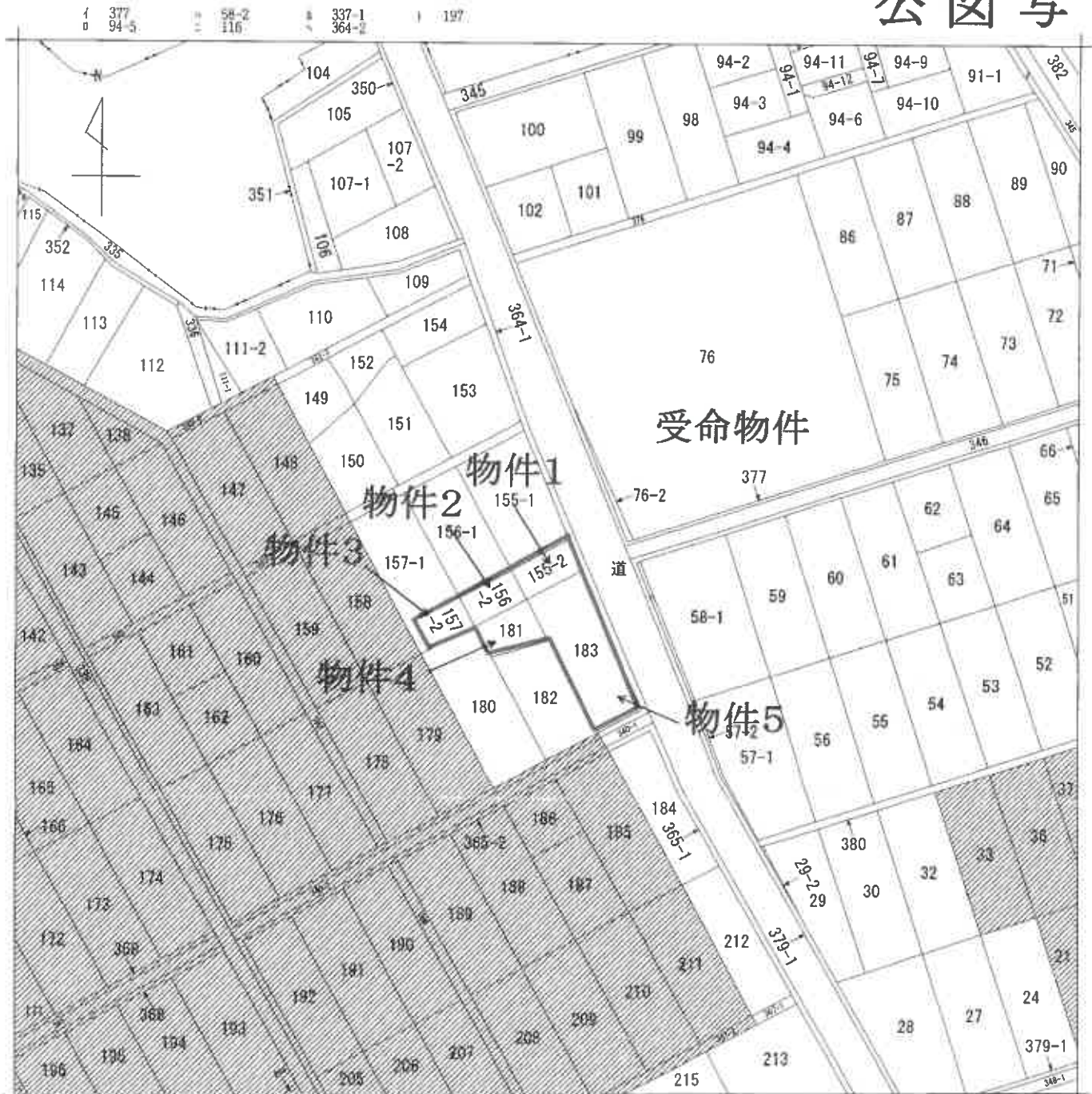


受命物件

地価調査基準地
大館(県)5-3

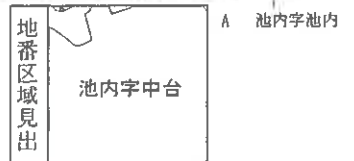


公図写



〔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。

〔注〕斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	大館市池内字中台				地番	155番2			
出力縮尺	1/1000	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。

(秋田地方法律局大館支局管轄)

令和7年6月4日

仙台法務局

請求番号：14-4

登記官

(1/1)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：昭和46年9月28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。
(秋田地方税务局大館支局管轄)
令和7年6月4日 仙台法務局

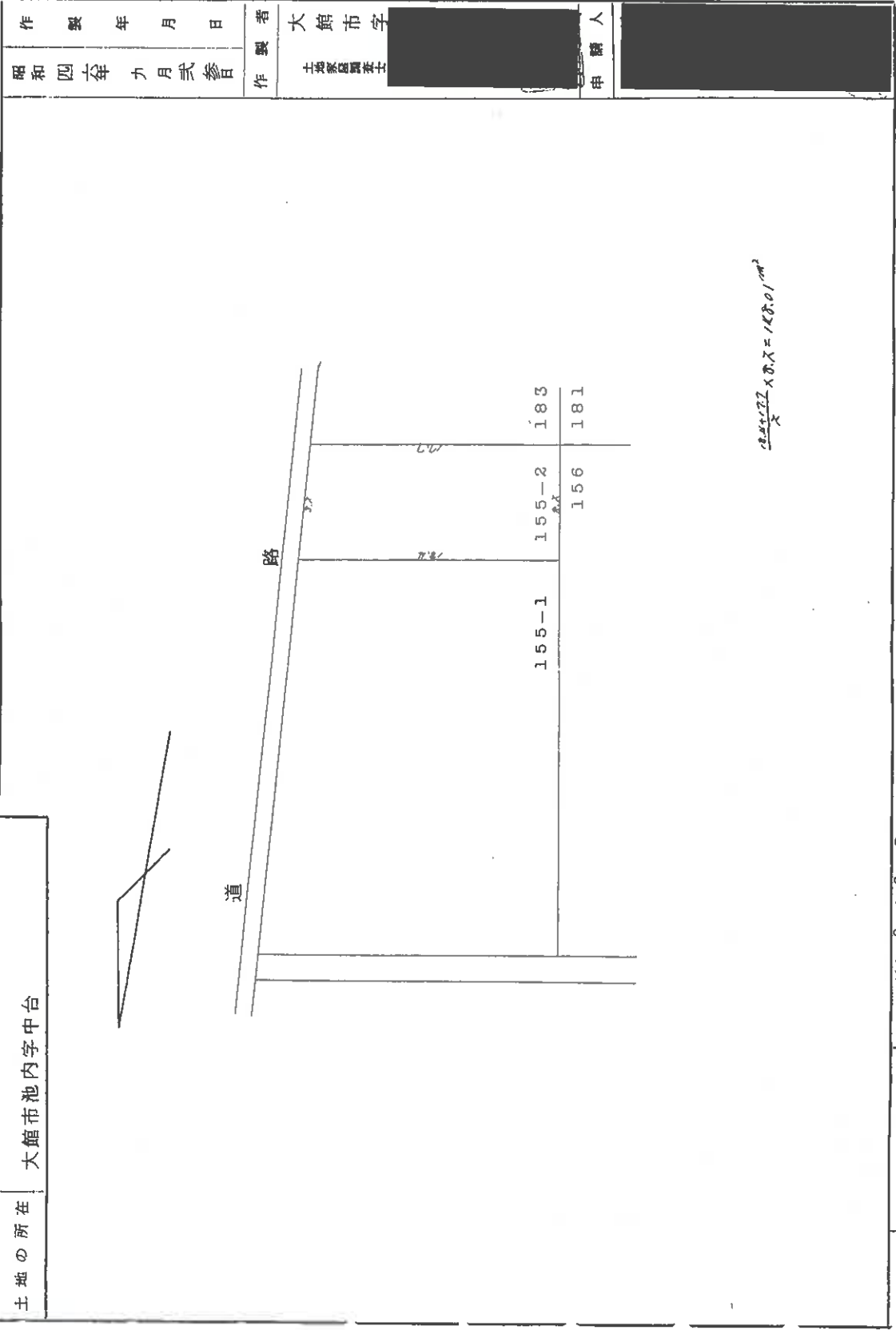
登記官

16011 ①/55

地番 155-2 155-1

土地の所在 大館市池内字中台

地積測量図



縮尺 1/300

546.9.28 (秋田県土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：昭和46年9月28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。
(秋田地方広務局大館支局書機)
令和7年6月4日 仙台広務局

16012

地番 156-2

156-1

土地の所在 大館市池内字中台

地積測量図

作製年月日 昭和四十六年九月貳拾日	作製者 秋田県大館市 土地家屋調査士	申請人
----------------------	--------------------------	-----

155-1	155-2	183
156-1	156-2	181
157		180

$16.2 \times 9.8 = 16.4 \text{ m}^2$

(秋田県土地家屋調査士会用紙)

S 46.9.28

縮尺 1/300

A3判をA4判
(約70%)に縮小

請求番号：14-2

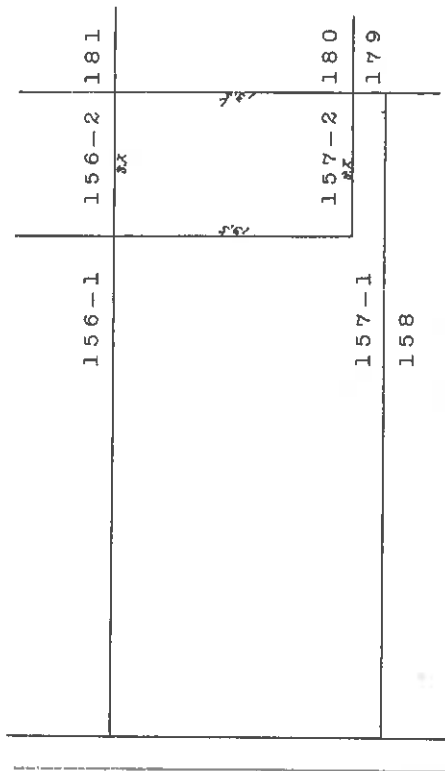
登記年月日：昭和46年9月28日

16013

地番 157-2 157-1

土地の所在 大館市池内字中台

地積測量図



13.5 x 8.8 = 119.70 m²

縮尺 1/300

S 46.9.28

(秋田県土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
(秋田地方広務局大館支局管轄)

令和7年6月4日 仙台法務局

登記簿

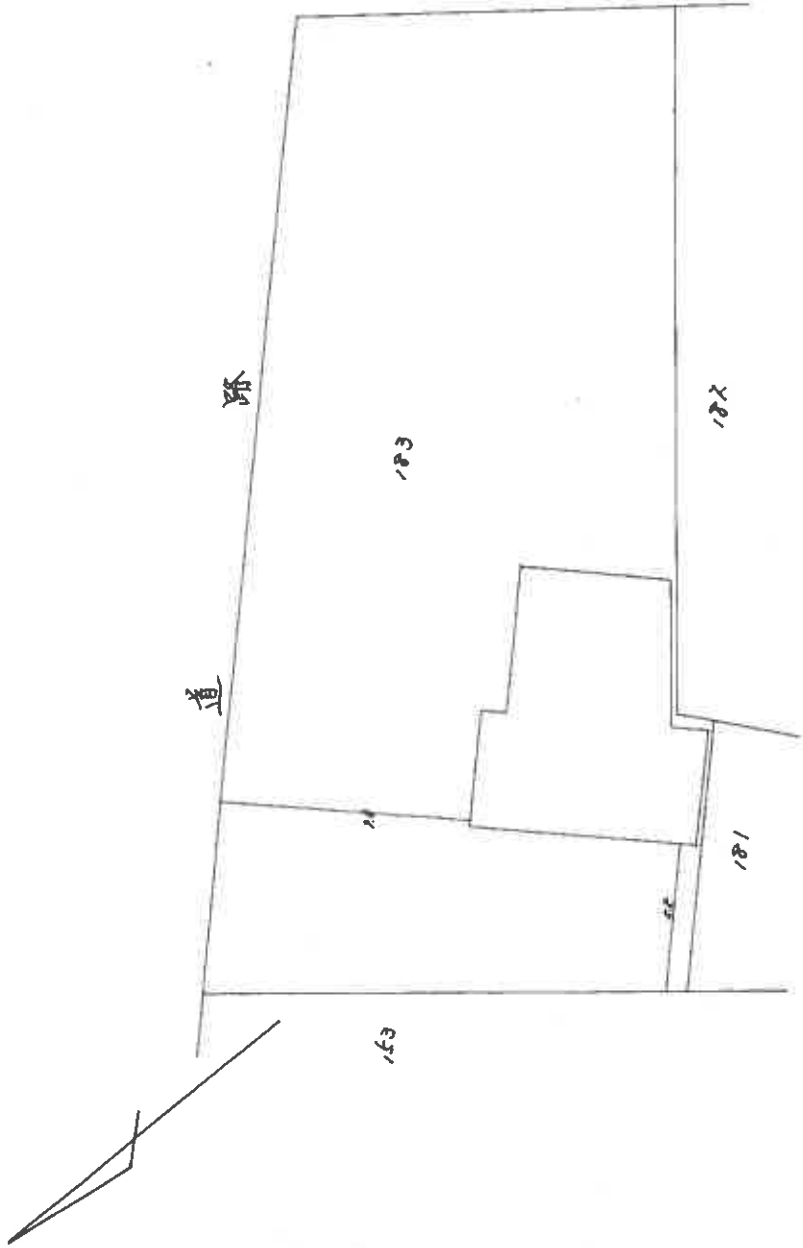
登記年月日：昭和48年4月9日

412111

家屋番号	54
建物の所在	大館市池内町中台183番地185大館市池内町中台183番地185番地の仮換地を予定

建物図面

昭和八〇年〇月〇日	製作年月日
大館市	製作者
申請人	大館市
5	48
4	
9	



縮尺 1/200

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙) 昭和48年12月22日

A3判をA4判
(約70%)に縮小

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。
(秋田地方裁判所大館支部管轄)

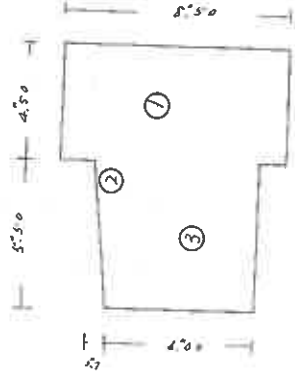
令和7年6月4日 仙台法務局

登記官

412112

家屋番号	47-183
建物の所在	大館市池田町字大館 地4大館市池田町字大館

各階平面図



- ① 5.50 × 4.50 = 24.75
- ② 1.50 × 1.50 = 2.25
- ③ 1.50 × 1.50 = 2.25

床面積 73.17

縮尺	1/200
----	-------

(秋田県土地家屋調査士会用紙)

作製年月日	昭和48年4月2日
作製者	北秋田郡以野 土地家屋調査士
申請人	[Redacted]

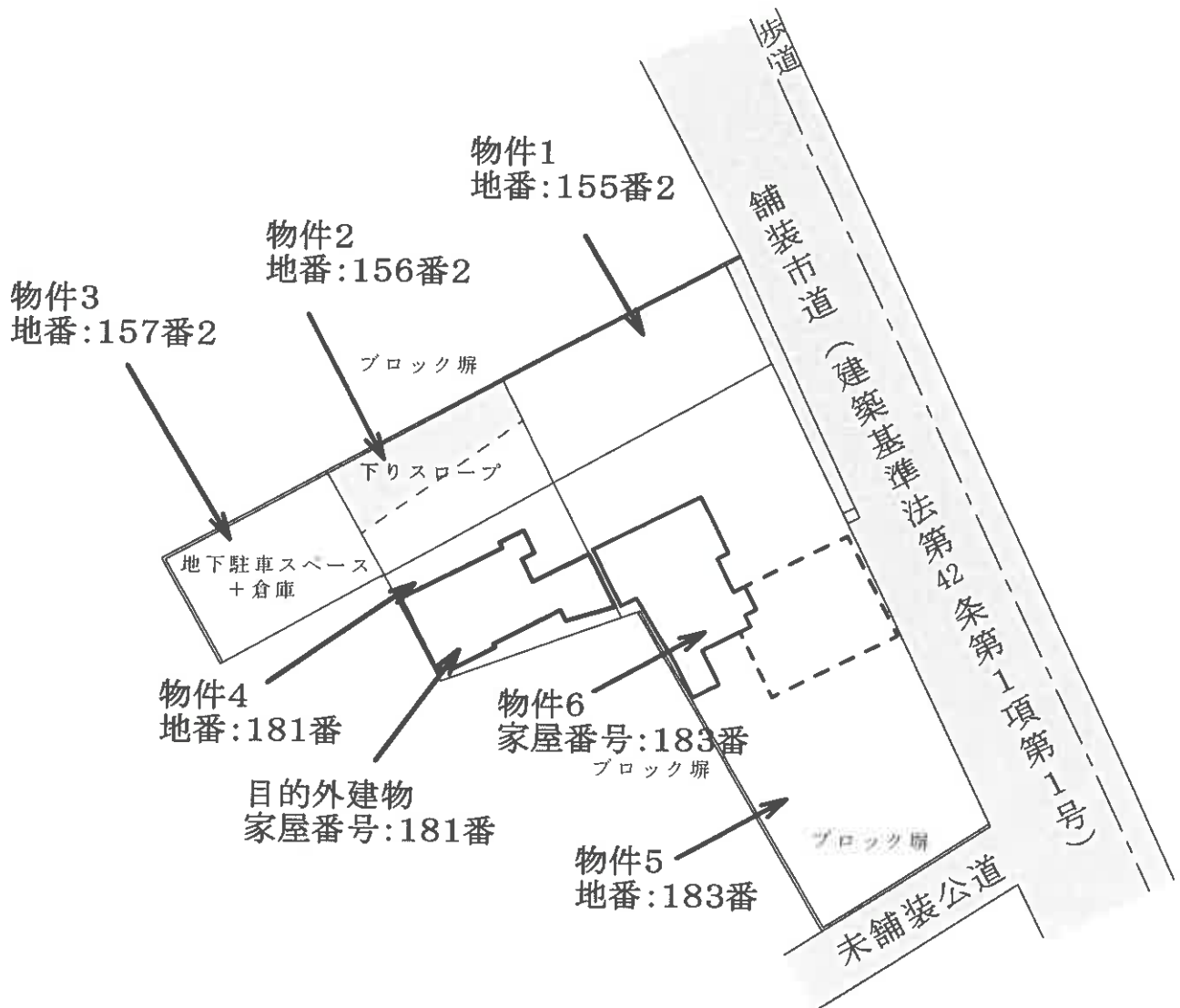
S 48 4 9

物件1～6土地建物位置関係図

大館支部 令和7年(ケ)第3号

大館市池内字中台155番2外

家屋番号:183番



縮尺:約1/500

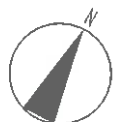
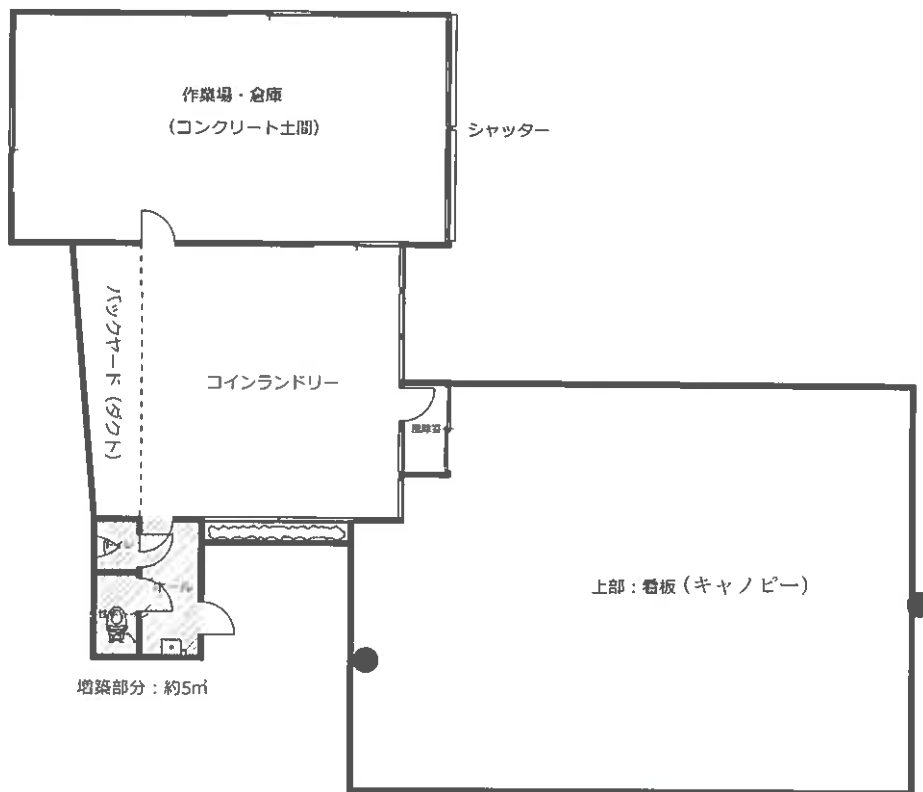
物件6建物間取図

大館支部 令和7年(ケ)第3号

大館市池内字中台183番地

家屋番号:183番

1 階



縮尺:1/150