

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 509, 000 1, 207, 200	一括	301, 800	19, 260	0
1	825, 000				
2	684, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大館市字板子石境 |
| | 地 番 | 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市字板子石境 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 6 3 平方メートル
2 階 3 5 . 8 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月18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2】

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 | 大館市字板子石境 |
| | 地 番 | 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市字板子石境 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 6 3 平方メートル
2 階 3 5 . 8 7 平方メートル |



令和6年(ヌ)第8号
令和6年8月30日受理
令和6年10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 在 | 大館市字板子石境 |
| | 地 番 | 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市字板子石境 7 番地 3 |
| | 家 屋 番 号 | 7 番 3 |
| | 種 類 | 居 宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 6 3 平方メートル
2 階 3 5 . 8 7 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 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	3 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 :		
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	3 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土地関係

- (1) 本件土地は、南東側が国道に接している。この国道敷には水路が設置されており、本件建物からの生活排水は、モーターポンプ（写真番号5）により、本件土地下に設置された排水管からこの水路に排出されている。
- (2) 本件土地内に井戸跡がある（写真番号4）。
- (3) 本件土地上にスチール製簡易物置が2基置かれている。

2 物件2建物関係

- (1) 本件建物の外壁に、本件所有者が以前に代表者を務めていたとされる「有限会社青空建設」の看板が掲示されている。登記事項証明書によると、同社の本店所在地は本件物件所在地ではなく、本件建物内で同社の業務は行われていない。

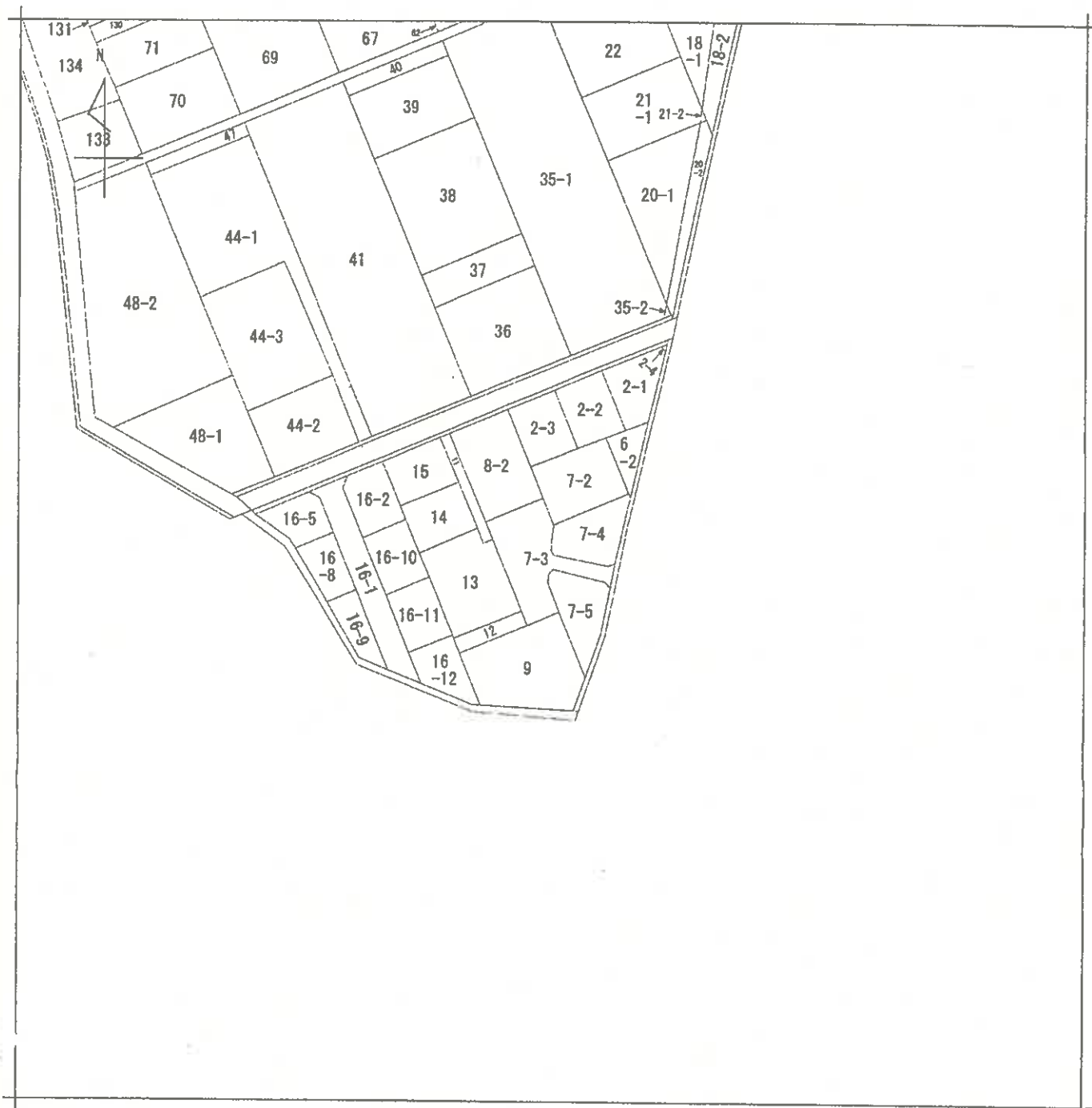
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件土地は地積測量図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件土地には大館市の下水道が繋がるはずでしたが、一部土地所有者の反対があったようで、現在のところトイレは汲み取りのままです。以前に下水道設置工事に関する大館市の説明会があり、計画どおり工事が開始されると思っていたのですが、大館市が説明会で述べた計画のとおりには工事が実施できないことになり、現在も従前のままになっています。 3 本件土地内にある井戸跡（写真番号4）は、今は水が出ません。 4 本件建物からの生活排水は、以前は北西側隣地下を通りさらに北西側の水路に流れていたのですが、何らかの工事によりその配管が壊れてしまい、現在はモーターポンプ（写真番号5）で本件土地下を通して東側の国道敷の水路に流しています。 5 本件建物内は平成17年ころにリフォームしました。また、本件建物の外壁は令和4年ころ全体的に塗装しました。外壁の「有限会社青空建設」は、私が代表者を務めていた法人の看板ですが、現在は業務はしていません。 6 本件物件は、私と私の家族だけが使用しており、他人が使用している部分はありません。

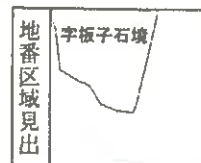
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8月30日 (金) 14:30 ~ 14:35	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 9月 5日 (木) 9:30 ~ 9:45	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 6年 9月 9日 (月) 13:20 ~ 13:40	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、所有者と面談 (現況調査期日は土曜日を希望)
令和 6年 9月28日 (土) 9:40 ~ 10:20	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)
令和 6年10月 4日 (金) 14:35 ~ 14:45	秋田地方法務局大館支局	有限会社青空建設の登記事項証明書等公用取得
令和 6年10月 4日 (金) 15:00 ~ 15:45	大館市役所	住民票写公用取得
令和 年 月 日 () : ~ :		
(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



(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	所在	大館市字板子石境					地番	7番3		
出力尺	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	土地改良所在図
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7月12日

仙台法律局

地図整理番号：M93259

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

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。
令和6年9月5日 秋田地方方法務局大館支局

ਅਨੁਸੰਗਿਓਲਾਹਿ

秋田地方方法務局大館支局

实验四

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号: 3-1

1362

地積測量區

⑦ 7-3

7-3, 7-4, 7-5

明

大朗市字板子石境

謝 學 興

	7-3		$\frac{1}{2}(x+y-1)$	$\frac{1}{2}(x+y)$	$\frac{1}{2}(x+y+1)$
A. 31	376.42	374.50	-10.74	-1336.5060	7.50
A. 27	380.42	371.33	10.11	3330.3342	7.25
A. 16	386.42	376.13	10.35	1364.5510	1.55
A. 25	383.42	379.17	-0.97	2346.7349	1.30
A. 36	377.47	377.06	-0.90	1745.9245	1.05
A. 11	384.39	382.37	4.28	1376.9245	1.35
A. 16	391.76	393.59	4.56	4336.7704	1.75
A. 35	391.56	392.55	1.03	1016.4010	1.37
A. 23	391.71	392.10	0.16	1070.1070	1.46
A. 27	393.34	378.11	16.06	5371.7205	0.11
A. 33	393.74	378.62	6.00	5371.7205	0.11
A. 19	397.94	378.56	19.35	1500.0154	1.46
A. 134	1005.67	374.64	-1.13	-1500.0154	1.46
A. 101	996.63	367.37	-2.12	-2615.1722	33.23
				581.4549	
				340.8125	

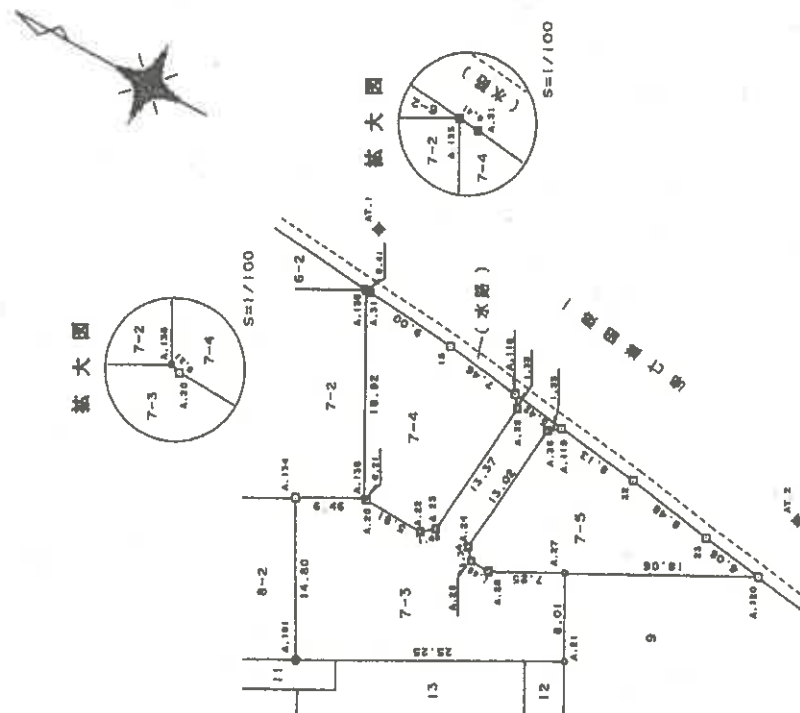
[illegible]

	χ^2	Y_1	$Y_2 + Y_3 + \dots$	$(Y_1 + Y_2 + \dots)$	$(Y_1 + Y_2 + \dots)$
A 7	350.00	951.32	-12.35	-21.68.0188	18.02
A 7.20	963.87	990.44	-10.10	-31.78.3440	6.08
A 5	145.99	990.29	4.37	123.0.4673	6.48
A 7.2	978.24	991.76	16.40	1616.5.1210	6.13
A 1.19	166.35	992.87	9.13	9064.8031	1.55
A 3.6	197.7	992.06	2.50	-876.3740	13.02
A 4	989.25	978.11	5.77	-37.7242	1.34
A 4.2	988.44	978.13	-2.73	-2370.2349	1.88
A 5	986.44	978.04	-7.75	-1463.3540	7.23
A 3.9	336.54			519.6596	
				186.3190	

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	田
合成樹脂杭	田 中
コンクリート杭埋込み	田

検査項目の名称	検査（測定）番号
アルミプレート	□
板	+
プロックパイプ	○

测点名	X 座 标	Y 座 标
AT-1	1010.01	1001.03
AT-2	963.05	995.82



—

者成作

人
體
學

1	500
---	-----

(紙) 用一紙全土在國國家地土保田(秋)

平成18年4月28日登記

登記年月日：平成18年5月17日

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。

(秋田地方法律局大館支局管轄)

令和6年7月12日

仙台法律局

登記官

(8 枚目)

A3版からA4版に縮小

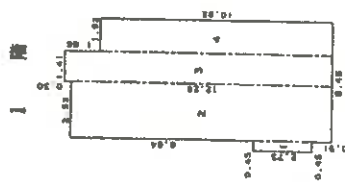
地図整理番号：M93260

建物図面

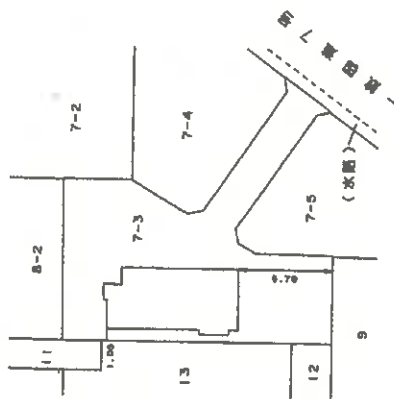
各階平面図

家屋番号	7番3
建物の所在	大館市字板子石境7番地3

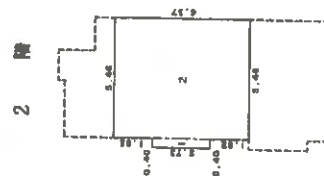
401973 各階平面図



求積表
1 2.73 X 0.45 = 1.2285
2 12.28 X 2.53 = 31.0684
3 12.58 X 1.41 = 17.7378
4 10.92 X 1.52 = 16.5984
合計 66.6331
床面積 66.63 m ²



求積表
1 2.73 X 0.40 = 1.0920
2 6.37 X 5.46 = 34.7802
合計 35.8722
床面積 35.87 m ²



作製者

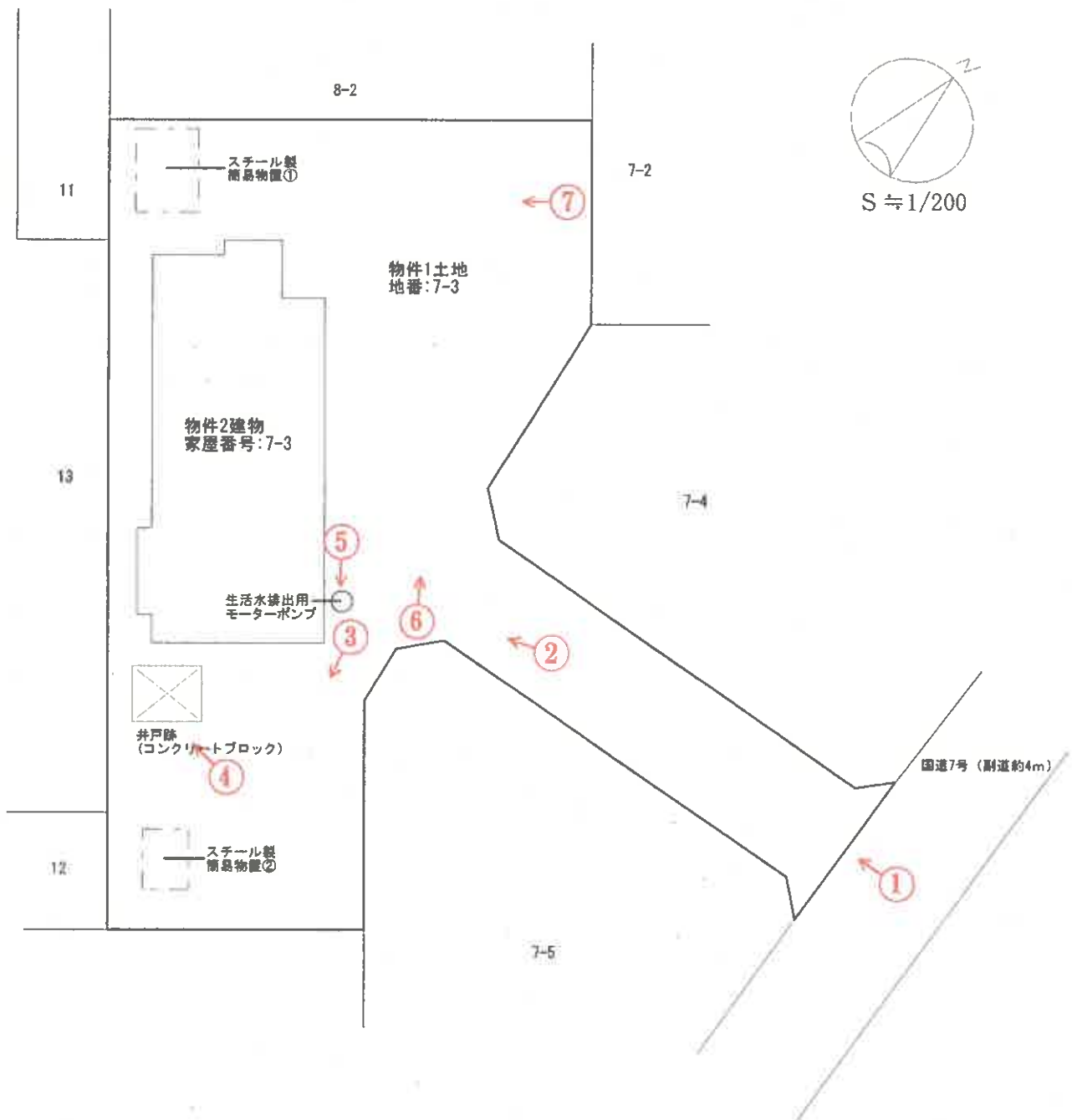
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

平成18年5月17日登記

土地建物位置関係図



○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。

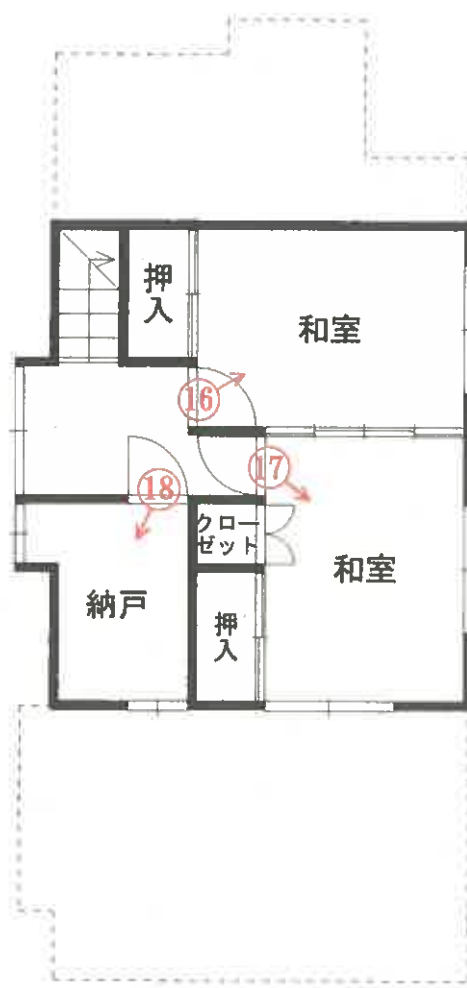
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

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



スチール製簡易物置②

写真番号 3



写真番号 4



生活水排出用のモーターポンプ

写真番号 5



写真番号 6



スチール製簡易物置①

写真番号 7



写真番号 8



物件2建物内部の状況（1階）

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

写真番号 1 6



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

令和 6 年 (又) 第 8 号
令和 6 年 9 月 28 日 現地調査
令和 6 年 10 月 16 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

小陰遼河

第1 評価額

一括価格	
金 4,190,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,290,000 円
物件2（建物）	金 1,900,000 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の土地の内訳価格は物件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）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 番 地 目 地 積	大館市字板子石境 7番3 宅地 340.81 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大館市字板子石境7番地3 7番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：66.63m ² 、2階：35.87m ²	
番 号	特 記 事 項		
	☐ 本件土地上にスチール製簡易物置が2基置かれている。 ☐ 本件土地上に井戸跡がある。		

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

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R奥羽本線「大館」駅南東方・道路距離約750m バス停「御成町一丁目」東方・約330m（徒歩約4分）					
付 近 の 状 況	当該地域は、大館市中心部に位置し、周囲は一部農地が残っているものの、一般住宅等の建ち並ぶ普通住宅地域を形成している。 地域内の主たる需要者は、市内就労者を中心とした住宅取得者である。近隣地域を含む周辺地域は、県道大館十和田湖線を主幹道路として大規模SCを中心に宅地化が進行している地域である。市内における人口及び世帯数減少等は続いているものの、区画整然とした周辺分譲住宅地の需要は安定的で、地価は横ばいからやや上昇傾向を示している。 最寄公共施設： 市立有浦小学校より約800m 最寄商業施設： いくとく大館SCより約1,200m					
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	非線引都市計画区域				
	用 途 地 域	第一種住居地域				
	建 ぺ い 率	60%				
	容 積 率	200%				
	防 火 規 制	指定無				
画 地 条 件	立地適正化計画	無（ - ）				
	その他の規制					
接 面 道 路 の 状 況	間口約5.4m、奥行約29mの不整形地。 規模は340.81㎡（登記地積）。 地勢はほぼ平坦である。					
土 地 の 利 用 状 況 等	接道方位	幅員	道路の種類		舗装	接道状況
			建築基準法上	道路法上		
	東	約 4.0 m	42条1項	国道	舗装	中間画地
	* 一般国道7号の副道に接面している。					
供 給 処 理 施 設 (宅 地 内 引 込)	上 水 道	あり	(-)			
	ガ ス 配 管	なし	接面道路公設管	なし	(-)	
	下 水 道	なし	接面道路公設管	あり	(-)	

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

ハザードマップの有無		
	洪水	☐ 無 ☒ 有 (区域外)
	雨水出水 (内水)	☒ 無 ☐ 有 ()
	高潮	☒ 無 ☐ 有 ()
	その他	
土砂災害警戒区域等 指定の有無		☒ 無 ☐ 土砂災害警戒区域内 ☐ 土砂災害特別警戒区域内
土壌汚染の有無		土壌汚染の有無は専門調査機関による調査を経なければ確定できないが、現地調査、登記、地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いと判断した。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定		☒ 無 ☐ 有 ()
特記事項		特になし

* 各種ハザードマップ等に記載されている内容については今後変更される場合があります。

最新の情報は (ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>) でご確認ください。

2 建物の概況及び利用状況

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 : 昭和44年10月20日 経 過 年 数 : 約 55 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年
仕 様	構 造 : 木造 基 礎 : コンクリート基礎 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : 合板、クロス他 天 井 : クロス他 床 : 畳、フローリング他 設 備 : 電気設備等 その他 : 特になし
床面積(現況)	登記同様 延: 102.50 m ²
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建物の利用状況	所有者により居宅として利用され、占有されている。
アスベスト使用	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
特記事項	○ 登記事項証明書によると年月日不詳の増築が存する。 ○ 所有者により平成17年にリフォーム、令和4年に外壁塗装がなされたと聴取された。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	20,500	0.72	340.81	1.00	5,030,000
計					5,030,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地 からの規準)

標準画地は幅員約6m舗装市道に接面する地積約200㎡の整形地

地価調査基準地 : 大館(県) - 4

基準地価格 25,500円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 123 = 標準画地価格 20,500円/㎡

◇ 時点修正 1.000 (基準地価格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 1.01 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 1.23 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.00 : 特になし
(交 通 接 近 条 件) 1.05 : 商業施設への接近性+5%
(環 境 条 件) 1.20 : 居住環境+20%
(行 政 的 条 件) 0.98 : 用途地域▲2%
(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和)

イ 個別格差 0.72 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 0.97 : 幅員▲3%
(交 通 接 近 条 件) 1.00 : 特になし
(環 境 条 件) 0.97 : 供給処理施設▲3%
(画 地 条 件) 0.77 : 形状▲25%
(行 政 的 条 件) 1.00 : 特になし
(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和、画地条件は各項目の相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 1.00 (一体としての減価で査定のためここでは不要)

(2) 建物価格

目的物件（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並びに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	161,000	102.50	0.058	960,000
計				960,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数約55年、経済的残存耐用年数約5年、残価率5%とした定率法（現価率0.064）と観察減価法（保守管理の状態等から査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.064 \times (1 - 0.1) \div 2 = 0.058$$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,030,000	0.35	法定地上権	1,760,000
計				1,760,000

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の構造等、地上権としての特性等を勘案して判定。

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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ ± カ
1	5,030,000	-1,760,000	-	1.00	0.70	0	2,290,000
2	960,000	+1,760,000	1.00	1.00	0.70	0	1,900,000
一括売却 (合計)							4,190,000

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 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ上記のとおり査定。

第6 参考価格資料

○ 地価調査基準地 大館(県) - 4

所 在 : 大館市字観音堂476番3
価 格 : 25,500円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「大館」駅道路距離で約2,000mに位置
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 210 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済
接 面 道 路 : 北東側幅員6m舗装市道に接面
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
(指定建ぺい率 50% 指定容積率 80%)
防 火 規 制 : 指定無
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 附属資料の表示

- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図
- 5 建 物 図 面
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

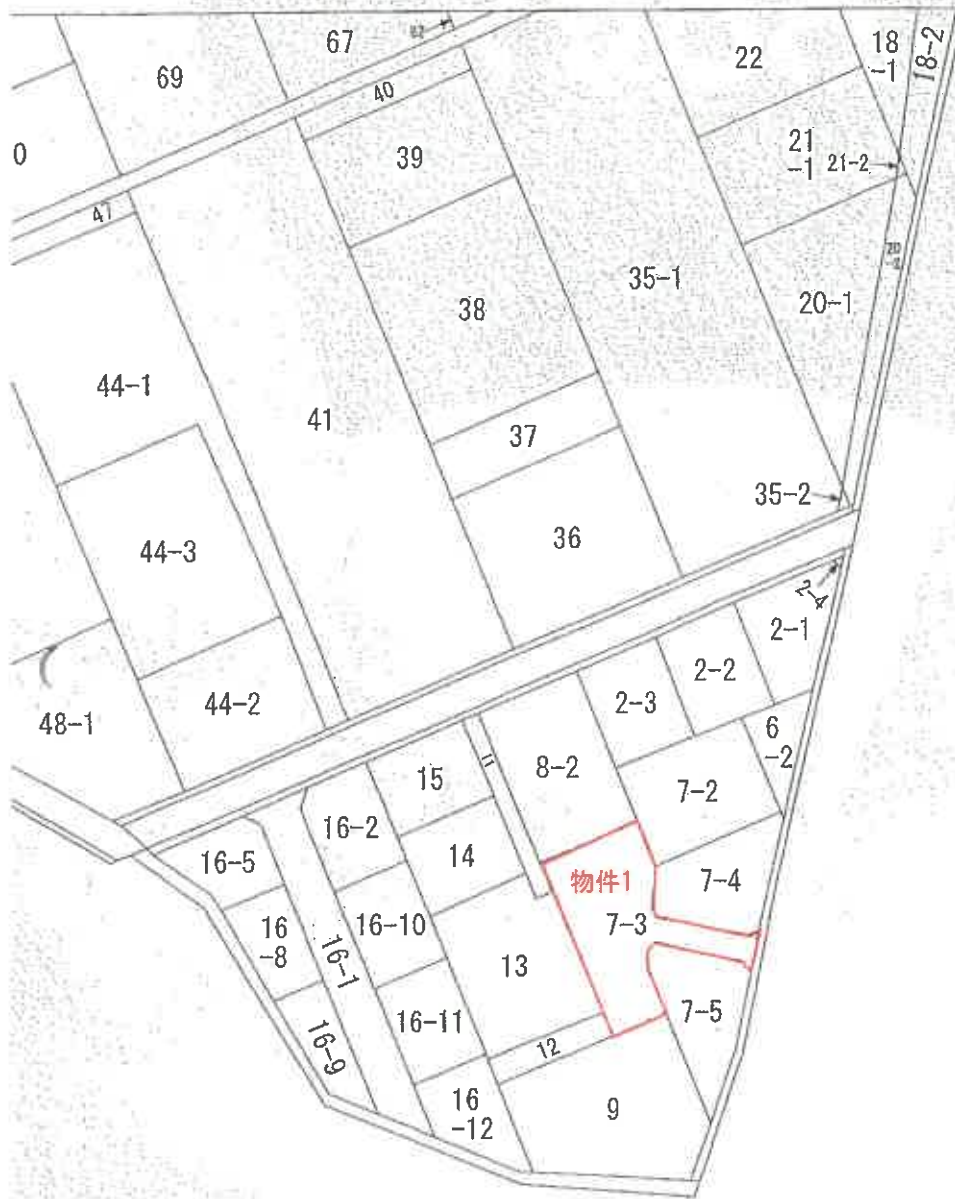
以 上



〈出典〉国土地理院：地理院タイル
 国土交通省：国土数値情報

位置図
 縮尺1:10,000

令和6年(又)第8号

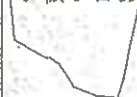


公図写
縮尺1:1,000

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
の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
番
区
域
見

字板子石境



登記年月日：平成18年4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
令和6年9月5日 秋田地方法律局大館支局

秋田地方方法務局大館支局

2014

請求番号：3-1

A3版をA4版に縮小

了秋田縣土地家屋調查士會議(用語)

宣統18年4月26日作成

组成

人 讀 也

500

平成18年4月28日 登記

1362

区域

物

7-3, 7-4, 7-5

大鵬市字振子石塊

2000

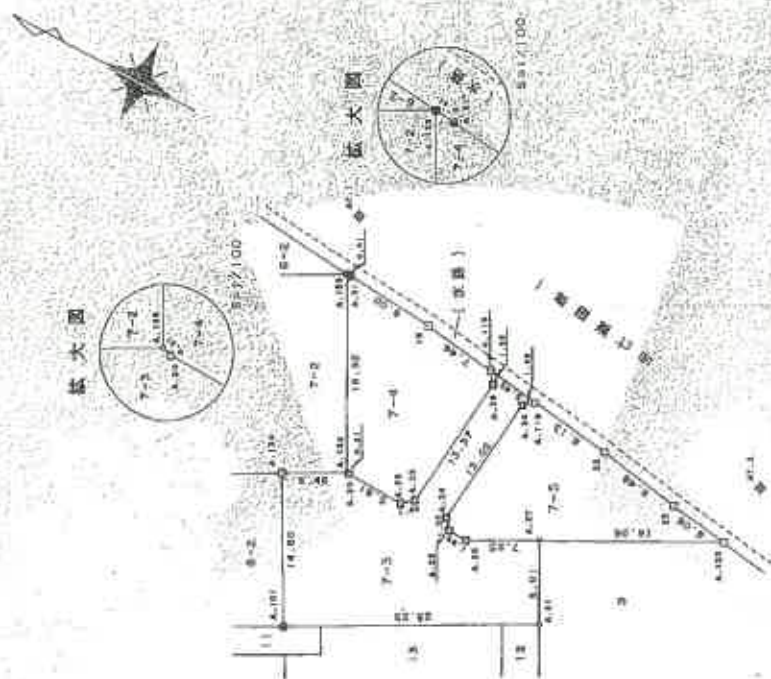
[illegible]

品名	単位	数量	単価	金額	備考
小麦	kg	100	100	10000	
大豆	kg	50	50	2500	
雑穀	kg	20	20	400	
合計				12900	

[illegible]

読者の便覧	読者 (読者便覧)
コンタクト	田
会館	田
コンタクト	田

地方(調査番号)	
調査地の名称	アムステルダム
	橋
	プロクタール橋



項目	Y	X	Y
AV	1000	1000	1000
E	60.89	60.89	60.89

100

729.65130

附录 1-1

登記年月日：平成18年5月17日

令和6年(又)第8号

401973 各階平面図

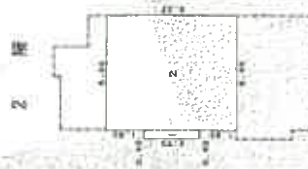
建物図面

各階平面図

7番3

家屋番号

建物の所在
大館市字坂子石境7番地3



作製者

(平成18年5月12日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

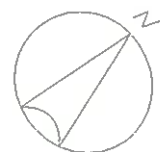
平成18年5月17日登記

(秋田県土地開発公社委託一用紙)

地籍管理番号：103260

A3版をA4版に縮小

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。
(秋田地方裁判所大館支庁管轄)
令和6年7月12日 仙台地裁

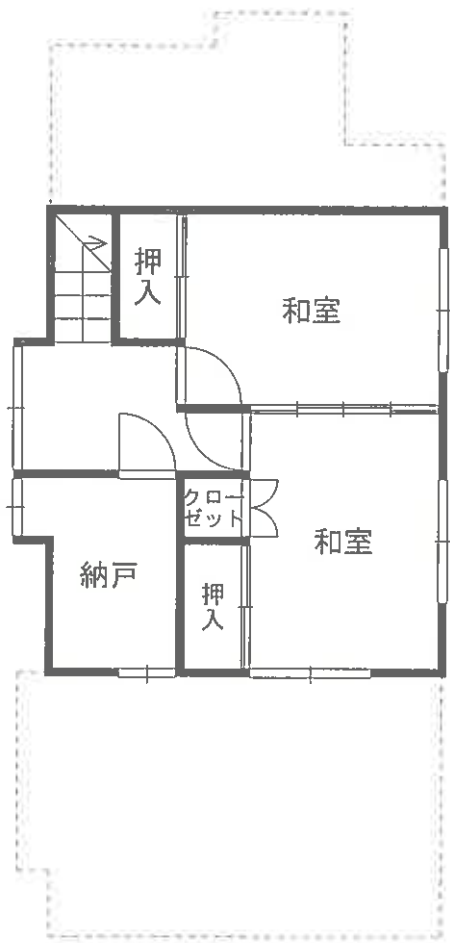


建物配置図
縮尺1:2,000

(1 階)



(2 階)



建物間取図
縮尺1:1,500