

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 17 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 3 月 1 7 日から 令和 8 年 3 月 2 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 2 7 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 4 月 1 4 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 8 年 2 月 1 7 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５年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～6	5,471,000 4,376,800	一括	1,094,200	1,150,569	0
4	423,000				
5	342,000				
6	4,706,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 4 | 所 在 | 鹿角市花輪字下花輪 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.29 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鹿角市花輪字下花輪 |
| | 地 番 | 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.41 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 鹿角市花輪字下花輪 5 番地 1、6 番地、5 番地 1 先 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 320.92 平方メートル
2 階 377.58 平方メートル
3 階 377.58 平方メートル
4 階 51.71 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6 年 8 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

1 不動産の表示

【物件番号 4～6】

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

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 4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 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

【物件番号 4, 5】

公図上に存する水路との境界が不明確である。

【物件番号 6】

本件建物につき、公図上に存する水路部分の敷地利用権はない。

《 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

- | | | |
|---|-------|---|
| 4 | 所 在 | 鹿角市花輪字下花輪 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.29 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鹿角市花輪字下花輪 |
| | 地 番 | 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.41 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 鹿角市花輪字下花輪 5 番地 1、6 番地、5 番地 1 先 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 320.92 平方メートル
2 階 377.58 平方メートル
3 階 377.58 平方メートル
4 階 51.71 平方メートル |



令和5年（ケ）第12号
令和6年4月8日受理
令和6年6月24日提出

現況調査報告書

（物件4～6）

秋田地方裁判所大館支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------------------------|
| 4 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字下花輪 |
| | 地 | 番 | 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 9 . 2 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字下花輪 |
| | 地 | 番 | 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 9 . 4 1 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字下花輪 5 番地 1、6 番地、5 番地 1 先 |
| | 家屋番号 | | 5 番 1 |
| | 種 | 類 | 旅館 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 1 階 3 2 0 . 9 2 平方メートル |
| | | | 2 階 3 7 7 . 5 8 平方メートル |
| | | | 3 階 3 7 7 . 5 8 平方メートル |
| | | | 4 階 5 1 . 7 1 平方メートル |

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり			
住 居 表 示					
土 地		物件 4、5			
現 況 地 目	■宅地（物件 4、5） □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（亡A相続財産代表者相続財産清算人） □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	4 枚目「その他の事項」記載のとおり				
建 物		物件 6			
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 □ある — 種 類： 構 造： 床面積：				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者（亡A相続財産代表者相続財産清算人） □その他の者 上記の者が本建物を旅館（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 □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

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件6関係)			
所 在	鹿角市花輪字下花輪		
地 番	なし (法定外公共物：水路)		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	公図上、上記水路は物件4土地と物件5土地の間に存するが、現況、水路としての形態はない (写真番号3)。 この水路上の使用について、公的機関に占用許可申請等はなされていない (評価人調査)		
☐ 関係人 (☐ (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	年 月 日		
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 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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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4、5土地関係

- (1) 本件土地は西側が県道敷に接している。県道敷と本件土地との境界付近に本件土地に侵入できないようバリケードが設置されている(写真番号1、2、4)。
- (2) 本件土地上に設置されている車寄部分の天井が一部崩落している(写真番号4)。

2 物件6建物関係

- (1) 本件建物は、平成22年で旅館業務を終了している。
- (2) 本件建物内には動産類が大量に残されている。亡A相続財産代表者相続財産清算人は、これらの大部分は処分できずに残ってしまう可能性が高い旨を述べている。
- (3) 本件建物4階(塔屋)のドアガラスが割れている(写真番号66)。

(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
■亡A相続財産代表 者相続財産清算人	1 本件物件は、平成22年で旅館業を終了しています。それ以降、本件物件で営業している者はおらず、現在は誰も使用していません。 2 本件建物内に残っている大量の動産類は、その大部分が処分できずそのまま残ってしまう可能性が高いと思われます。

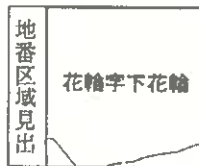
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 4月 9日 (火) : ~ :	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 6年 4月19日 (金) 14:20 ~ 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 6年 4月19日 (金) 15:50 ~ 16:00	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 6年 4月22日 (月) 10:30 ~ 11:20	鹿角広域行政組合消防署	建物間取図取得
令和 6年 5月 2日 (木) 13:00 ~ 14:30	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 6年 6月10日 (月) 11:40 ~ 11:50	執行官室	亡A相続財産代表者相続財産清算人から電話聴取
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 6年 5月 2日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わ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) 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。



請求部分	所在地 鹿角市花輪字下花輪					地番 5番1				
出力縮尺	1/250	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11年11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)

A 3 版から A 4 版に縮小

令和5年10月26日
秋田地方法律局

請求番号: 10-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成8年2月22日

公用

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。

(秋田地方方法務局大館支局管轄)

令和5年10月26日

秋田地方方法務局

登記官

(8 枚目)

各 階 平 面 図

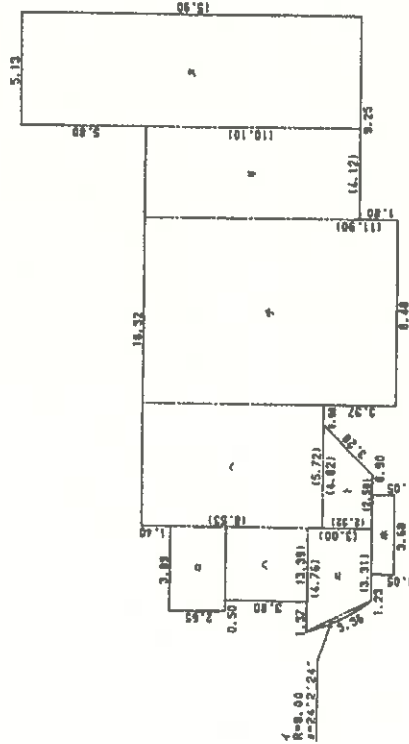
702408

家屋番号 5番1

建物の所在 鹿角市花輪字下花輪5番地1.6番地, 5番地1先

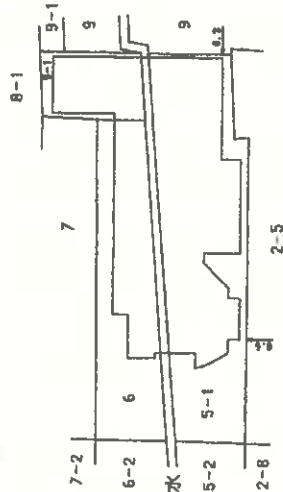
建 物 図 面
各 階 平 面 図

1 階



求 積 表

イ	$8.00 \times 2.10 \times 180 - \sin 81^\circ$	=	0.3905
ロ	2.65×3.53	=	10.3085
ハ	3.80×3.39	=	12.8820
ニ	$4.76 \times 3.31 \times 3.00 / 2$	=	12.1050
ホ	1.05×3.68	=	3.8640
ヘ	8.53×5.72	=	48.7916
ト	$4.82 \times 2.50 \times 2.32 / 2$	=	8.4912
チ	11.90×8.48	=	100.9120
リ	10.10×4.12	=	41.6120
ス	15.90×5.13	=	81.5670
合計			320.9238
床面積			320.92m²



単位メートル

縮尺 1/250

申請人

単位メートル

縮尺 1/500

作製者

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

(1/2)

A3版からA4版に縮小

図案番号：10-3

要

秋山地方方法稿

(9 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

(2/2)

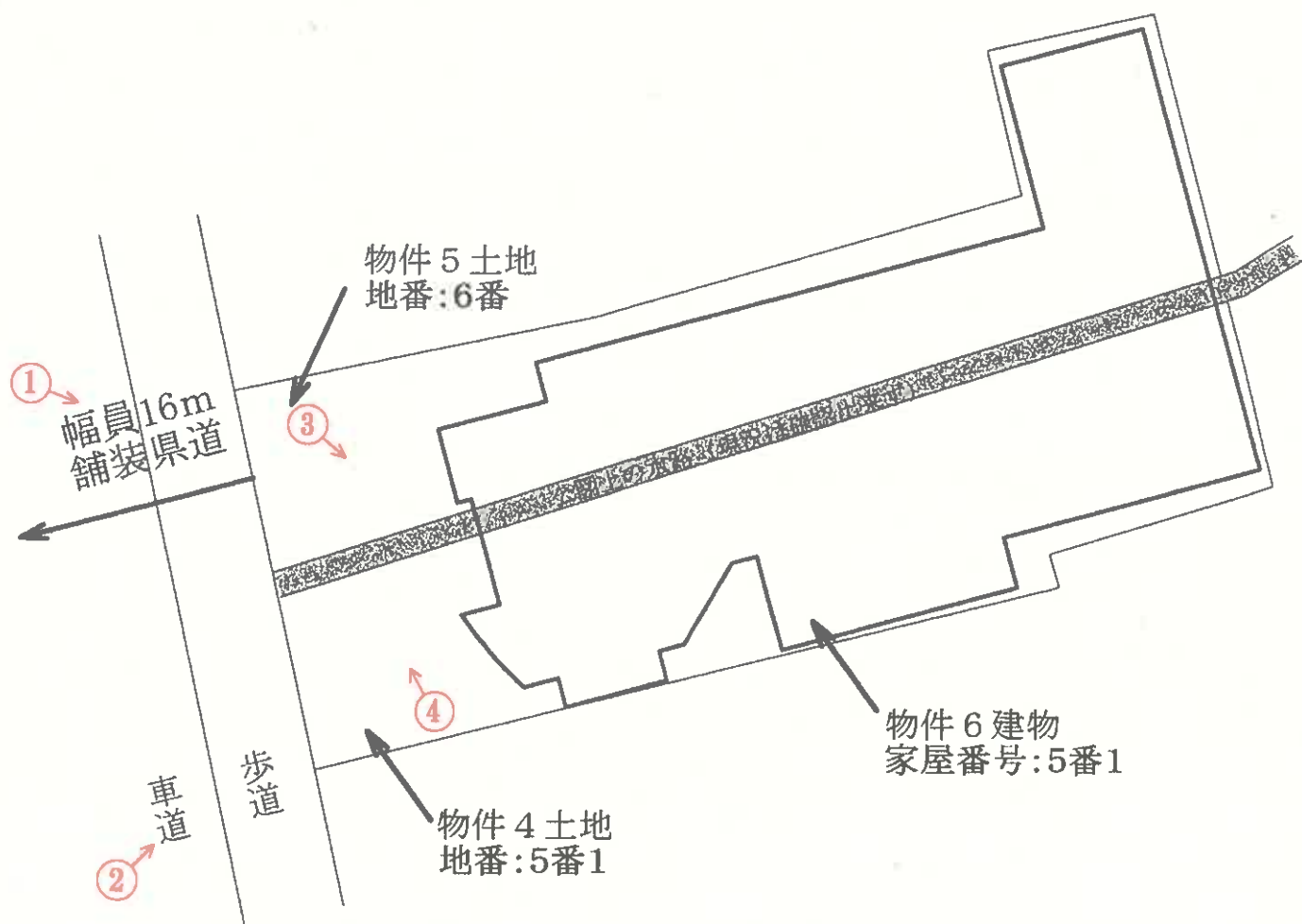
(施氏一振創十梅園醫藥十家田考)

8. 2. 22

土地建物位置関係図



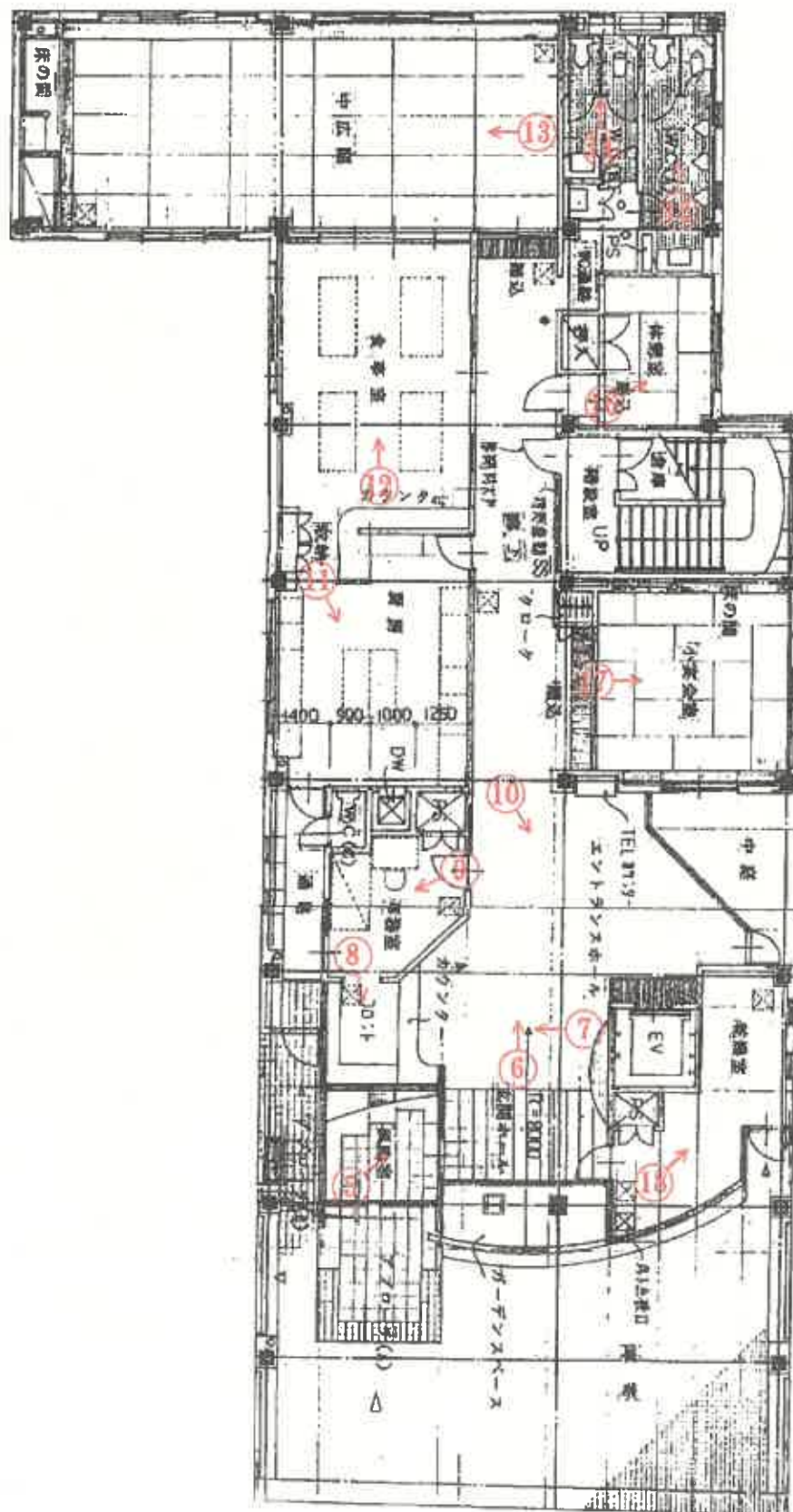
縮尺:1/250



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

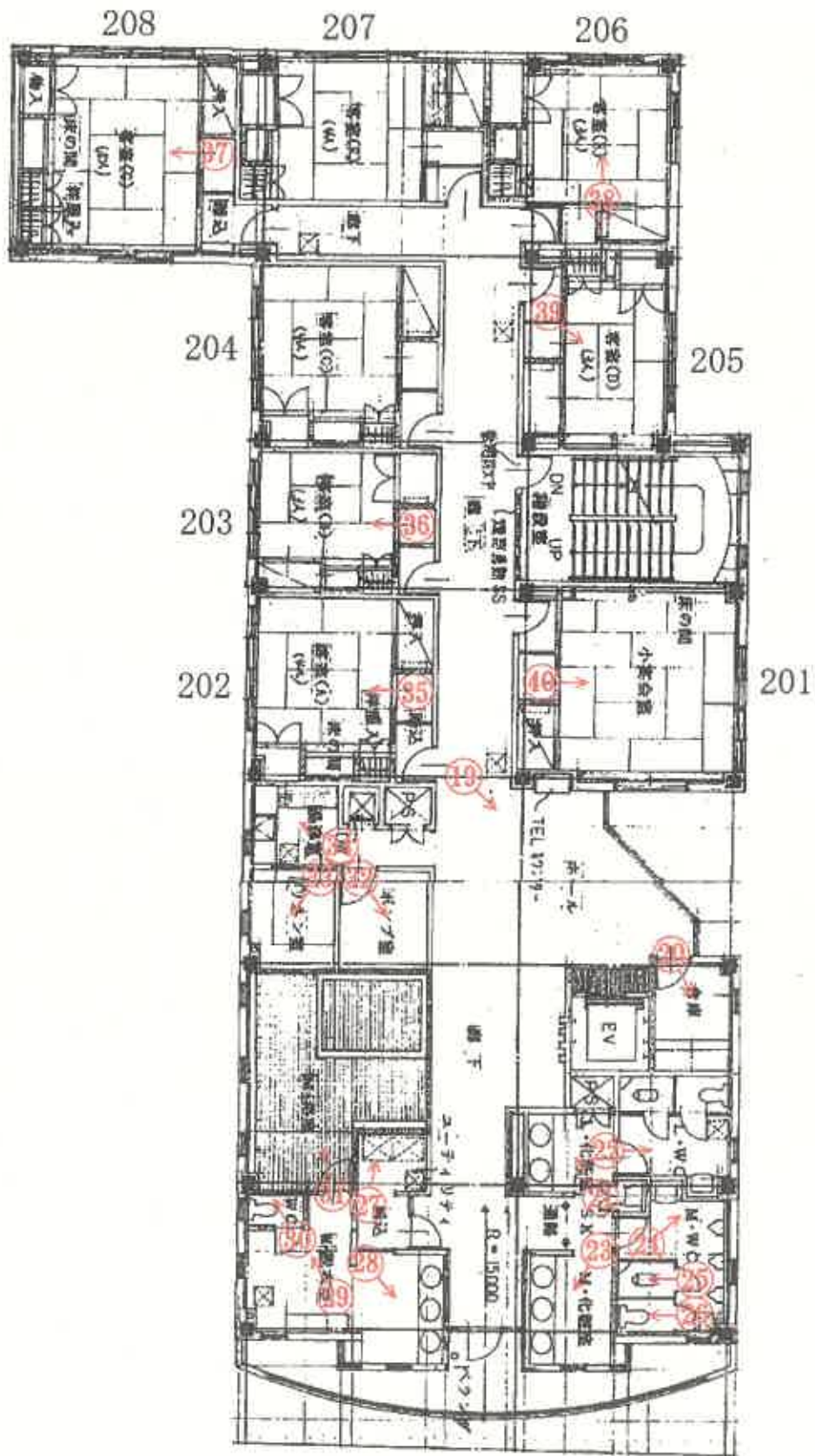
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図（1階）



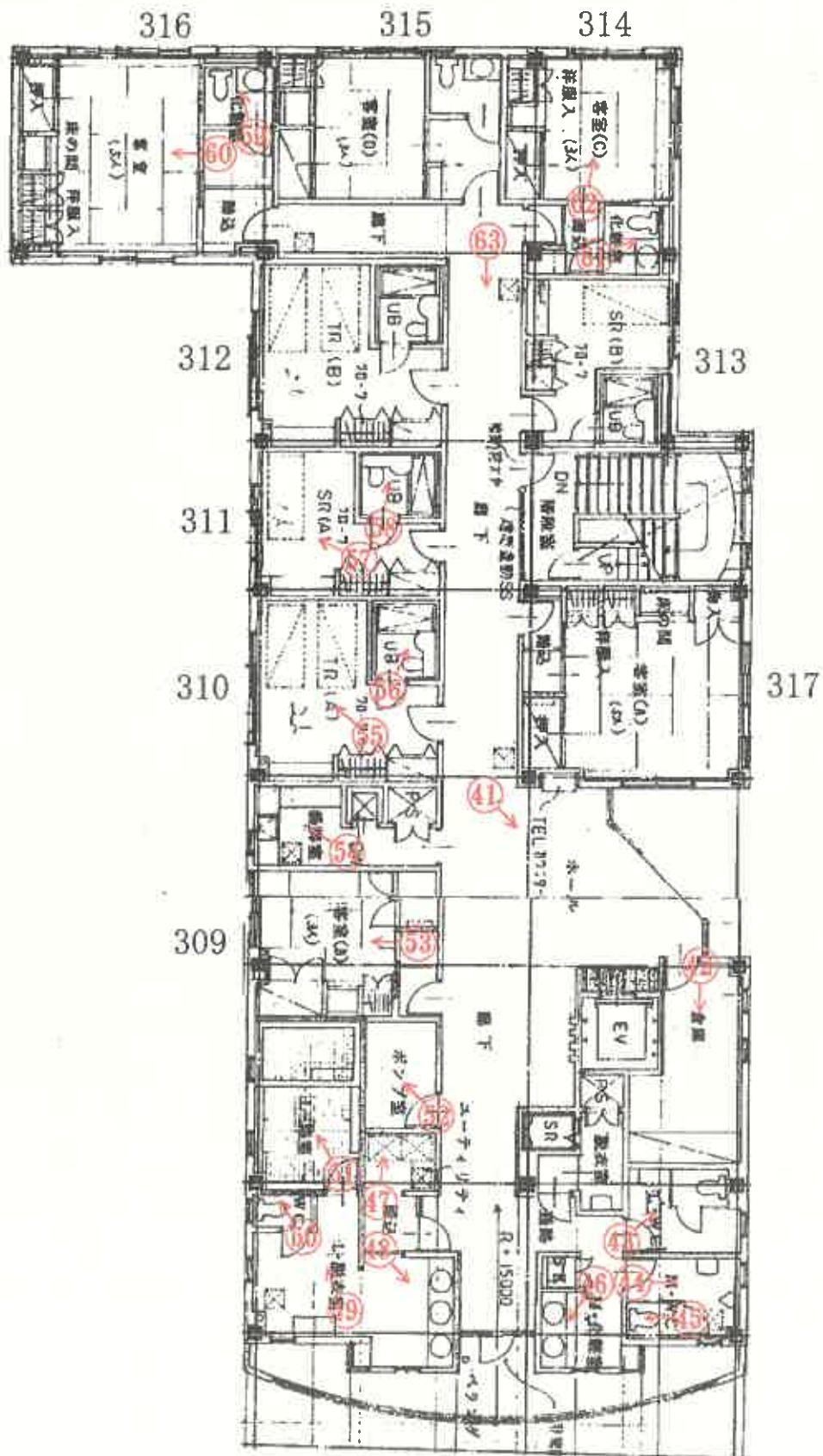
↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図（2階）



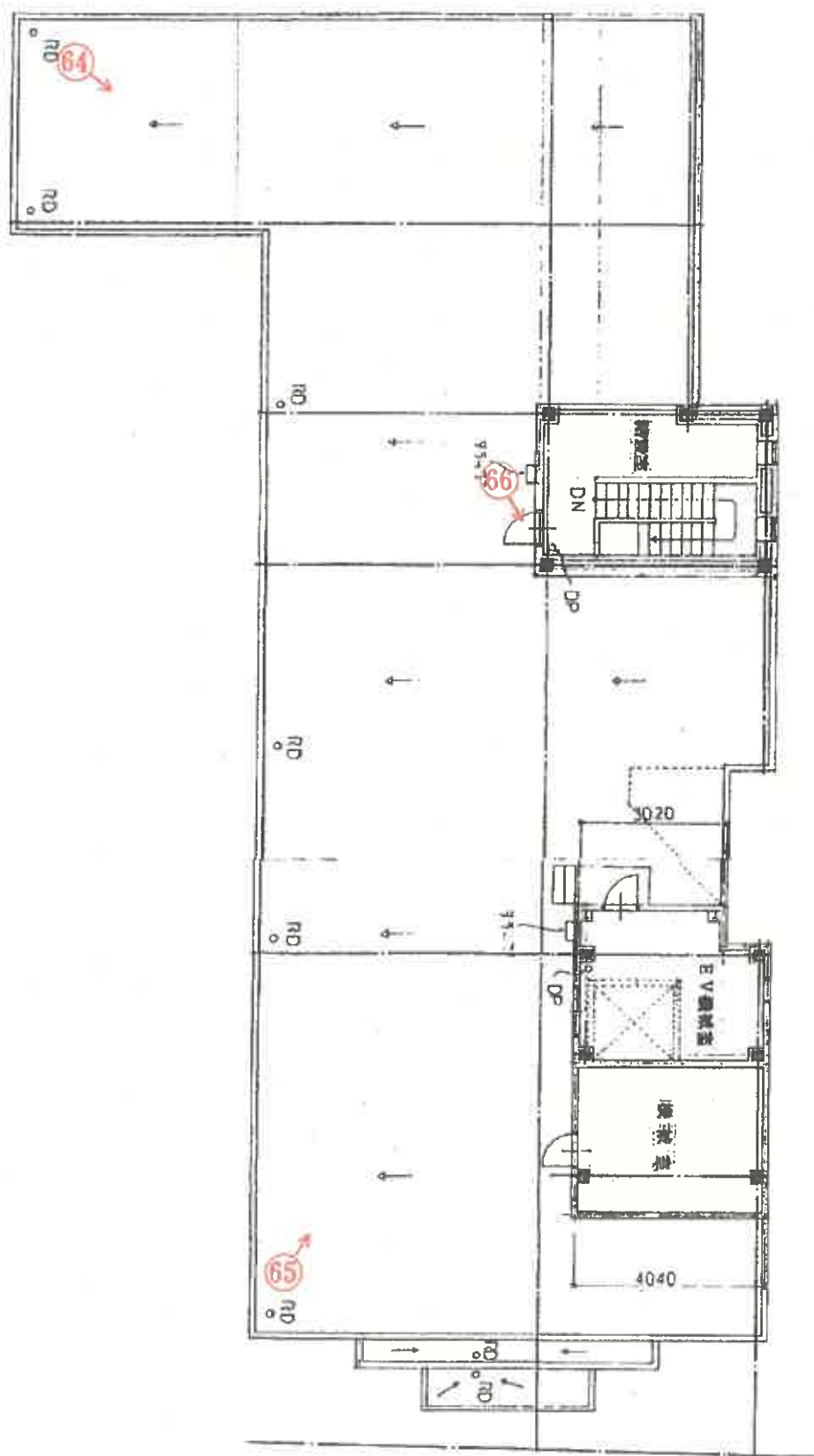
↑ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図（3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（4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



公図上の水路位置

天板の損傷

写真番号 4



写真番号 5



物件6建物内部の状況 (1階)

写真番号 6



前同

写真番号 7



写真番号 8



前同

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



前同

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

写真番号 1 9



物件 6 建物内部の状況（2 階）

写真番号 2 0



前同

写真番号 2 1



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



前同

写真番号 2 5



前同

写真番号 2 6



前同

写真番号 2 7



前同

写真番号 28



前同

写真番号 29



前同

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 3 7



前同

写真番号 3 8



前同

写真番号 3 9



前同

写真番号 4 0



前同

写真番号 4 1



物件 6 建物内部の状況（3 階）

写真番号 4 2



前同

写真番号 4 3



前同

写真番号 4 4



前同

写真番号 4 5



前同

写真番号 4 6



前同

写真番号 4 7



前同

写真番号 4 8



前同

写真番号 4 9



前同

写真番号 5 0



前同

写真番号 5 1



前同

写真番号 5 2



前同

写真番号 5 3



前同

写真番号 5 4



前同

写真番号 5 5



前同

写真番号 5 6



前同

写真番号 5 7



前同

写真番号 5 8



前同

写真番号 5 9



前同

写真番号 6 0



前同

写真番号 6 1



前同

写真番号 6 2



前同

写真番号 6 3



前同

写真番号 6 4



物件 6 建物内部の状況（4 階）

写真番号 6 5



前同

写真番号 6 6



前同（ドアガラスが割れている）

令和5年（ケ）第12号
令和6年5月2日現地調査
令和6年6月21日評価

秋田地方裁判所
大館支部 御中

評 価 書
2分冊の2
(物件4～6)

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一括価額	
金25,313,000円	
内訳価額	
物件4(土地)	金1,953,000円
物件5(土地)	金1,577,000円
物件6(建物)	金21,783,000円

- 1 一括価格は、物件4～6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4並びに5の内訳価格は物件6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
4	所在地 地目 地積	鹿角市花輪字下花輪 5番1 宅地 259.29㎡	同左
5	所在地 地目 地積	鹿角市花輪字下花輪 6番 宅地 209.41㎡	同左
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿角市花輪字下花輪 5番地1、6番地、5番地1先 5番1 旅館 鉄骨造陸屋根4階建 1階 320.92㎡ 2階 377.58㎡ 3階 377.58㎡ 4階 51.71㎡ 延 1,127.79㎡	同左
番号	特 記 事 項		
4・5	・物件4土地は物件5土地と一体で、物件6建物の敷地として利用されている。 ・公図上、両土地の間には水路が介在しているが、現況は不明である。		
6	ない		

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4・5）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	J R花輪線「鹿角花輪」駅の北東方約 550mに位置する。 徒歩約 1 分のバス停「新町」より「鹿角花輪駅前」まで乗車約 3 分である。 ・バス停「新町」 約 70m ・花輪郵便局 約350m ・秋田銀行花輪支店 約 70m ・鹿角市文化の杜交流館コモッセ 約250m ・鹿角市役所 約2.9km	
付 近 の 状 況	・花輪地区中心部に位置する「キララ新町」商店街である。 ・物販、飲食店、銀行、ホテル等が建ち並ぶアーケード商店街であるが、近年は国道沿いの大規模店舗への顧客の流出により、商業繁華性は低下している。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 花輪地区地区計画
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2筆合計 468.70㎡ やや不整形 間口約14m・奥行約35m 平坦 ない

接面道路の状況等	西側：幅員16m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号）と等高に接面する。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・公図上、物件4・5土地の間には水路（旧青線）が存するが現況は不明であり、一体で物件6建物の敷地として使用されている。 ・鹿角市役所財政課における聴取によれば、土地を一体で利用する場合には、当該水路については分筆後に払い下げを受ける必要がある。 ・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：併用住宅 - 東側：一般住宅 - 南側：店舗 - 西側：県道を隔てて事業所	
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	あり…西側県道に公設管あり なし あり…西側県道に公設管あり
特記事項	・現地調査の範囲内においては、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。なお、昭和57年並びに平成4年の住宅地図では、いずれも旅館の敷地である。 ・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。 ・ハザードマップ（米代川） - 県道沿い：浸水深0.5m未満 - 東側背後：浸水深0.5～3.0m未満	

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	平成8年1月25日新築 約28年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 建 具 設 備 そ の 他	鉄骨造4階建 陸屋根／ゴムシート防水 コンクリート打／吹付タイル 石膏ボード／ビニールクロス等 合板／ビニールクロス等 タイルカーペット／畳 アルミサッシ／スチールドア／自動ドア 電気・給排水衛生設備ほか 客用E V／業務用E V
床面積（公簿）	1 階 3 2 0 . 9 2 m ² 2 階 3 7 7 . 5 8 m ² 3 階 3 7 7 . 5 8 m ² 4 階 5 1 . 7 1 m ² 延 1 , 1 2 7 . 7 9 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	ビジネスホテル 附属資料「建物間取図」参照 1 階 中広間、食事室、厨房、小宴会場、 フロント、事務室、トイレ等 2 階 客室、浴室、トイレ等 3 階 客室、浴室、トイレ等 4 階 塔屋、貯湯室、E V機械室
品 等	普通	
保守管理の状況	空家状態が継続しており、保守管理の状態は相当に劣る。	

建物の利用状況	亡所有者相続財産（代表者相続財産清算人）がビジネスホテル（空家）として占有している。
特記事項	・北秋田地域振興局大館福祉環境部からの聴取によれば、廃業届は未了である。 ・日照、通風が劣る1階部分の劣化が著しい。 ・電気・給排水衛生設備、E V、給湯設備、厨房内機器、火災報知器等の稼働状況は不明である。 ・フロント、事務室、納戸には書類、私物ほかの動産が散乱している。 ・客室内には寝具、什器が残されている。 ・調査時の観察によると、下記の不具合が認められる。 ① 1階中広間の内壁が剥がれ、畳が劣化している。 ② アプローチ屋根の一部が崩落している。 ③ 使用不能のトイレがある。 ④ 4階陸屋根のゴムシート防水が劣化している。 雨漏りの有無は不明である。

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4・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
4	20,700	0.77	259.29	0.90	3,720,000
5	20,700	0.77	209.41	0.90	3,004,000
計			468.70		6,724,000

※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16m舗装県道に接面する地積 500㎡程度の長方形の中間画地。

地価公示標準地 鹿角5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示} & & & & & & \\ \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,900\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 20,700\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和6年1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 $\pm 0\%$ (1.00)

地 域 格 差：街路条件 $\pm 0\%$
交通接近条件 $\pm 0\%$
環境条件 $\pm 0\%$
行政的条件 $\pm 0\%$ } (1.00)

イ	個	別	格	差：画地条件	不整形	-10%	}	(0.81)	}	(0.77)
					奥行通減	-10%				
				その他条件	公有地介在	-5%	(0.95)			

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	330,000	1,127.79	0.10	37,217,000

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

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10%と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.14 \times 0.70 = 0.10$$

R：残価率5%

N：経済的全耐用年数約43年（n + n'）

n：経過年数約28年

n'：経済的残存耐用年数約15年

q：観察減価率30%

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
4	3,720,000	0.25	法定地上権	930,000
5	3,004,000	0.25	法定地上権	751,000
計				1,681,000

イ 土地利用権等割合：物件6の物件4並びに5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) 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 減正 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
4	3,720,000	－ 930,000		1.00	0.70	1,953,000
5	3,004,000	－ 751,000		1.00	0.70	1,577,000
6	37,217,000	+1,681,000	1.00	0.80	0.70	21,783,000
一括価格（合計）						25,313,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：用途の特殊性を考慮した。

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

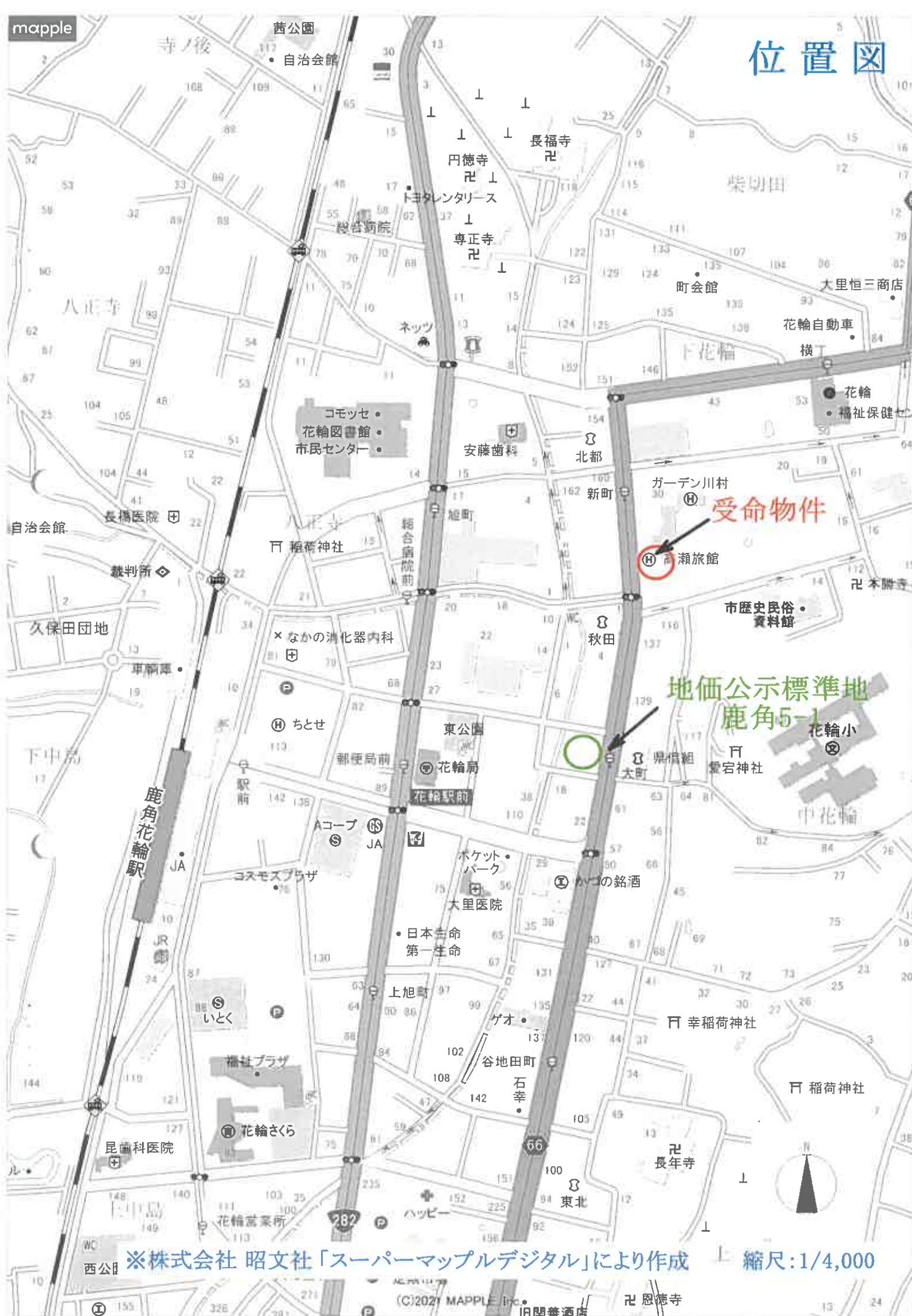
《指標とした地価公示標準地価格》

鹿角5-1	
所 在 ・ 地 番	鹿角市花輪字中花輪12番 1 外
価 格	20,900円/㎡
位 置	J R 花輪線「鹿角花輪」駅 450m
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	510㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 道 路	東側幅員16m舗装県道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 商業地域 建蔽率80%・容積率400% 準防火地域
地 域 の 概 要	低層の店舗、銀行等に空家が混在する商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

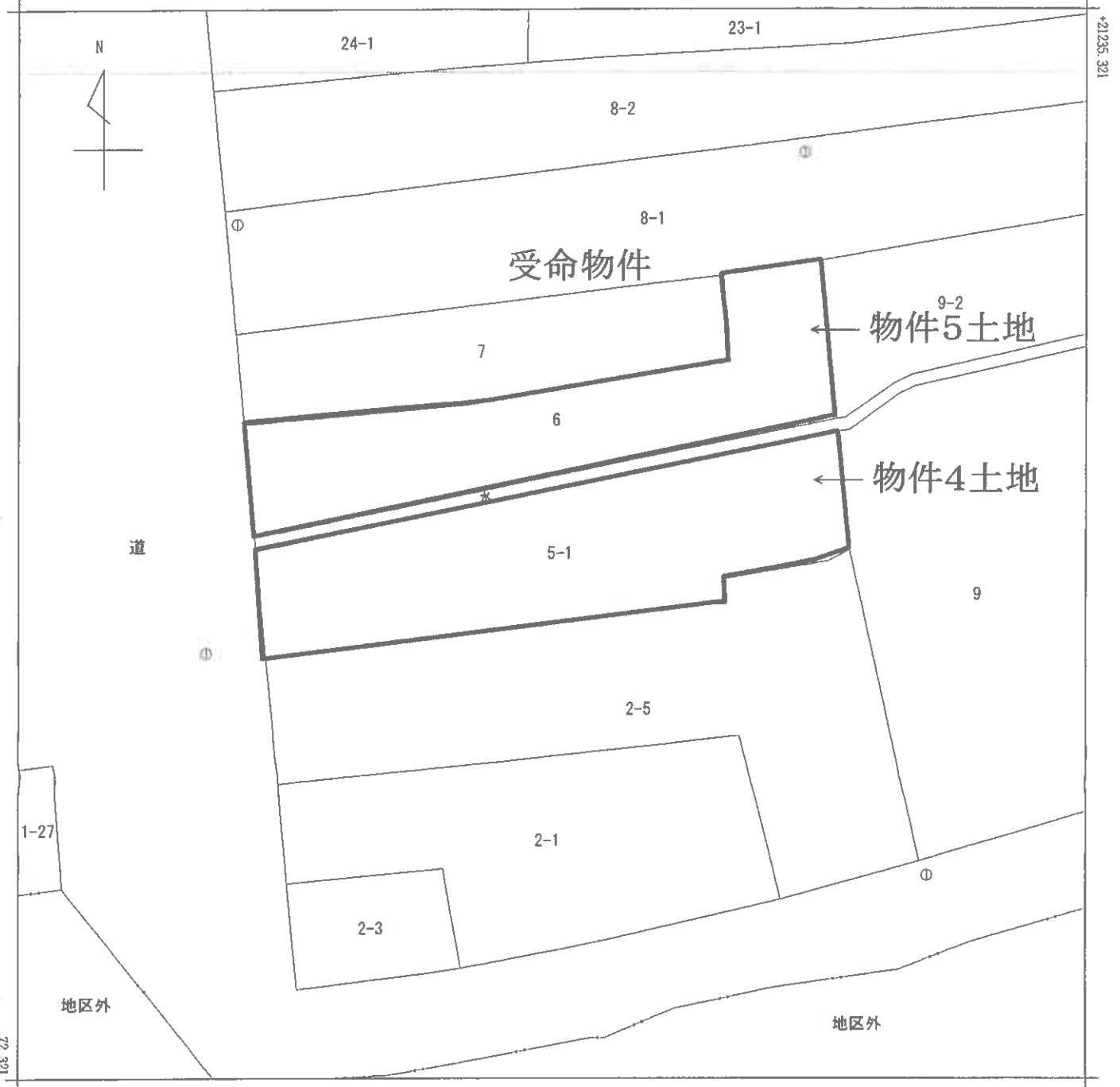
以 上



公図写

(座標値種別：測量成果)

-3615.992



-3678.492

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

地番
区域見出

花輪字下花輪

請求部	所 在 鹿角市花輪字下花輪					地 番	5番1				
出力縮尺	1/250	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11年11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。

(秋田地方法務局大館支局管轄)

令和5年10月26日

秋田地方法務局

請求番号：10-1

(1/1)

登記官

A3判をA4判
(約70%)に縮小

公用

各階平面図

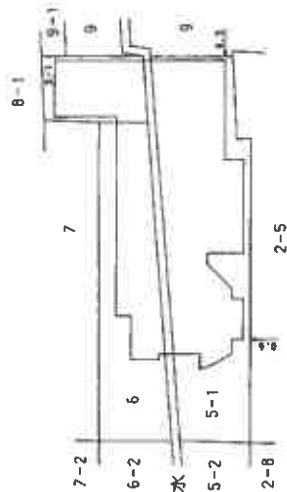
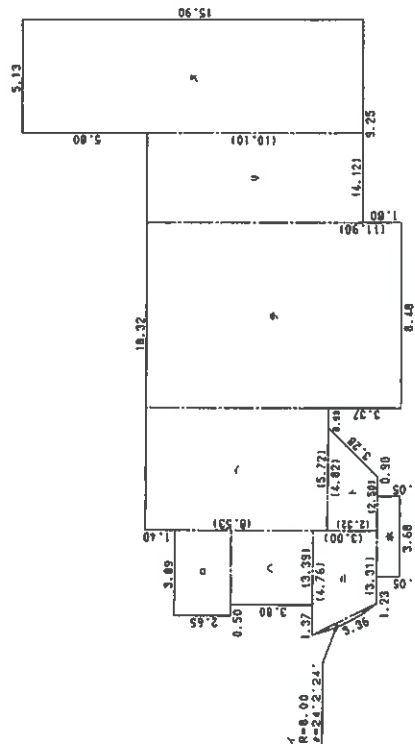
702408

建 物 区 面 图
各 階 平 面 图

1. 雜

鹿角市花輪字下花輪5番地1, 6番地, 5番地1先

1 總



	求積表	
イ	$8.00^{\circ}/210^{\circ}\pi/180$	= 0.3905
ロ	2.65×3.89	= 10.3085
ハ	3.30×3.39	= 12.8820
ニ	$4.76 \div 3.31$	= 3.00 / 2 = 12.1050
ホ	1.95×3.68	= 3.8640
ヘ	8.53×5.72	= 48.7916
ト	$2.50 \div 2.32$	= 8.4912
チ	11.90×8.48	= 100.9120
リ	10.10×4.12	= 41.6120
ヌ	15.90×5.13	= 81.5670
合計		320.9238
所定値		320.9238

無位×一トル

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
道
母

單位又一下ル

糖尺

22

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：平成8年2月22日

公用

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。
(秋田地方方法務局大館支局管轄)
令和5年10月26日 秋田地方方法務局

各階平面図

702403

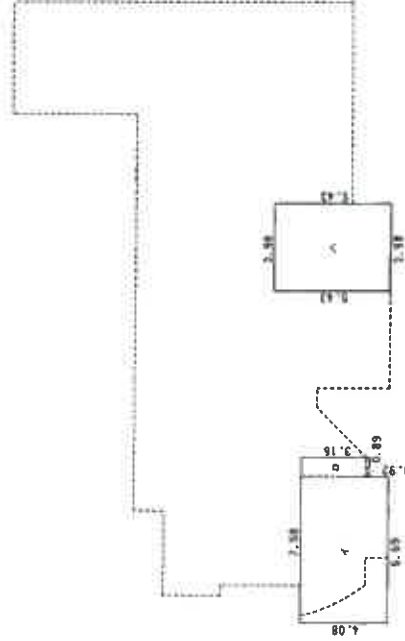
家屋番号 5番1

建物図面
各階平面図

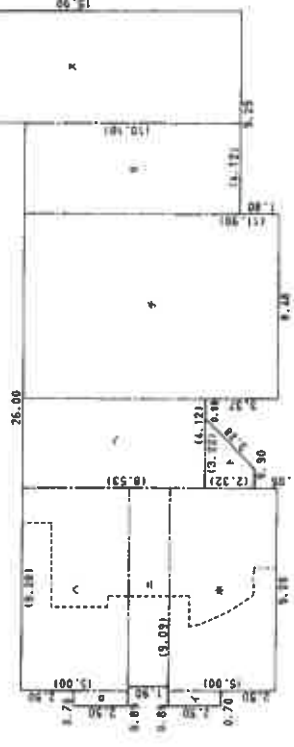
建物の所在 鹿角市花輪字下花輪5番地1・6番地、5番地1先

4階

2階・3階
(各階同型)



求積表	
イ	4.08 × 5.69 = 23.2052
ロ	3.16 × 0.89 = 2.8124
ハ	5.43 × 3.98 = 21.6114
合計	51.7190
床面積	51.71m ²



求積表	
イ	2.50 × 0.70 = 1.7500
ロ	2.50 × 0.70 = 1.7500
ハ	5.00 × 9.28 = 46.4000
ニ	1.90 × 9.09 = 17.2710
ホ	5.00 × 9.28 = 46.4000
ヘ	8.53 × 4.12 = 35.1436
ト	3.22 + 0.90 × 2.32 / 2 = 4.7792
チ	11.90 × 8.48 = 100.9120
リ	10.10 × 4.12 = 41.6120
ス	15.90 × 5.13 = 81.5670
合計	377.5848
床面積	377.58m ²

単位メートル

単位メートル

作製者	鹿角市花輪字 土地家屋調査士 (平成8年2月)
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

(2/2)

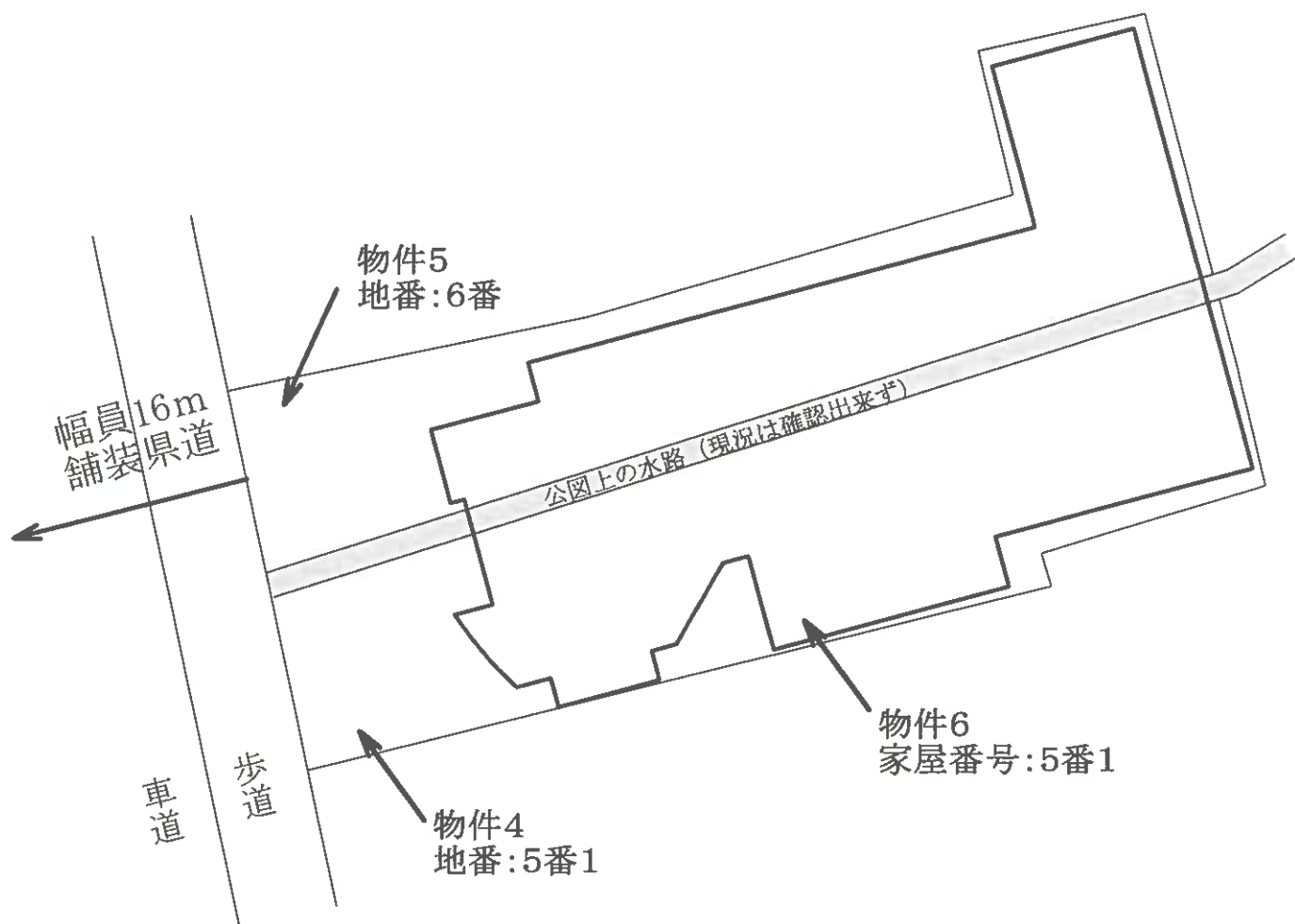
請求番号：10-3

物件4～6土地建物位置関係図

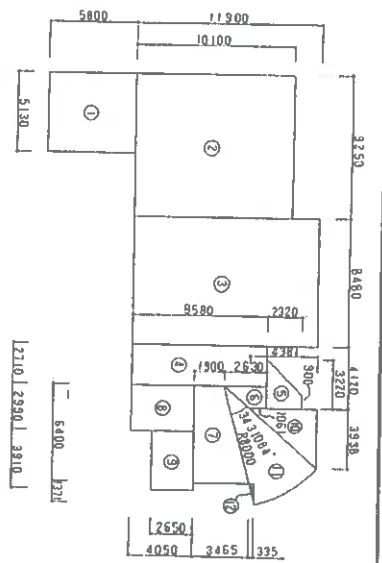
大館支部 令和5年(ケ)第12号

鹿角市花輪字下花輪5番1外

家屋番号:5番1



縮尺:1/250



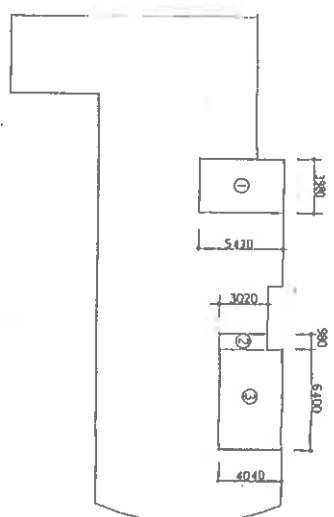
1 楼层面积

①	5.130	×	5.800	=	29.7540		
②	9.250	×	10.100	=	93.4250		
③	8.480	×	11.900	=	100.9120		
④	2.710	×	8.580	=	23.2518		
⑤	(0.900 + 3.220)	×	2.320	+	2	=	4.7192
⑥	(1.061 + 2.530)	×	1.410	+	2	=	2.6021
⑦	(1.900 + 3.465)	×	6.400	+	2	=	17.1680
⑧	2.990	×	4.050	=	12.1095		
⑨	3.910	×	2.650	=	10.3615		
⑩	3.938	×	4.381	=	17.2585		
⑪	3.415	×	8.000	=	27.3200		
⑫	1.371	×	0.335	+	2	=	0.4581
⑬							
⑭							
⑮							
⑯							
⑰							
⑱							
⑲							
⑳							
㉑							
㉒							
㉓							
㉔							
㉕							
㉖							
㉗							
㉘							
㉙							
㉚							
㉛							
㉜							
㉝							
㉞							
㉟							
㊱							
㊲							
㊳							
㊴							
㊵							
㊶							
㊷							
㊸							
㊹							
㊺							
㊻							
㊼							
㊽							
㊾							
㊿							

321.9278 → 321.92 m

道路面积	383.85 m ²
1 楼层面积	321.92 m ²
2 楼层面积	377.79 m ²
3 楼层面积	377.79 m ²
4 楼层面积	50.42 m ²
5 楼层面积	50.42 m ²
6 楼层面积	1127.92 m ²

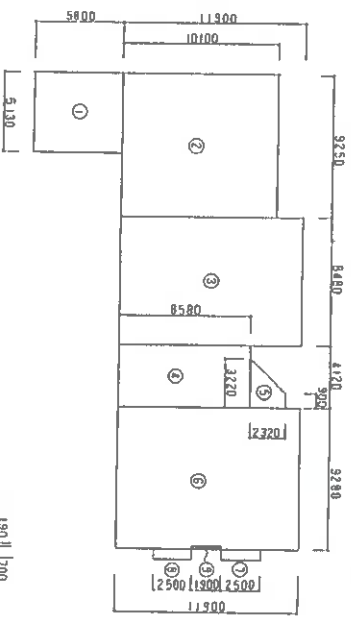
图 表 3



2 楼层面积

①	3.960	×	5.430	=	21.6114
②	0.580	×	5.020	=	2.9536
③	6.400	×	4.040	=	25.8560
④					
⑤					
⑥					
⑦					
⑧					
⑨					
⑩					
⑪					
⑫					
⑬					
⑭					
⑮					
⑯					
⑰					
⑱					
⑲					
⑳					
㉑					
㉒					
㉓					
㉔					
㉕					
㉖					
㉗					
㉘					
㉙					
㉚					
㉛					
㉜					
㉝					
㉞					
㉟					
㊱					
㊲					
㊳					
㊴					
㊵					
㊶					
㊷					
㊸					
㊹					
㊺					
㊻					
㊼					
㊽					
㊾					
㊿					

50.4278 → 50.42 m

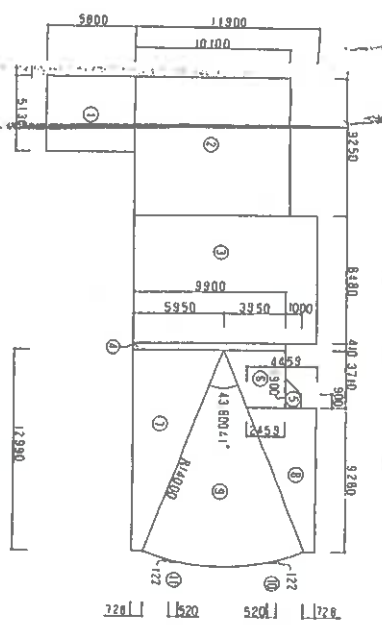


2.3 楼层面积

①	5.130	×	5.800	=	29.7540		
②	9.250	×	10.100	=	93.4250		
③	8.480	×	11.900	=	100.9120		
④	4.120	×	8.580	=	35.3496		
⑤	(0.900 + 3.220)	×	2.320	+	2	=	4.7192
⑥	5.283	×	11.300	=	110.4320		
⑦	0.700	×	2.500	=	1.7500		
⑧	0.700	×	2.500	=	1.7500		
⑨	0.190	×	1.500	=	0.3610		

377.7908 → 377.79 m

3 楼层面积



①	5.130	×	5.800	=	29.7540		
②	9.250	×	10.100	=	93.4250		
③	8.480	×	11.900	=	100.9120		
④	0.410	×	9.900	=	4.0590		
⑤	(0.900 + 1.503)	×	1.000	+	2	=	1.4000
⑥	(2.459 + 3.950)	×	3.710	+	2	=	11.8885
⑦	(0.728 + 5.350)	×	12.390	+	2	=	43.3735
⑧	(0.728 + 4.351)	×	5.820	+	2	=	24.0675
⑨	3.115	×	(4.800 + 0.400)	+	350)	=	72.9.50
⑩	0.520	×	0.122	+	2	=	0.0317
⑪	0.520	×	0.122	+	2	=	0.0317

383.8508 → 383.85 m

1階



(注記) 内部開口

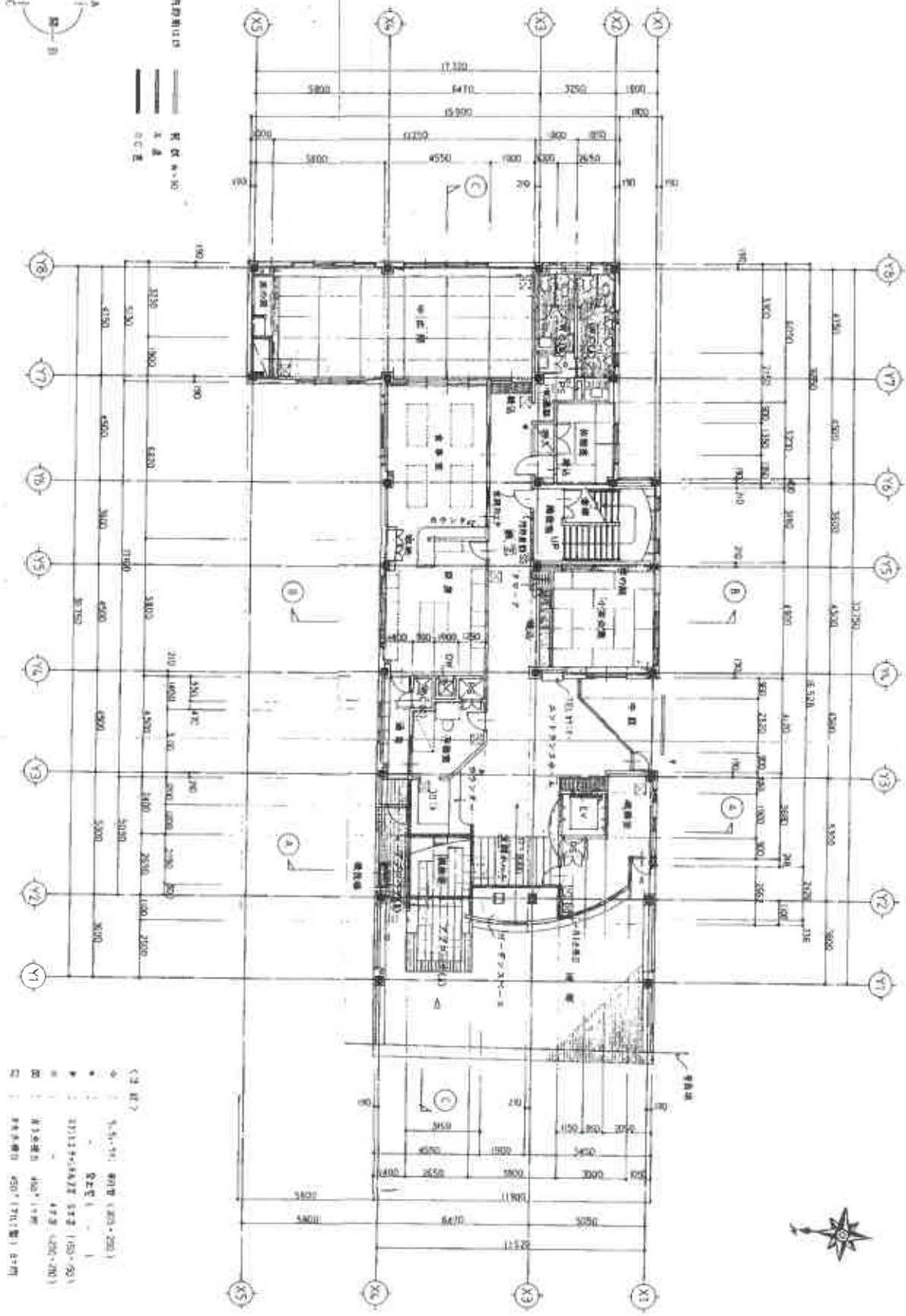
—— 開口幅 1500
—— 開口高 2100
—— 開口深 1500

（注記）内部開口
開口幅 1500 / 2100
開口高 2100 / 2400
開口深 1500 / 1800

（注記）内部開口
開口幅 1500 / 2100
開口高 2100 / 2400
開口深 1500 / 1800

1階平面図

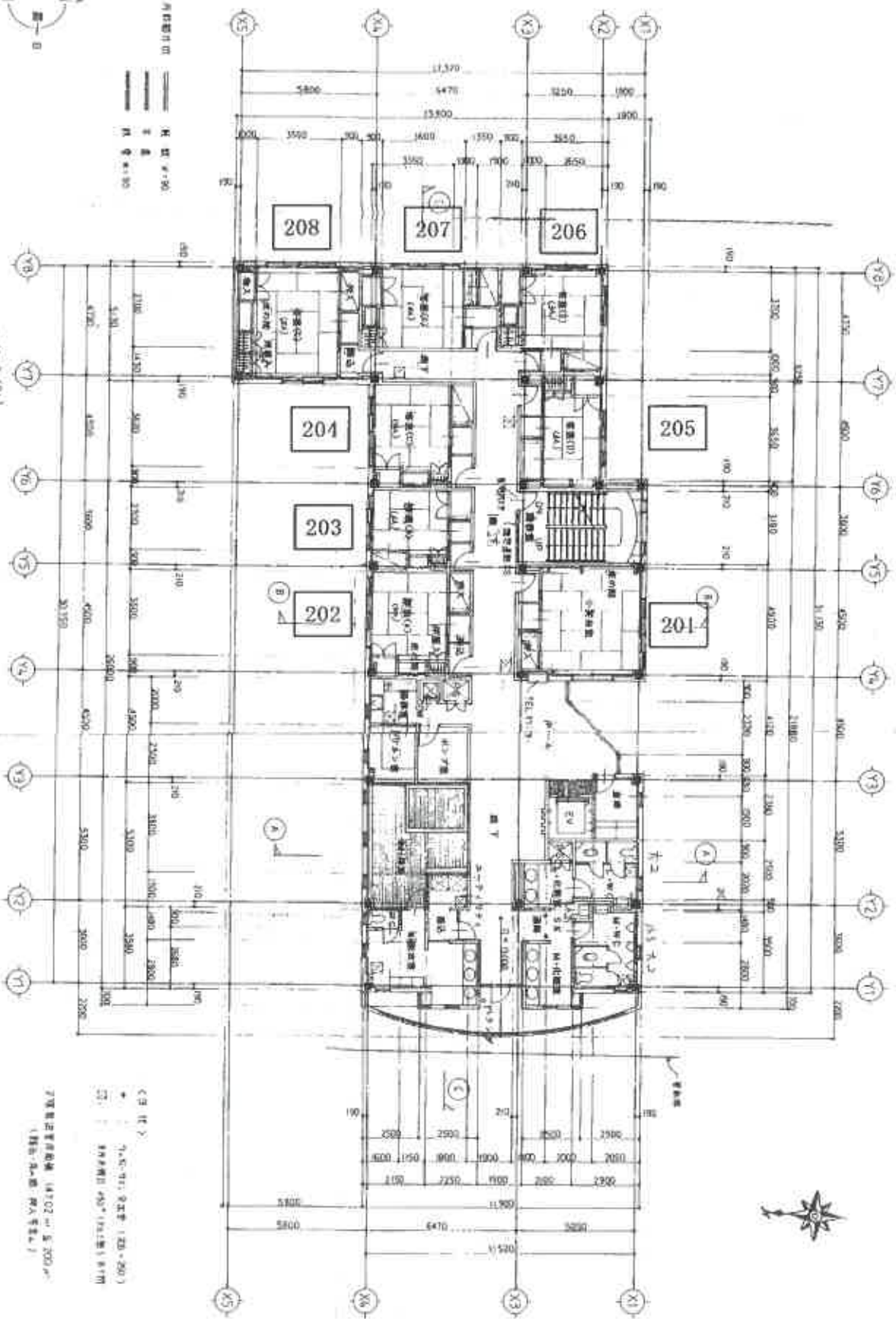
（注記）内部開口
開口幅 1500 / 2100
開口高 2100 / 2400
開口深 1500 / 1800



2階



（注）床・洋室・廊下・トイレ・洗面・浴室・キッチン・玄関・ホール・階段・バルコニー・ベランダ・駐車スペース・その他



6.55 3 (9.1)
7.55 3 (12.1)
10.55 1 (5.1)

2 階平面図

（注）床・洋室・廊下・トイレ・洗面・浴室・キッチン・玄関・ホール・階段・バルコニー・ベランダ・駐車スペース・その他



3 階

[illegible]

PH階

図例 単位: mm
 1. 柱断面: 400×400 (V型)
 2. 梁断面: 250×350 (V型)

