

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 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 8 年 1 月 2 0 日から 令和 8 年 1 月 2 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 3 0 日 午後 1 時 3 0 分 秋田地方裁判所大館支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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 目 録

- 1 所 在 大館市字大田面
地 番 3 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 5 6 平方メートル
持分 2 分の 1
- 2 所 在 大館市字大田面 3 4 6 番地 4
家屋 番号 3 4 6 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 9 1 . 9 1 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 6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、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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するB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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

売却対象外の土地（地番 3 4 6 番 1 及び同 3 4 6 番 2）を通行のため利用している。

《 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 大館市字大田面
地 番 3 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 5 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 大館市字大田面 3 4 6 番地 4
家屋 番号 3 4 6 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 9 1 . 9 1 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



令和6年(ヌ)第10号
令和6年12月9日受理
令和7年1月24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 大館市字大田面
地 番 3 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 5 6 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 大館市字大田面3 4 6 番地4
家屋番号 3 4 6 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9 1 . 9 1 平方メートル
2階4 4 . 7 1 平方メートル
共有者 A 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 ☒ 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	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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として全部共同で使用している ☐ 「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 保管開始日 支部 年 月 日 年()第 号			
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、西側が未舗装の私道2筆(地番346番1、同346番2(いずれも位置指定道路))に接している。これら私道のうち、地番346番1については、所有者代表者から陳述が得られ、通行に関する契約及び通行料は不要で誰でも通行可能であることを確認した。また、地番346番2の私道については、地番346番1と一体的に利用されているが、所有者が登記上の住所地に存在せず、関係資料及び陳述等が得られなかったことから、この私道の通行関係は不明とせざるを得ない。

(2) 本件土地上に木造のカーポートがある。

2 物件2 建物関係

(1) 本件建物内は、内壁に穴やクロスが剥がれがあるほか、床はテープで補修がなされるなどした沈み込み箇所が多数確認された(一部につき写真番号4、7)。また、1階リビングの天井に染みがあるほか、2階和室の収納は天井板が抜け落ちている(写真番号8、17)。

(2) 本件建物の屋根に錆が見られた。

3 その他関係

(1) 本件対象物件は、物件1土地及び物件2建物いずれもA持分2分の1である。

(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
■株式会社リーブエス 代表者	1 本件土地の西側隣地（地番346番1）は、当社所有の私道です。この私道は、通行に関する契約や通行料等は何も必要なく、誰が通行しても問題はありません。
■B (共有者)	1 本件物件の共有者らは夫婦です。 2 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。 3 本件土地の西側の私道は、通行に関する契約や通行料等は何もなく、誰でも通行していますが、これまで問題が生じたことはありません。 4 本件建物は、床がかなり傷んでおり、沈み込み箇所は多数あります。物件1土地は以前は田であったと思われ、湿気が多いのが原因ではないかと思います。 5 本件建物内で、平成7年ころまで小型犬を一匹飼育していました。 6 本件土地建物は、その全部を共有者ら及びその家族が使用しており、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12月 9日 (月) 14:50 ~ 15:10	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 6年12月10日 (火) 9:55 ~ 10:00	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13日 (金) 13:25 ~ 13:30	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 6年12月13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 6年12月27日 (金) 13:10 ~ 13:35	物件所在地	全戸不在により外観調査で終了 (評価人同行)
令和 6年12月27日 (金) 13:45 ~ 13:55	私道所有者事務所	通行関係調査
令和 7年 1月 6日 (月) : ~ :	執行官室	Aに対し通知書 (解錠予告) 発送 (郵便)
令和 7年 1月16日 (木) 15:30 ~ 16:00	大館市役所	ライフライン照会 (水道)
令和 7年 1月17日 (金) 13:15 ~ 14:20	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (評価人同行)
令和 7年 1月20日 (月) 9:00 ~ 9:10	秋田地方法務局大館支局	私道所有者調査
令和 7年 1月20日 (月) 9:25 ~ 9:45	私道所有者事務所	不存在
(特記事項) ☒ 令和7年1月17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。		

(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 245-2 ハ 433 ホ 256-2
 ロ 319 ニ 318 ヘ 水



(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	大館市字大田面				地番	346番4			
出力縮尺	1/600	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

令和6年11月25日

秋田地方法務局大館支局

登記官

請求番号: 19-1

(1/1)

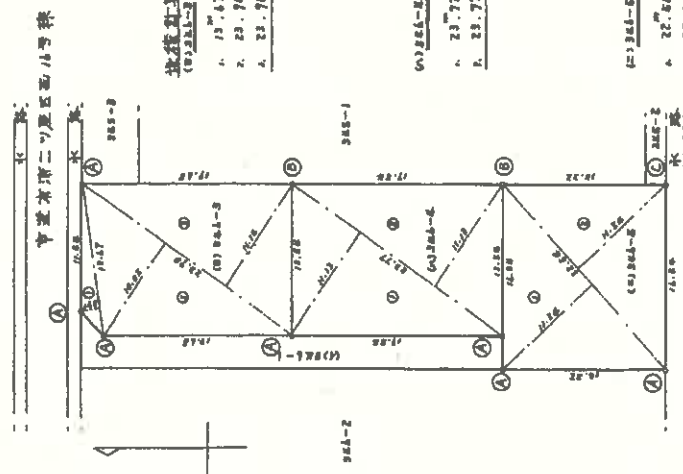
(6 枚目)

3041

28

地積測量図

地番 3046-3 3046-4 3046-5
3046-1
土地の所在 大館市幸大田面



測量計算書 (00)3046-1-2

1. 13.87 m	$\frac{1}{2} \times 13.87 \times 11.16 = 77.1654$
2. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
3. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
計	339.50

測量計算書 (00)3046-1-3

1. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
2. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
計	262.3308

測量計算書 (00)3046-1-4

1. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
2. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
計	262.3308

測量計算書 (00)3046-1-5

1. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
2. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
計	262.3308

測量計算書 (00)3046-1-6

1. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
2. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
計	262.3308

測量計算書 (00)3046-1-7

1. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
2. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
計	262.3308

測量計算書 (00)3046-1-8

1. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
2. 23.77 m	$\frac{1}{2} \times 23.77 \times 11.16 = 131.1654$
計	262.3308

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	①
合成樹脂杭	②
アルミ合金	③
コンクリート杭	④

作製者	申請人	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11月25日 秋田地方地務局大館支局

登記

A3版からA4版に縮小

登記年月日：昭和63年6月6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11月25日 秋田地方建設局大館支局

登記官

(8 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号：19-3

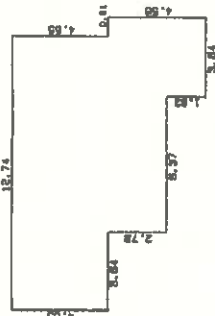
建物図面
各階平面図

403085

家屋番号 346番4

建物の所在 大館市宇大田面346番地4

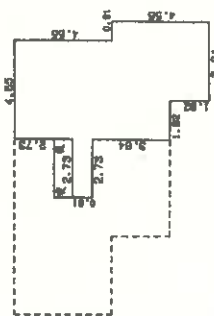
1 階



床面積表

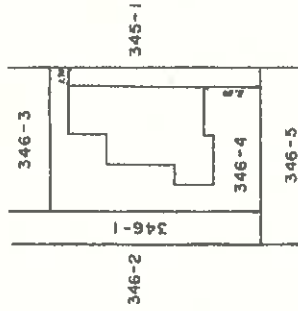
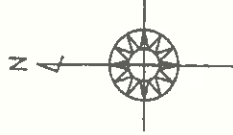
4.55 X 12.74	=	57.9670
2.73 X 10.01	=	27.3273
1.82 X 3.64	=	6.6248
合計		91.9191
床面積		91.91 ㎡

2 階



床面積表

0.81 X 2.73	=	2.2113
7.28 X 1.82	=	13.2496
9.10 X 2.73	=	24.8430
4.55 X 0.81	=	3.6855
合計		44.0094
床面積		44.01 ㎡



作製者

縮尺 1/250

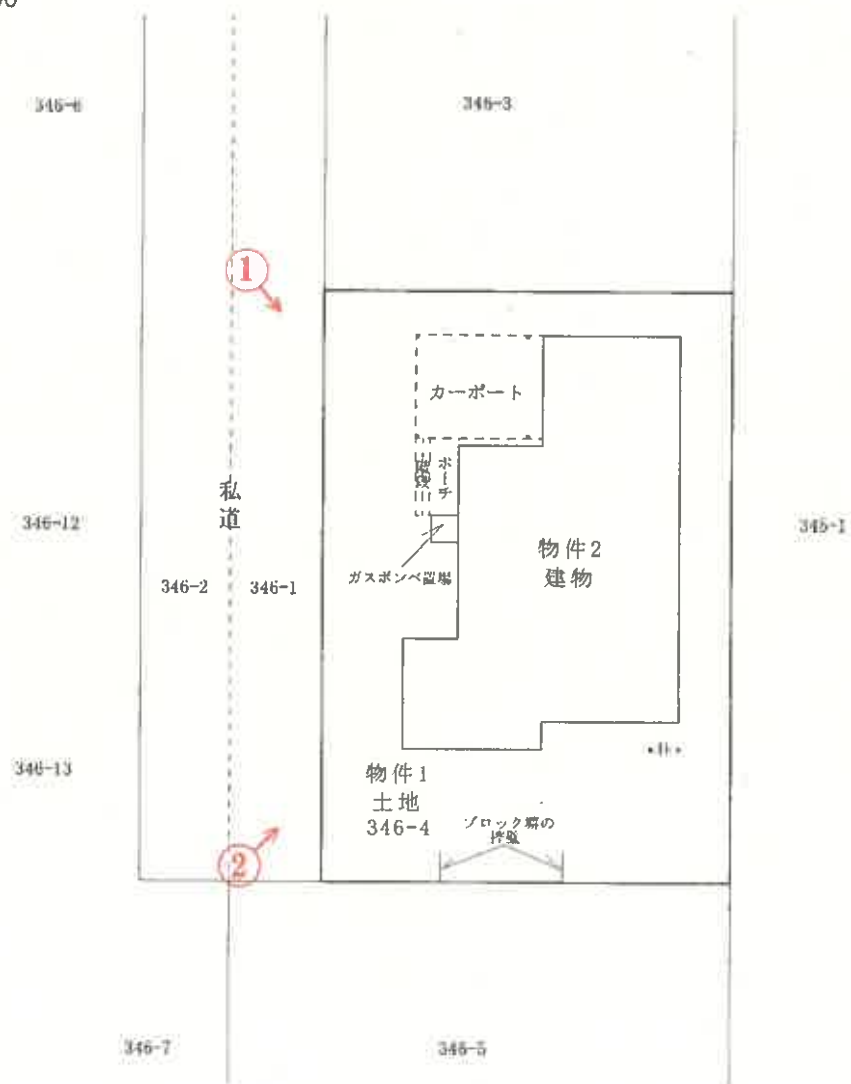
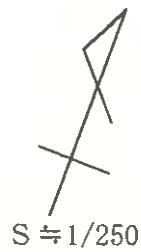
申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

63.6.6

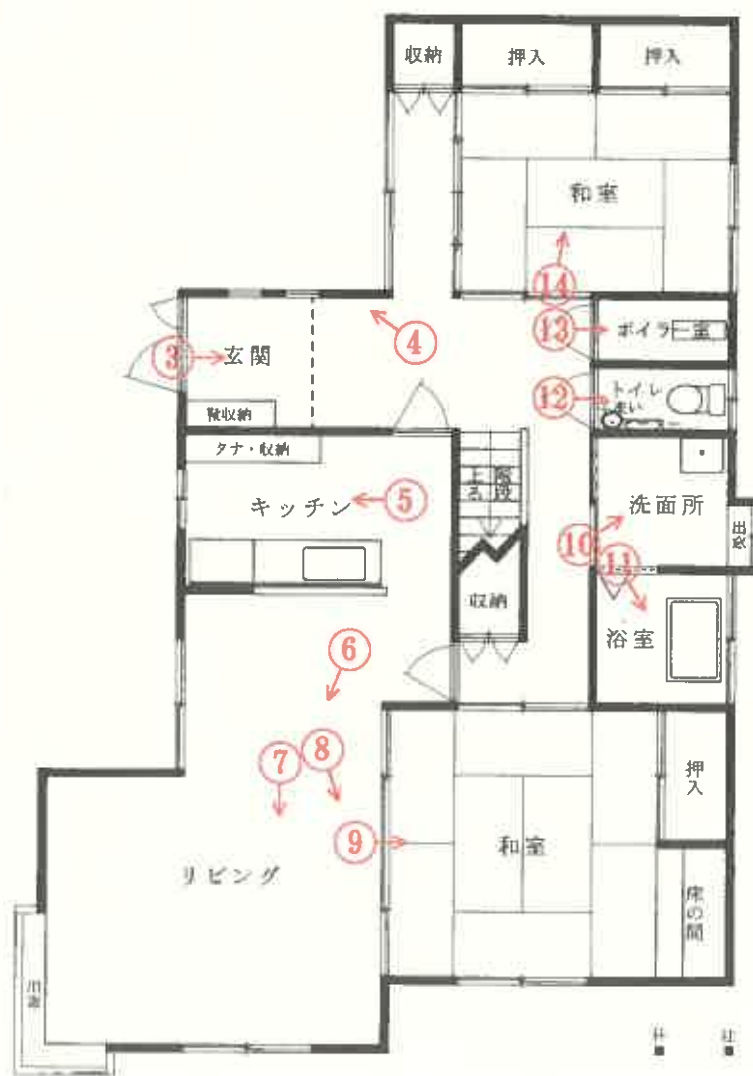
土地建物位置関係図



↑
○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（1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（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



物件2建物内部の状況（1階）

写真番号 4



前同 (内壁の穴)

写真番号 5



前同

写真番号 6



前同

写真番号 7



前同 (床の損傷)

写真番号 8



前同 (天井の滲み)

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



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 16



前同

写真番号 17



前同（収納の天井が抜け落ちている）

写真番号 18



前同

令和6年(又)第10号
令和6年12月27日 現地調査
令和7年 1月17日 "
令和7年 1月24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

戸 澤 一 喜

第1 評価額

一括価格	
金 1,945,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,498,000 円
物件2 (建物)	金 447,000 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。

〔補足〕個別売却を前提とした場合の価格

物件1 (土地)	金 1,123,000 円
物件2 (建物)	金 336,000 円
合計	金 1,459,000 円

- 1 物件1,2の各不動産について、個別売却を行うことを前提とした場合の価格であり、合計欄は単純に各物件の評価額を合計した額である。
- 2 物件1の価格は物件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）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	大館市字大田面 346番4 宅地 264.56㎡ うち持分2分の1	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大館市字大田面346番地4 346番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：91.91㎡ 2階：44.71㎡ うち持分2分の1	同左
番号	特記事項		
	特になし		

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奥羽本線「大館」駅の東方・道路距離約2.1km 最寄バス停「イオン大館店」の西方・徒歩約3分 小学校約750m（道路距離、以下同様）、中学校約600m、市役所約2.5km 郵便局は約1.5km、スーパー約150m	
付 近 の 状 況	大館市中心市街地の北東部にあって、主要地方道大館十和田湖線通称「樹海ライン」の北側背後に位置し、一般住宅を中心にアパートも比較的多く見られる住宅地域である。周辺は小規模開発が多かったこともあり行き止り道路が多く、街区の整然性等はやや劣るが樹海ライン沿いには大型スーパーのほか各種郊外型店舗が立地し、また小中学校にも近く、生活上の利便性は良い。	
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 立地適正化計画 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域内 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — 居住誘導区域内・都市機能誘導区域外 —
画 地 条 件	間口：19.54m（地積測量図） 奥行：13.54m（地積測量図） 規模：264.56㎡（登記地積） 形状：長方形 地勢：ほぼ平坦	
接面道路の状況	南西側が幅員約6m未舗装行止り私道に接面する。 ＊建築基準法第42条1項5号道路 指定日：平成元年6月21日、指定番号：北－9005 指定幅員：6m、指定延長：39.22m 目的物件の共有者によれば、当該私道の通行に関して契約や通行料支払いなどは無い。なお、私道を構成する2筆のうち接面側346番1の土地所有者からも同様な陳述が得られているが、346番2所有者からは確認できなかった。（詳細は執行官の現況調査報告書参照）	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 なお、木造のカーポートや、南東側隣接のブロック塀控壁あり。	
供給処理施設	水 道：あり（建物への接続：あり）＊特記事項参照 ガス配管：なし 下 水 道：あり（建物への接続：なし）＊特記事項参照	
特 記 事 項	○水道・下水道 市の担当部署によれば、上水道は北方の市道に埋設の本管から、南側隣地（346番5）と2軒共用の私設引込管を私道に布設し、そこから分岐し引き込んでいる。また公共下水道は、宅内公共マスはあるが、建物には接続していないとのこと。 ○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 : 昭和63年5月25日 新築（登記記載） 経過年数 : 約37年 経済的残存耐用年数 : 約3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板横葺き 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス、砂壁 ほか 天 井 : ビニールクロス、合板目透かし、石膏ボード ほか 床 : 合板フローアー、畳、クッションフローアー ほか 設 備 : 電気、上水道などで特別なものはない その他 : 公共下水道には未接続
床面積（現況）	1階 : 91.91㎡、2階 : 44.71㎡、延床面積 : 136.62㎡ なお、2階に天井が低く面積算入していない物置部分（約4.9㎡）あり
現況用途等	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	普通
保守管理の状態	劣る 屋根に錆が認められた。内部も床の痛みや沈み込みなどが複数あり、内壁に穴やクロスの剥がれ、リビング天井に染み、2階和室収納の天井板抜け落ちなども見られた。またタバコの匂いが顕著な部屋もあり。
建物の利用状況	共有者及びその家族が居宅として利用している。
特記事項	○共有者によれば、平成7年頃まで室内で小型犬を飼っていた。また床の沈み込みは、湿気の多さが原因と思われるとのこと。 ○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。

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	26,000	0.96	264.56	0.90	5,943,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：基準方位を北側とし幅員約6m舗装市道に接面する地積210㎡程度の長方形地
地価調査基準地：大館（県）－4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,500 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/98 = 26,000 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：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：方位+1%（100/101）

◇地 域 格 差：行政的條件（100/98）

イ 個別格差：道路の系統連続性・未舗装－6%、方位+2%
 （以上相乗積： $0.94 \times 1.02 = 0.96$ ）

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物の環境との適合や敷地との適応の状態、建物の状況、中古物件市場の動向などを検討し査定

(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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	167,000	136.62	0.044	1,004,000

ウ 現価率

- ・経過年数約37年，経済的残存耐用年数約3年，残価率5%とした定率法（現価率0.063）と観察減価法（保守管理の状態や下水道未接続等－30%）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率＝ $0.063 \times (1 - 0.30) = 0.044$

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	5,943,000	0.10 敷地占有利益	594,000

イ 土地利用権等割合：本件では法定地上権が成立しないと判断されるので、建物につき敷地占有利益を検討し、その割合を10%と査定した。

② 一括売却を前提とした場合の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	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,943,000	-594,000		1/2	0.80	0.70	1,498,000
2	1,004,000	+594,000	-	1/2	0.80	0.70	447,000
一括価格 (合計)							1,945,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：共有持分のみで需要が限定されることなどを検討し査定

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。

〔補足〕個別売却を前提とした場合の価格

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	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,943,000	-594,000		1/2	0.60	0.70	1,123,000
2	1,004,000	+594,000	-	1/2	0.60	0.70	336,000
一括価格 (合計)							1,459,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：共有持分のみで需要が限定されるのに加え、個別売却を前提とするため、物件1は土地のみ、物件2も建物のみの物件となるため、単独での需要は一層限定的であり、市場競争力は劣るので、それぞれの需要限定の程度や市場動向等を勘案検討し査定。

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」駅から道路距離で約2km

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 街 路：北東側が幅員約6m市道

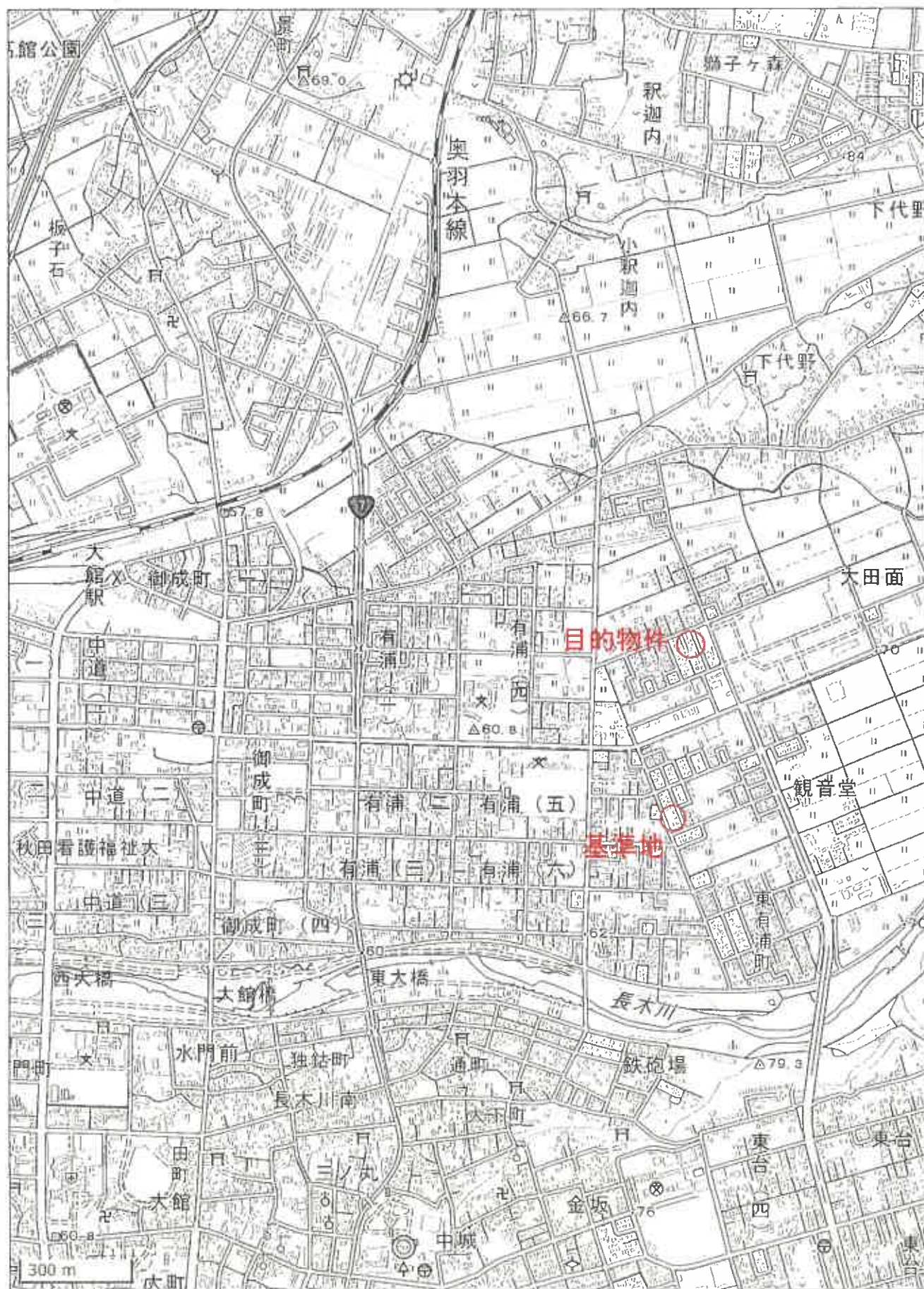
用途指定等：非線引き都市計画区域内、第1種低層住居専用地域
指定建ぺい率50%・指定容積率80%

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

以 上





イ	245-2	ハ	433	ホ	256-2
ロ	319	ニ	318	ヘ	水



地番区域見出

請求部	所在	大館市宇大田面				地番	346番4		
出力縮尺	1/600	精度区	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				備考 年月日 (原図)			補記事項		

3041

28

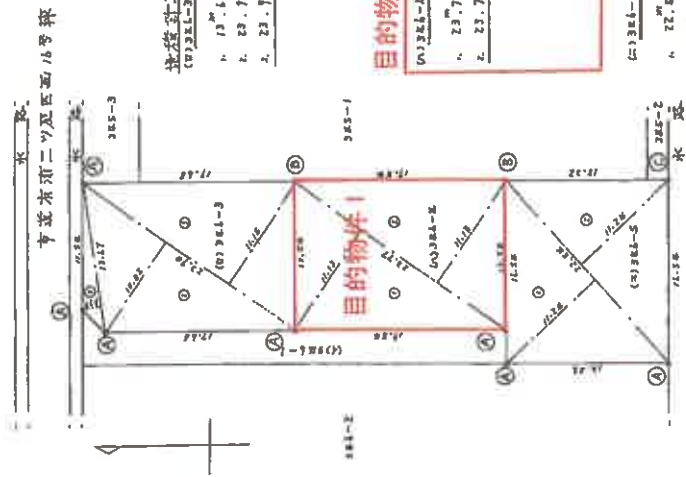
地積測量図

344-3-346-A-346-5
346-1

地番

大館市大字大田面

土地の所在



積算計算書

(1) 346-1-2	13.67	17.18	22.15
(2) 346-1-3	23.70	10.02	237.8788
(3) 346-1-4	23.70	11.15	264.8858
計			527.7222

目的物件1

(1) 346-1-2	23.77	11.13	264.5681
(2) 346-1-3	23.77	11.13	264.5681
計			529.1362

積算計算書

(1) 346-1-5	22.58	11.24	253.3876
(2) 346-1-6	22.58	11.24	253.3876
計			506.7752

積算計算書

(1) 346-1-7	22.58	11.24	253.3876
(2) 346-1-8	22.58	11.24	253.3876
計			506.7752

縮尺 1/500

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	(1)
合成樹脂杭	(2)
アルミ合金	(3)
コンクリート杭	(4)

製作者 (昭和63年4月17日作成)

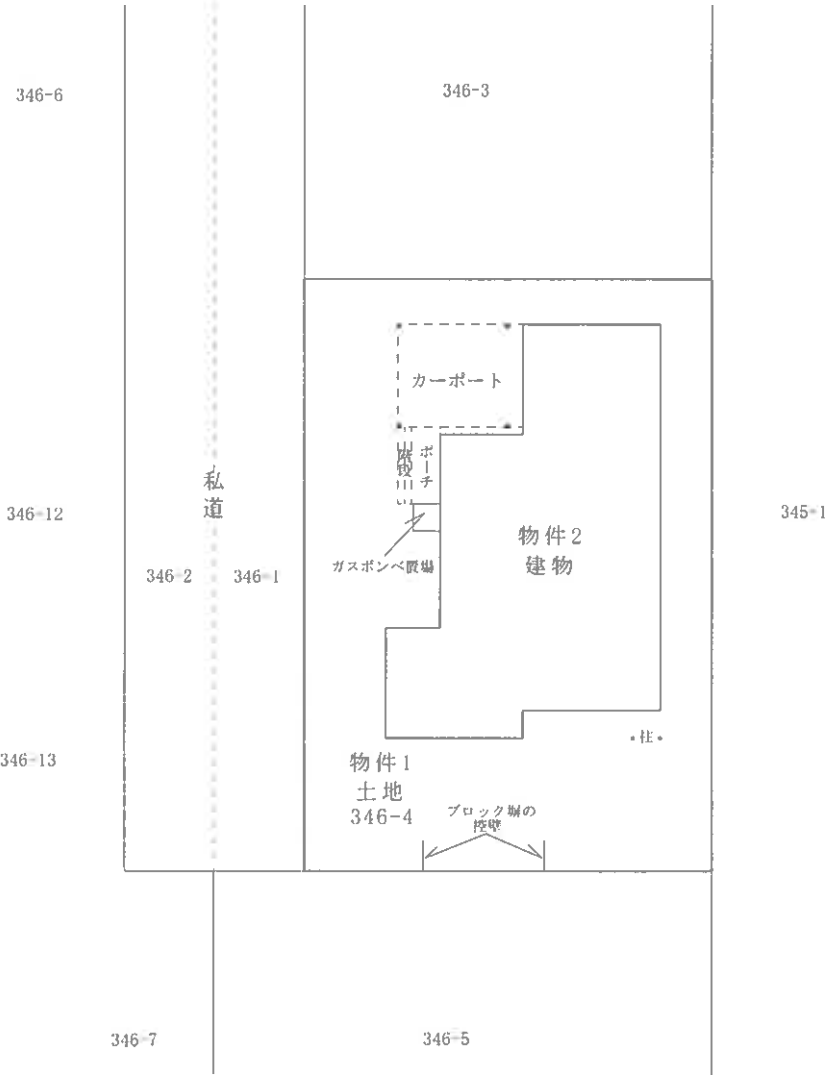
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3をA4に縮小

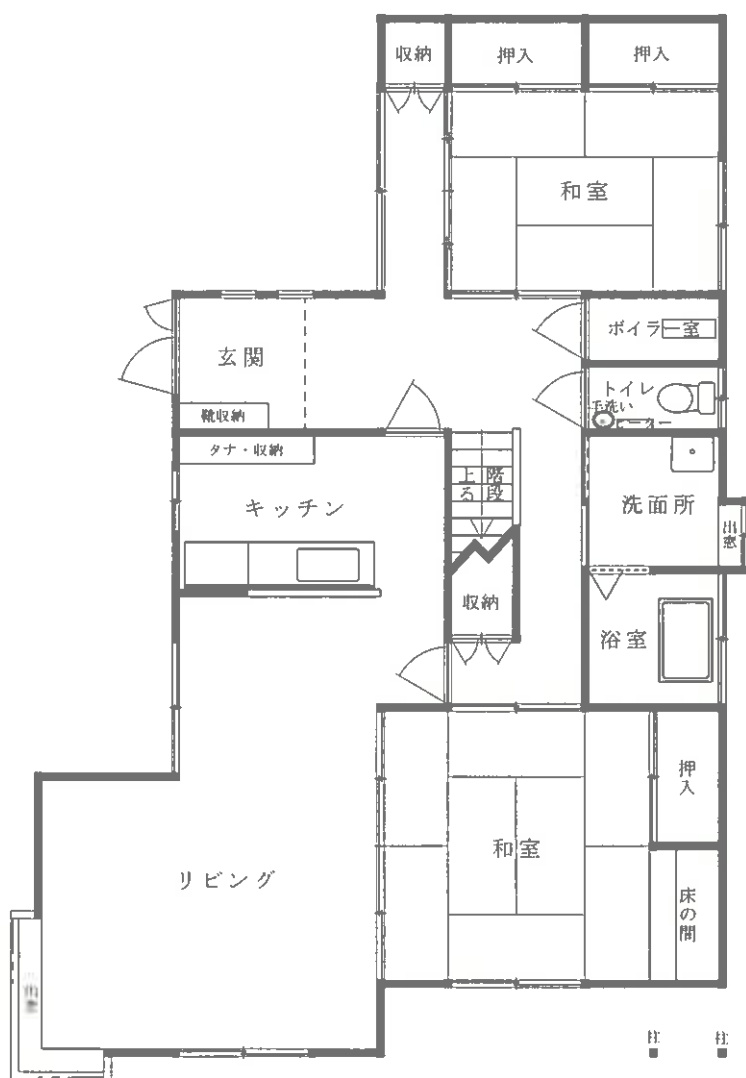
目的物件1
地積測量図写



1/250

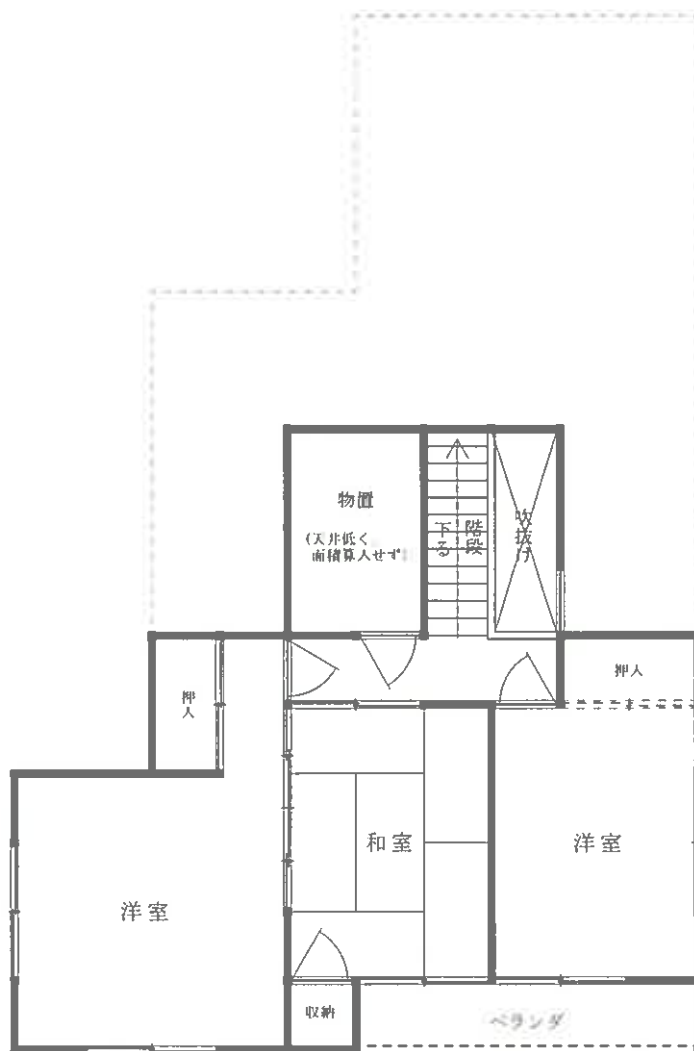


建物配置図



1 階

建物間取図



2 階

建物間取図

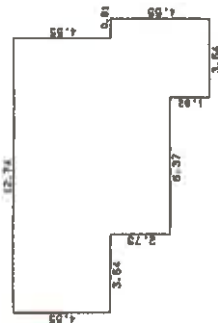
登記年月日: 昭和63年6月6日

403085 各階平面図

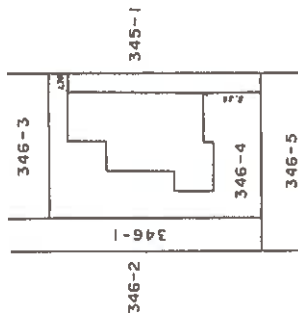
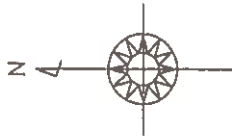
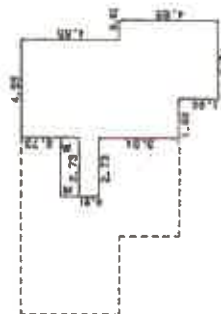
建物図面
各階平面図 86266

家屋番号	346番4
建物の所在	大館市宇大田面346番地4

1 階



2 階



縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

(昭和63年5月31日作製)

申請人

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3をA4に縮小

目的物件2
建物図面・各階平面図写