

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 令和 8 年 1 月 3 0 日 午後 1 時 3 0 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 8 年 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 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	1,214,000 971,200		242,800	20,046	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿角市十和田錦木字浜田 |
| | 地 | 番 | 5 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 7 4 . 8 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 12 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】

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】

本件土地につき、売却対象外の建物（次の(1)及び(2)）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立する可能性を考慮して売却基準価額が定められている。

(1) 家屋番号 5 8 番 1

(2) 種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 59.50 平方メートル

2 階 59.50 平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

(不明)

占有権原の存否及び種別は不明である。

所有者不明の売却対象外建物（上記 2 (1) 及び (2)）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

亡 A の相続人及び亡 B の相続人が占有している。亡 A の相続人及び亡 B の相続人の占有権原の存否及び種別並びに対抗要件の有無は不明である。

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 | 鹿角市十和田錦木字浜田 |
| | 地 | 番 | 5 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 7 4 . 8 9 平方メートル |



令和6年(ヌ)第11号

注 意 書

現況調査報告書には物件2～4（いずれも土地）に関する記載がありますが、今回の入札では、同物件2～4は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

秋田地方裁判所大館支部

令和6年(又)第11号
令和7年1月17日受理
令和7年5月30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 | 鹿角市十和田錦木字浜田
58番1
宅地
774.89平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿角市十和田錦木字浜田
57番
田
116平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿角市十和田錦木字浜田
58番2
田
516平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿角市十和田錦木字浜田
58番3
畑
91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 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物 (2 棟) 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	1 本土地は、北側が水路を介して市道に通じている。なお、水路上の通路使用について占用許可を得ていない。買受人は、水路上を通路として使用する場合は、鹿角市から占用許可を得る必要がある。			
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 (2 棟) (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 2					
現 況 地 目		☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 2 ） ☐ 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 ☒ 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 ☒ 上記の者が休耕田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		1 本土地は、長年放置されたと思われる原野状の耕作放棄地である（写真番号2、6）。 2 買受人は、買受適格証明書の提出を要する。					
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)

[illegible]

(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４					
現況地目		☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☒ 農地（物件４） ☐ 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 ☐ 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 ☒ 上記の者が休耕畑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		１ 本土地は、長年放置されたと思われる原野状の耕作放棄地である（写真番号３、４）。 ２ 買受人は、買受適格証明書の提出を要する。					
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（ ）第 号 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	■全部 □		
占有者	□債務者 ■亡Aの相続人、亡Bの相続人		
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □		
■関係人 (■C (Bの相続人) □ ()) の陳述/□提示文書 () の要旨			
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■不明		
占有開始時期	不明		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 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	毎金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)		
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める □		
その他			
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 目的外建物1の登記記録(表題部)の所有者欄には亡A(昭和15年10月24日死亡)が記載されているが、同登記記録には甲区及び乙区の記載事項はない。 目的外建物2(未登記)は、家屋課税台帳兼家屋補充課税台帳によると、昭和54年に亡B(平成14年7月7日死亡)が建築したことが推察される。 上記目的外建物2棟については、本件所有者が相続人である可能性があるほか、納税義務者とされている本件所有者の母Cを含む他の相続人等も存在する可能性があると思われることから、現在のところ、いずれの建物も所有者を特定することができない。 本件所有者は、現況調査に立ち会わず、陳述等を得ることはできなかったが、占有関係に関する回答書を提出し、本件土地は自己の占有である旨が記載されている。 Cは、上記目的外建物2棟の敷地利用については、契約や地代の授受はない旨を述べている。 以上から、上記目的外建物2棟については、本件所有者の単独所有である可能性はあるものの、他の相続人等の所有を否定できないことから、占有者の占有権原は不明とせざるを得ないと思料した。		

(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 ■D		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■田 (原野状の耕作放棄地) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■鹿角市農業委員会に対する照会結果 (農業経営基盤強化促進法による利用権設定)			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和6年6月21日		
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	令和6年6月21日から ■令和9年6月20日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	毎年10アールあたり米30キログラム (毎年11月末日限り持参払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
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		
鹿角市農業委員会に対する農地照会の結果は上記のとおりであった。 執行官は、賃借人Dに対し照会書を送付したが、Dは期限までに回答書を提出せず、賃貸借の事実及び内容並びに賃料の授受等について確認ができなかった。 物件2土地は、登記記録上は田とされているが、現況は長年放置された原野状の耕作放棄地と見受けられ (写真番号2、6)、利用権設定書面に記載されている「水田としての利用」には合致していない。 本件所有者は、現況調査に立ち会わず、陳述等を得ることはできなかったが、提出した占有関係に関する回答書には、本件土地は自己の占有である旨が記載されており、賃借権設定に関する記載はない。 以上のとおり、物件2土地は、Dが水田として利用していないほか、本件所有者が提出した回答書にもDに賃貸している旨の記載がないことから、占有者の占有権原は不明とせざるを得ないと思料した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有關係用〈单独〉)

占 有 者 及 び 占 有 権 原 (物件3関係)									
占 有 範 囲		■全部 □							
占 有 者		□債務者 ■D							
占 有 状 況		□敷地 □駐車場 ■田(原野状の耕作放棄地) □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □							
■鹿角市農業委員会に対する照会結果(農業経営基盤強化促進法による利用権設定)									
占 有 権 原		■賃借権 □使用借権 □							
占 有 開 始 時 期		令和6年6月21日							
最 初 の	契 約 日	不明							
契 約 等	期 間	令和6年6月21日から ■令和9年6月20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	年 月 日から □ 年 月 日まで 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		毎年10アールあたり米30キログラム(毎年11月末日限り持参払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)							
敷 金 ・ 保 証 金		■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)							
特 約 等		□譲渡・転貸を認める □							
そ の 他									
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							
鹿角市農業委員会に対する農地照会の結果は上記のとおりであった。 執行官は、賃借人Dに対し照会書を送付したが、Dは期限までに回答書を提出せず、賃貸借の事実及び内容並びに賃料の授受等について確認ができなかった。 物件3土地は、登記記録上は田とされているが、現況は長年放置された原野状の耕作放棄地と見受けられ(写真番号8～10)、利用権設定書面に記載されている「水田としての利用」には合致していない。 本件所有者は、現況調査に立ち会わず、陳述等を得ることはできなかったが、提出した占有関係に関する回答書には、本件土地は自己の占有である旨が記載されており、賃借権設定に関する記載はない。 以上のとおり、物件3土地は、Dが水田として利用していないほか、本件所有者が提出した回答書にもDに賃貸している旨の記載がないことから、占有者の占有権原は不明とせざるを得ないと思料した。									

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件1関係)		
1	所 在	鹿角市十和田錦木浜田58番地1
	家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☒ 58番1
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造葺平家建
	床 面 積 (概 略)	126.44㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
	建 築 時 期	☒ 明治43年(課税台帳による) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	登記記録及び課税台帳によると、目的外建物1の建築者は亡Aと推察される。	
2	所 在	鹿角市十和田錦木浜田58番地1
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積 (概 略)	1階59.50㎡ 2階59.50㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和54年(課税台帳による) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	課税台帳によると、目的外建物2(未登記)の建築者は亡Bと推察される。	

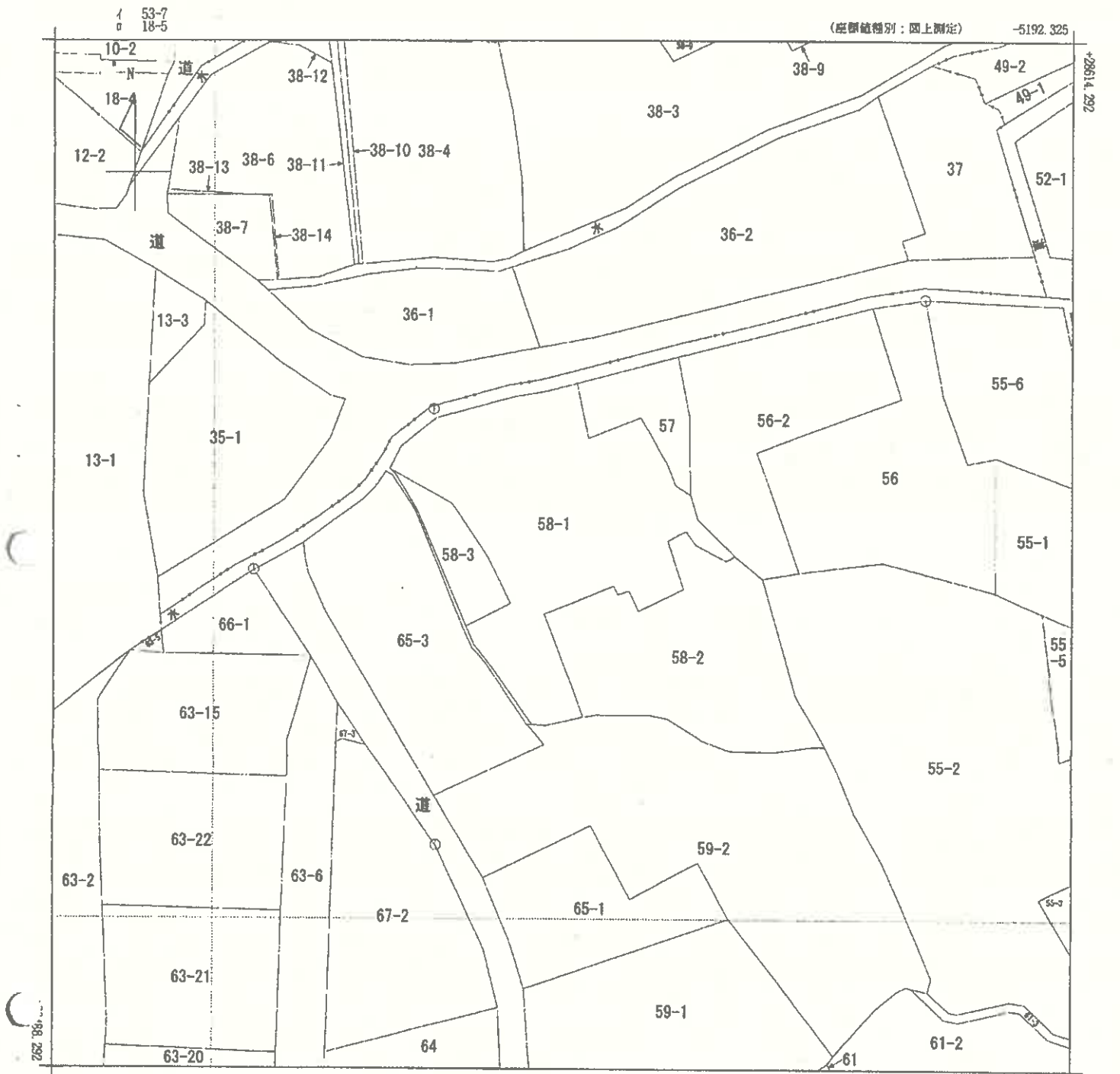
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■鹿角市役所都市整備課・財政課本件担当者	1 物件1土地と北側の市道との間には水路があり、市道から本件土地に出入りするには水路上を通行することになると思いますが、水路上を通路使用することの占用許可申請及びその許可は何もありません。なお、今後、物件1土地の所有者が変わったときは、新所有者の方には水路上の占用許可申請をしていただくことになると思います。
■C	1 私は本件所有者の母です。 2 物件1土地上にある居宅（目的外建物1）と倉庫（目的外建物2）については、これまで敷地利用に関する契約や地代の授受は何もありませんでした。

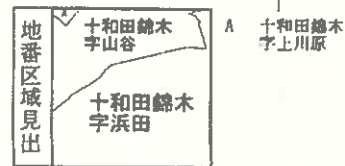
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 1月20日 (月) : ~ :	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20日 (月) : ~ :	執行官室	鹿角市農業委員会に対し農地照会 (郵便)
令和 7年 1月23日 (木) 14:15 ~ 14:25	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24日 (金) 14:50 ~ 15:00	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、積雪により調査中止
令和 7年 3月14日 (金) 14:35 ~ 14:40	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、積雪により調査中止
令和 7年 4月18日 (金) 10:30 ~ 10:50	物件所在地	所有者と面談
令和 7年 4月28日 (月) : ~ :	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 4月28日 (月) : ~ :	執行官室	鹿角市農業委員会に対し援助申請 (郵便)
令和 7年 5月 9日 (金) 9:45 ~ 10:40	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (評価人同行)
令和 7年 5月 9日 (金) 10:55 ~ 11:15	鹿角市役所	水路上の占用調査
令和 7年 5月 9日 (金) 12:05 ~ 12:10	鹿角市農業委員会	農地占有調査
令和 7年 5月 9日 (金) 12:25 ~ 12:35	D宅	全戸不在
令和 7年 5月15日 (木) : ~ :	執行官室	Dに対し照会書送付 (郵便)
令和 7年 5月19日 (月) 10:10 ~ 11:05	鹿角市役所	目的外建物所有者調査 (戸籍関係公用取得)
令和 7年 5月19日 (月) 11:40 ~ 12:00	C居所	Cから口頭聴取
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。



請求部	所在	鹿角市十和田錦木字浜田				地番	58番1			
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	昭和63年10月				備付年月日(原図)			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。

(秋田地方法律局大館支局管轄)

令和6年10月31日

大阪法律局

A 3 版から A 4 版に縮小

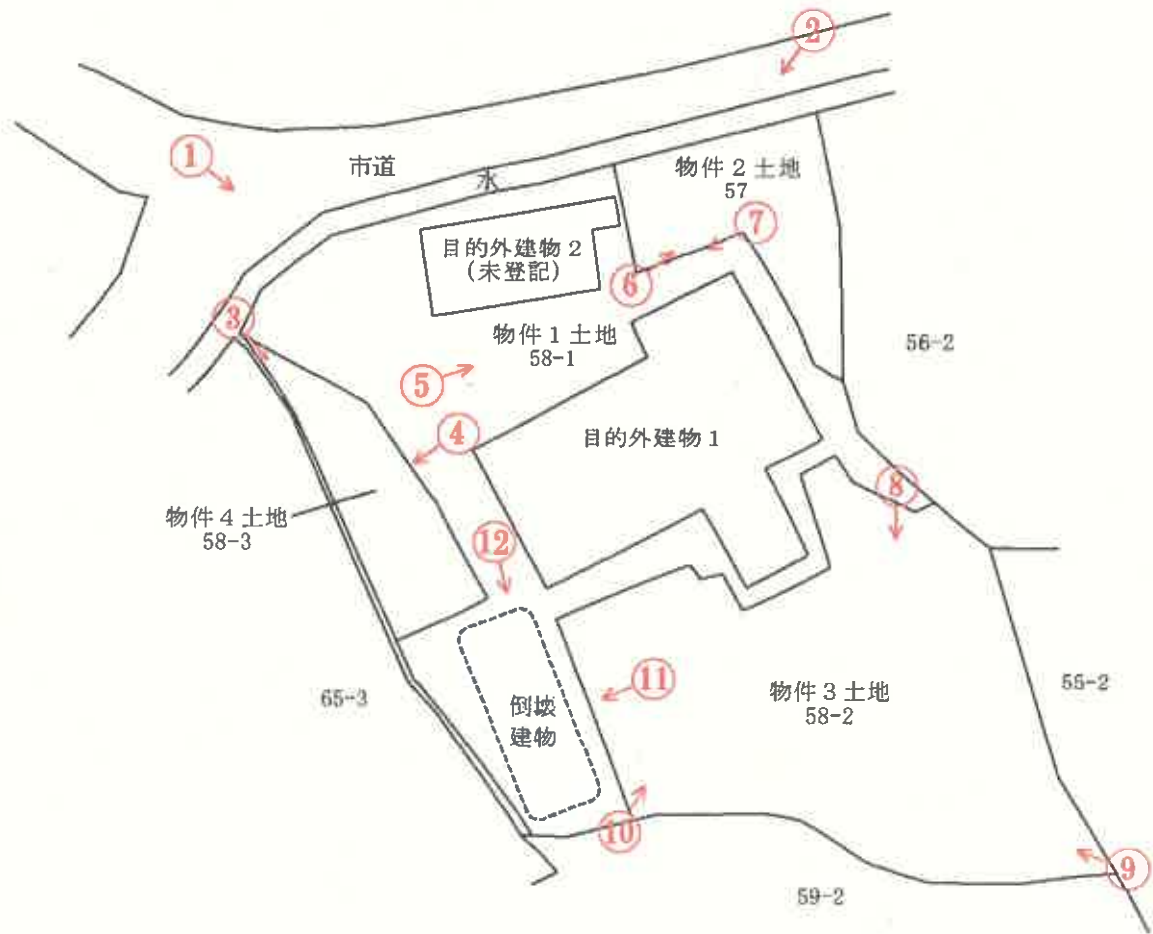
地図整理番号: M43394

登記官

(1/1)

(12 枚目)

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。

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



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



令和 6 年 (又) 第 11 号
令和 7 年 5 月 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 26 日 評 価

秋田地方裁判所 大館支部 御中

評 価 書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士

石塚 充 印

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金2,022,000円

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 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿角市十和田錦木字浜田 58番1 宅地 774.89㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	・物件上に下記目的外建物2棟が存する（建物配置図参照）。 【目的外建物1】 所 在：鹿角市十和田錦木字浜田58番地1 家屋番号：58番1 構造種類：木造葺平家建、居宅 所有者：不明 床面積：126.44㎡ 建築時期：明治43年（課税台帳による） 【目的外建物2】 家屋番号：未登記 構造種類：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、倉庫（課税台帳による） 床面積：（1階）59.50㎡（2階）59.50㎡（延）119.00㎡（課税台帳による） 所有者：不明 建築時期：昭和54年（課税台帳による） 詳細は、現況調査報告書参照。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR花輪線「十和田南」駅から北東方約700m(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「ユニバース毛馬内店」まで約800m。 最寄公共施設：「鹿角市立十和田小学校」まで約600m。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	鹿角市十和田地区中心部から南方に位置する一般住宅に農家住宅が混在する住宅地域である。地域内の道路は幅員約5mの舗装市道（水路を含む）が標準で、物件から国道282号線まで約200mで連絡できる。特段大きな変動要因もなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 建築基準法第22条区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積774.89㎡。北側間口約25m、最大奥行約41mの不整形の中間画地。 接面道路及び周辺隣接地とほぼ等高に接している。 画地内は概ね平坦である。 形状は、法務局備付の公図と概ね一致している。	
接 面 道 路	北側幅員約5mの舗装市道（水路を含む）に接面している。当該市道は建築基準法第42条第1項第1合に該当する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	前記「第3 目的物件」特記事項記載の目的外建物2棟の敷地として利用されている。敷地利用権は不明である（詳細は現況調査報告書参照）。 隣地には一般住宅と農地等が所在する。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道：あり（建物への接続：あり） 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：なし）	
土 壌 汚 染 の 可 能 性	当該土地に係る土壤汚染に関しては、専門調査機関による調査を行わなければ確定できないが、土壤汚染対策法の要措置区域（第6条）及び形質変更時要届出区域（第11条）に該当しない。また、現地調査等においても土壤汚染の端緒は確認されなかった。 よって、当該土地の土壤汚染の可能性は低いものと判断した。 なお、本評価書は土壤汚染がないことを証明するものではない。	
埋 蔵 文 化 財 の 有 無	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特 記 事 項	・ 北側市道との間に水路が介在している。なお、水路上の通路使用について占有許可を得ていない（詳細は現況調査報告書参照）。	

第5 評価額算出の過程

地域における宅地の標準画地の価格を求め、次に個別格差を査定し、市場性修正、競売市場修正等を施して評価額を決定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	占有 減価	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	8,700	0.68	774.89	0.90	0.70	0.70	2,022,000

ア 標準画地価格（地価調査価格からの規準）

標準画地は幅員約5mの舗装市道に接面する地積約400㎡のほぼ長方形の中間画地

地価調査 鹿角（県）－2

地価調査価格 9,350 円/㎡ × 時点修正 95.8 / 100 × 標準化補正 100 / 103.0 × 地域格差 100 / 100.0 ≒ 標準画地価格 8,700 円/㎡

◇ 時点修正： 地価調査価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
月率 -0.42% × 10ヶ月 ≒ -4.2%

◇ 標準化補正： 方位（南） +3% 基準方位北

◇ 地域格差： 街路条件 ±0% 格差なし
交通・接近条件 ±0% 格差なし
環境条件 ±0% 格差なし
行政的条件 ±0% 格差なし

$$100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 100 / 100.0$$

イ 個別格差： 方位（北） ±0% . . . 1.00
形状 -20% . . . 0.80
規模 -10% . . . 0.90
水路介在 -5% . . . 0.95

$$1.00 \times 0.80 \times 0.90 \times 0.95 \approx 0.68$$

ウ 地 積： 登記地積

エ 占有減価： 目的外建物2棟の敷地利用権は不明である。そのため、本件では使用借権同等の利用権と判断し、上記減価を行った。

オ 市場性修正： 目的外建物があること、敷地利用権が不明であること、周辺の不動産需要状況等を考慮し、上記市場性修正を行った。

カ 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上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

【付記】

本件においては、敷地利用権が不明である。前記評価額算出においては、敷地利用権を使用借権同等と判断し、評価額を算出した。ただ、敷地利用権が不明であることは、法定地上権の成否についても不明であることになる。そこで、法定地上権が成立した場合を考慮し、成立したときの評価額も付記することにする。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	占有 減価	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	8,700	0.68	774.89	0.70	0.90	0.70	2,022,000

ア.標準画地価格、イ.個別格差、ウ.地積については、前記評価額算出の過程を参照。

エ 占 有 減 価 : 目的外建物2棟の敷地利用権は不明である。そのため、本件では法定地上権が成立すると判断し、上記減価を行った。

オ 市 場 性 修 正 : 周辺の不動産需要状況等を考慮し、上記市場性修正を行った。目的外建物があること、敷地利用権が不明であることについては、法定地上権が成立することを前提としているため、敷地使用権が使用借権より強固になることを考慮し、使用借権の場合より市場性修正を低く査定した。

カ 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上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 鹿角（県）—2

所 在 : 鹿角市十和田錦木字浜田44番2

価 格 : 9,350円/㎡

位 置 : JR花輪線「十和田南」駅の北東方道路距離約700m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 400㎡

供給処理施設 : 水道、下水道整備済

接 面 街 路 : 南側幅員5m舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第1種住居地域（60、200）

地 域 の 概 要 : 一般住宅に農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 建物配置図

以 上

地理院地図
GSI Maps

Topographic map of the area around Jiyu City, showing the location of 'Property 1' (red circle) and 'Reference Land' (blue circle) near Jiyu Station and Jiyu Interchange. The map includes contour lines, roads, and various place names. A scale bar indicates 300m, and a north arrow is present.

建物配置図

秋田地方裁判所
令和6年（又）第11号
鹿角市十和田錦木字浜田

