

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。		



913

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, 3, 4	6,376,000 5,100,800	一括	1,275,200	320,873	0
1	3,352,000				
3	2,272,000				
4	752,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿角市十和田大湯字箒畑 |
| | 地 番 | 1 0 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 8 2. 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿角市十和田大湯字箒畑 1 0 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 6 0. 4 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫・車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 5 2 平方メートル
2 階 5 7. 9 6 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8. 3 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 作業場 |



物 件 目 録

4 所 在 鹿角市十和田大湯字箒畑 1 0 5 番地 1

家屋 番号 1 0 5 番 1 の 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 2 . 3 0 平方メートル
2 階 1 1 2 . 6 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 8 6 . 3 0 平方メートル
2 階 1 1 2 . 6 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 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

1 不動産の表示

【物件番号 1、3、4】

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、3、4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件債務者が占有している。

【物件番号 3、4】

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 1】

売却対象外の土地（地番 1 1 8 番 6）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 鹿角市十和田大湯字箒畑
地 番 1 0 5 番 1
地 目 宅地
地 積 4 0 8 2. 7 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿角市十和田大湯字箒畑 1 0 5 番地 1
家屋 番号 1 0 5 番 1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 6 0. 4 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫・車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 4. 5 2 平方メートル
2 階 5 7. 9 6 平方メートル

符 号 2
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 5 8. 3 2 平方メートル

(現況)

種 類 作業場



物 件 目 録

所有者 有限会社平塚果樹園

4 所 在 鹿角市十和田大湯字箒畑105番地1

家屋 番号 105番1の2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 162.30平方メートル
2階 112.62平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約186.30平方メートル
2階 112.62平方メートル

所有者 有限会社平塚果樹園



令和7年（ケ）第8号
令和7年9月5日受理
令和7年11月14日提出

現況調査報告書

（物件1、3、4）

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 鹿角市十和田大湯字箒畑
 地 番 105番1
 地 目 宅地
 地 積 4082.76平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 鹿角市十和田大湯字箒畑105番地1
 家屋番号 105番1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 360.47平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫・車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階74.52平方メートル
 2階57.96平方メートル
 符 号 2
 種 類 店舗
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 58.32平方メートル
 所有者 有限会社平塚果樹園

- 4 所 在 鹿角市十和田大湯字箒畑105番地1
 家屋番号 105番1の2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階162.30平方メートル
 2階112.62平方メートル
 所有者 有限会社平塚果樹園

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 (破産管財人) 上記の者が本土地上に下記建物 (2 棟) 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	5 枚目「その他の事項」記載のとおり				
建 物		物件 3			
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 ■附属建物符号 2) ■種 類 : 作業場 □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 (破産管財人) □その他の者 上記の者が本建物を店舗 (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	5 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

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					
現況地目		☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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							
建物		物件4					
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:1階約186.30㎡					
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を(倉庫)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		5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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1土地関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者(破産管財人) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者(破産管財人)(占有者) ■A(所有者)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		物件3建物につき平成4年7月5日(登記上の物件3建物新築年月日) 物件4建物につき平成5年11月30日(登記上の物件4建物新築年月日)	
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	
更新の種類別		□合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 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	
物件1土地の前所有者は、現所有者の亡父であり、亡同人は占有者の元代表者である。 物件3建物及び物件4建物は、上記亡父の存命中、亡同人が占有者代表者だったときに、亡同人が所有する物件1土地上に建築されている。 上記亡父存命中から現在まで、物件1土地を物件3建物及び物件4建物の両建物の敷地利用するための契約等の存在は不明であるところ、関係人の陳述及び現場の状況等から、占有者の占有権原は、法人とその代表者及び親族間における黙示の使用借権と認めるのを相当と思料した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は、北西側が国道（旧道）に接している。
- (2) 本件土地は、西側の一部も国道（本線）からの進入路となっているが、公図上、その進入路は、国道（本線）と本件土地との間に、本件土地所有者が所有する売却対象外の土地（地番118番6（件外土地））が存在している（写真番号1）。
- (3) 本件土地上に、構築物として看板、鶏小屋、ゴミ置場、下屋（内部にコンテナあり）、物置、東屋及び石像がある。
- (4) 本件土地には上水道が引かれていないとのことであったが、地下水の水源の場所を確認できなかった。

2 物件3、4建物関係

- (1) 本件両建物内には多数の動産類が残されている。

(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
■有限会社平塚果樹園（破産者）元代表者	1 物件1土地及び物件3、4の各建物は、有限会社平塚果樹園が果樹の販売やおみやげ品の製造販売として使用していましたが、令和6年の夏ごろに閉店しました。現在上記土地建物を使用している者はいません。 2 物件1土地には上水道が引かれていませんので、地下水を使用していたと思いますが、その水源がどこにあるのか私はわかりません。
■A	1 私は、私の亡父から物件1土地を相続により取得しました。 2 物件3建物及び物件4建物は、亡父が存命中に、亡父が代表者を務める有限会社平塚果樹園が建築しました。建築当時、物件1土地は亡父の所有でしたが、物件3建物及び物件4建物の敷地として利用するための契約等はなかったと思います。その後現在まで敷地利用に関する契約等は何もありません。
■有限会社平塚果樹園破産管財人	1 物件3建物及び物件4建物は、現在は営業しておらず、各建物内に動産類が残っている状態で破産管財人が管理しています。 2 物件3建物及び物件4建物の敷地利用に関しては、これまでの間、何らかの合意はあった可能性はありますが、これらに関する書面はありません。

(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 7年 9月12日 (金) : ~ :	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 9月19日 (金) 14:50 ~ 15:00	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 9月19日 (金) 15:55 ~ 16:02	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 9月22日 (月) 13:50 ~ 14:00	物件所在地	現地位置関係等再度確認、写真撮影
令和 7年 9月26日 (金) 16:30 ~ 16:40	秋田地方法務局大館 支局	閉鎖事項全部証明書公用取得
令和 7年10月 3日 (金) 13:10 ~ 14:45	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (有限会社平塚果樹園元代表者立会、評価人同行) Aから電話聴取
令和 7年10月24日 (金) 15:45 ~ 15:50	執行官室	有限会社平塚果樹園破産管財人から電話聴取
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成21年2月18日

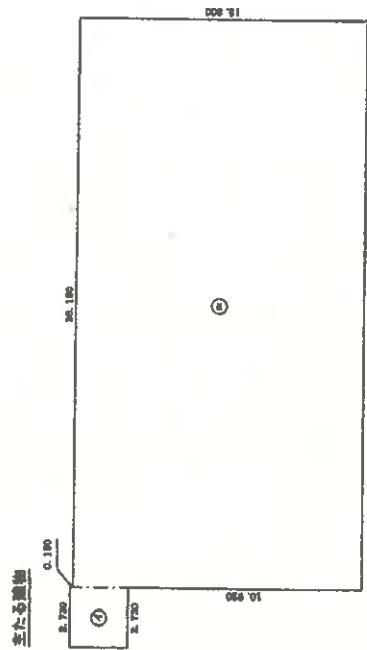
建物図面
各階平面図

1/2

家屋番号 105番1

建物の所在 鹿角市十和田大瀧字棚畑105番地1

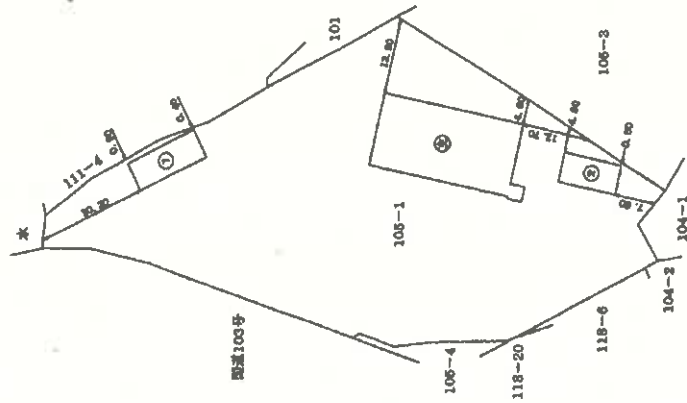
708724 各階平面図



次図表

①	2.720 x 2.120	=	5.766
②	28.150 x 18.500	=	520.775
計			526.541

床面積 526.54 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

平成21年2月18日登記

(1/2)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

令和7年8月6日

秋田地方方法務局大館支局

登記官

(9枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：9-4

登記年月日：平成21年2月18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7年8月6日 秋田地方建設局大館支局

登記書

(10 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：9-4

(2/2)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

平成 21 年 2 月 18 日 登記

708725 各 階 平 面 図

建 物 図 面

2/2

家 屋 番 号 105番1

建物の所在 鹿角市十和田大森字新畑105番地1

附属建物 (符号1) 2階



本階床

① 5.400 x 10.920 = 58.5232
② 1.820 x 0.910 = -1.6562
計 57.8670

床面積 57.96 m²

附属建物 (符号2) 1階

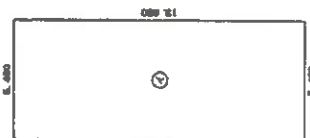


本階床

① 5.400 x 10.920 = 58.5232

床面積 58.52 m²

附属建物 (符号1) 1階



本階床

① 5.400 x 13.630 = 74.8380

床面積 74.83 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成7年5月18日

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。
令和7年8月6日 秋田地方裁判所大館支部

登記官

(11 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：9-5

建築物図面

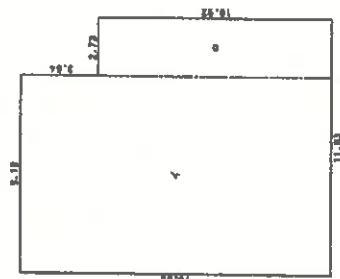
各階平面図

708/26

家屋番号 105番1の2

建築物の所在 鹿角市十和田大湯字帯畑105番地1

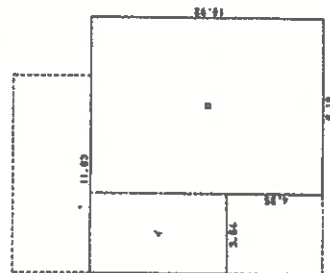
1階平面図



収積表

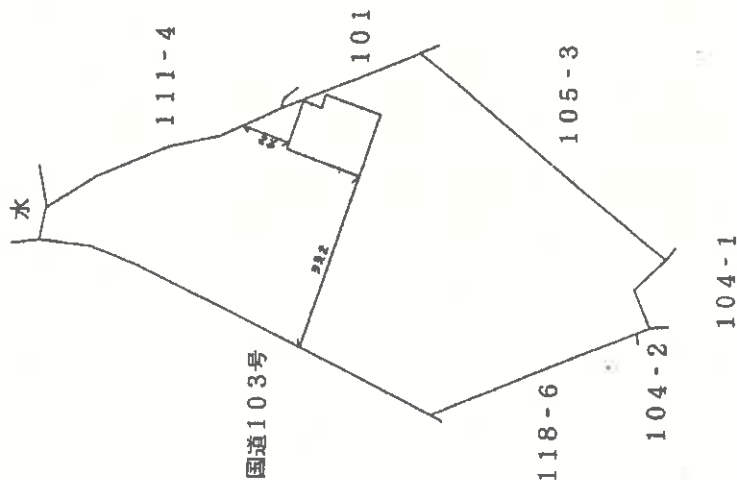
イ	14.55 × 9.10	=	132.4950
ロ	10.92 × 2.73	=	29.8116
合計			162.3076
床面積			162.30㎡

2階平面図



収積表

イ	6.37 × 3.64	=	23.1868
ロ	10.92 × 8.19	=	89.4348
合計			112.6216
床面積			112.62㎡



作製者

縮尺

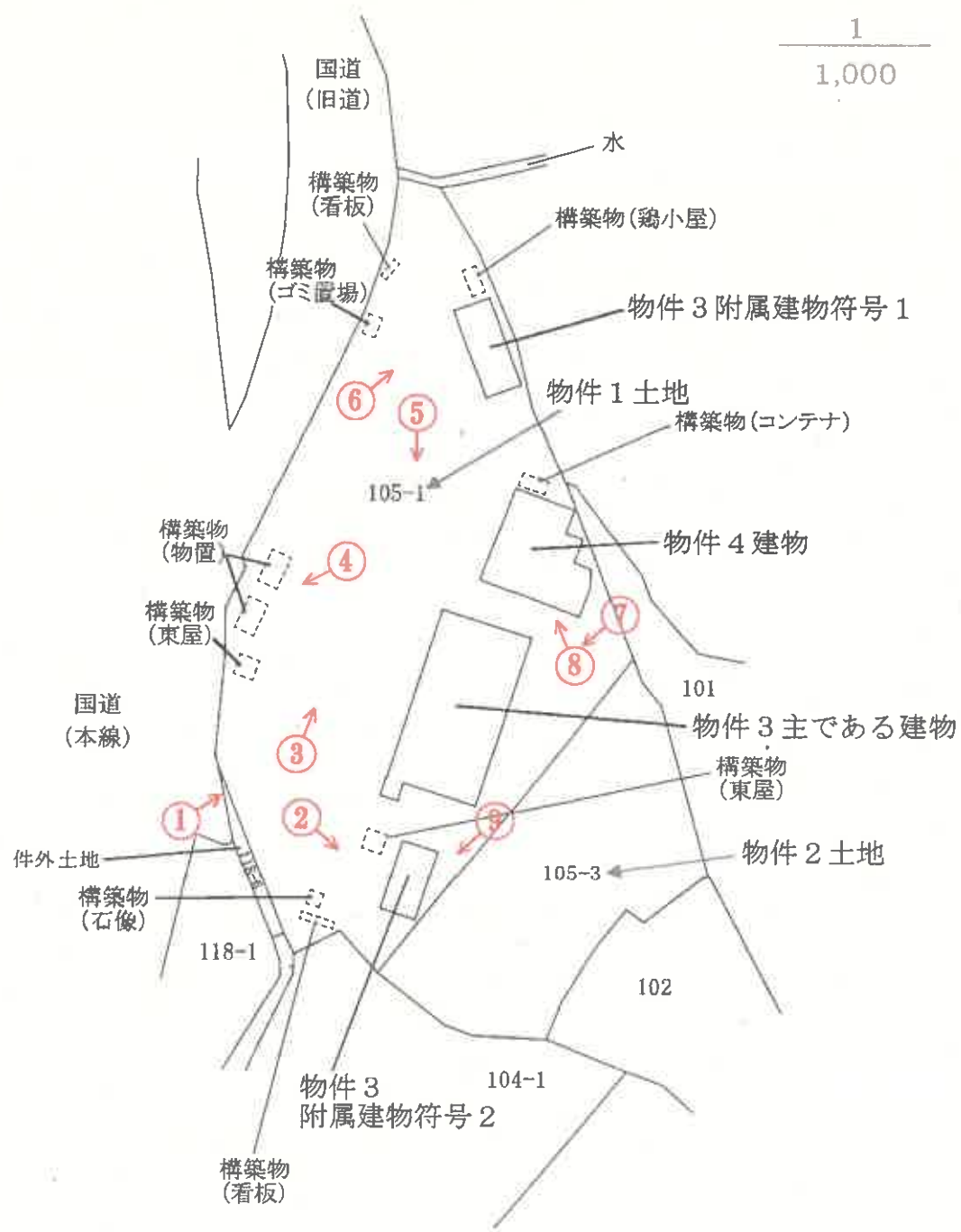
250

申請人

縮尺

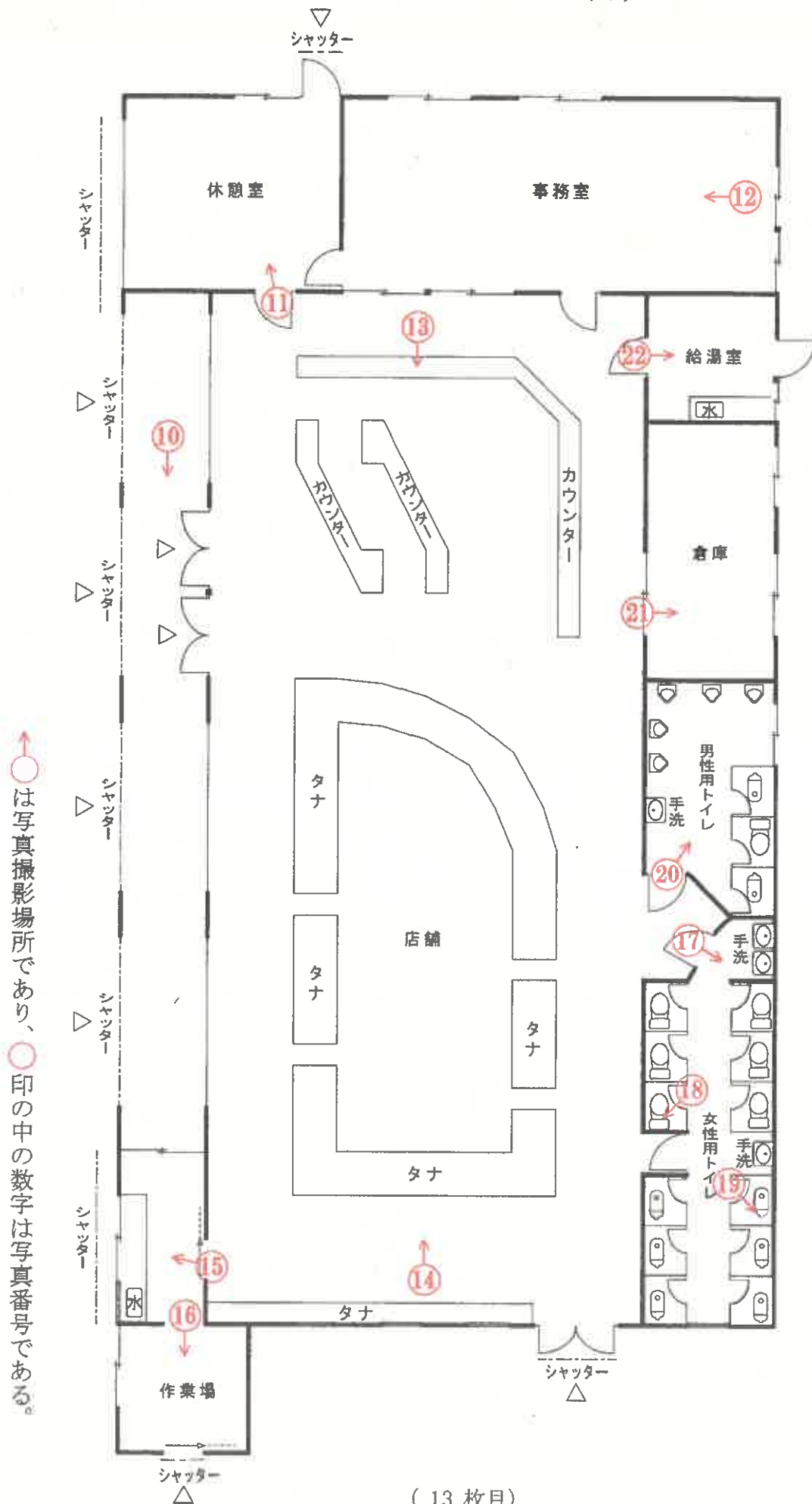
1000

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

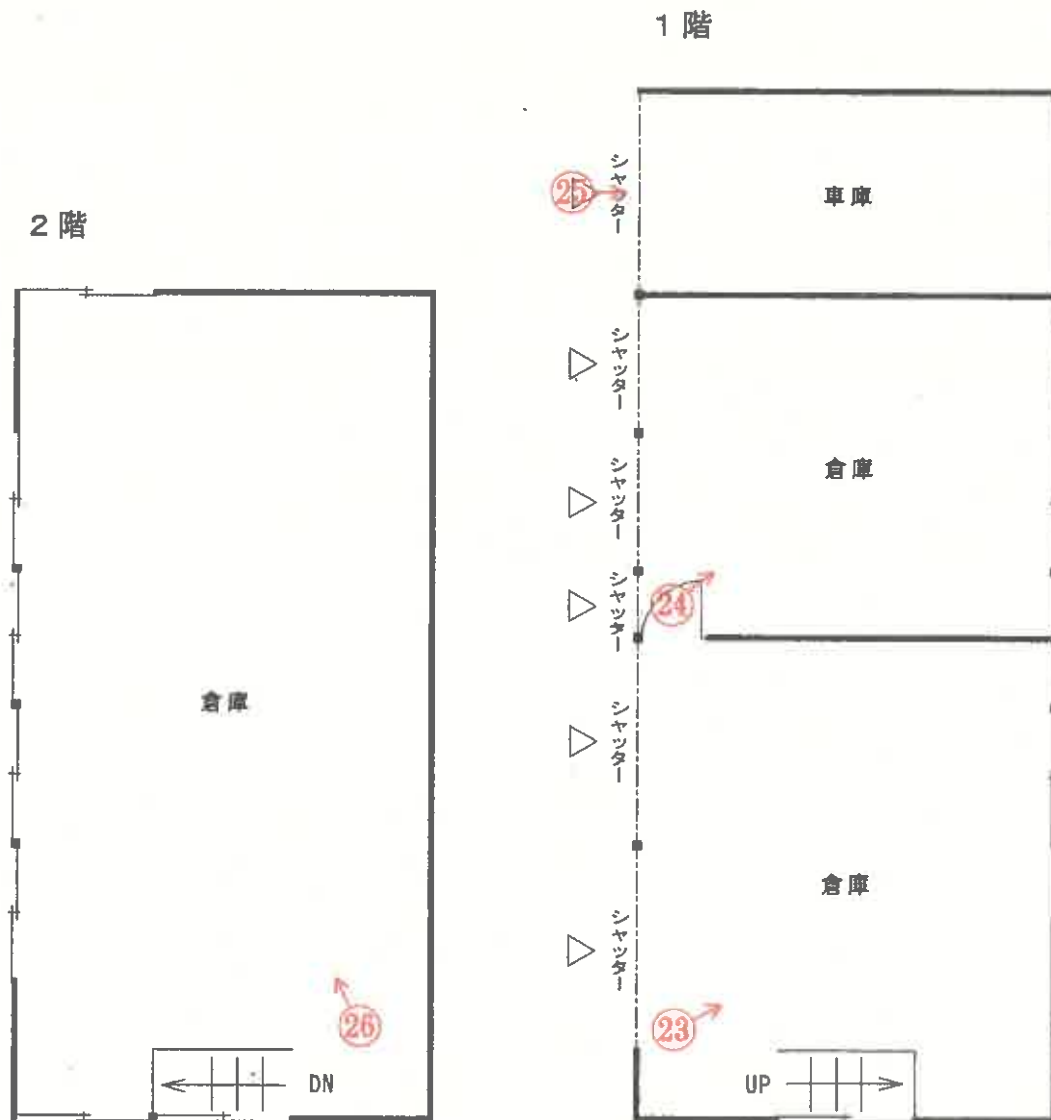


※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図 (物件3主である建物)



建物間取図 (物件 3 附属建物符号 1)



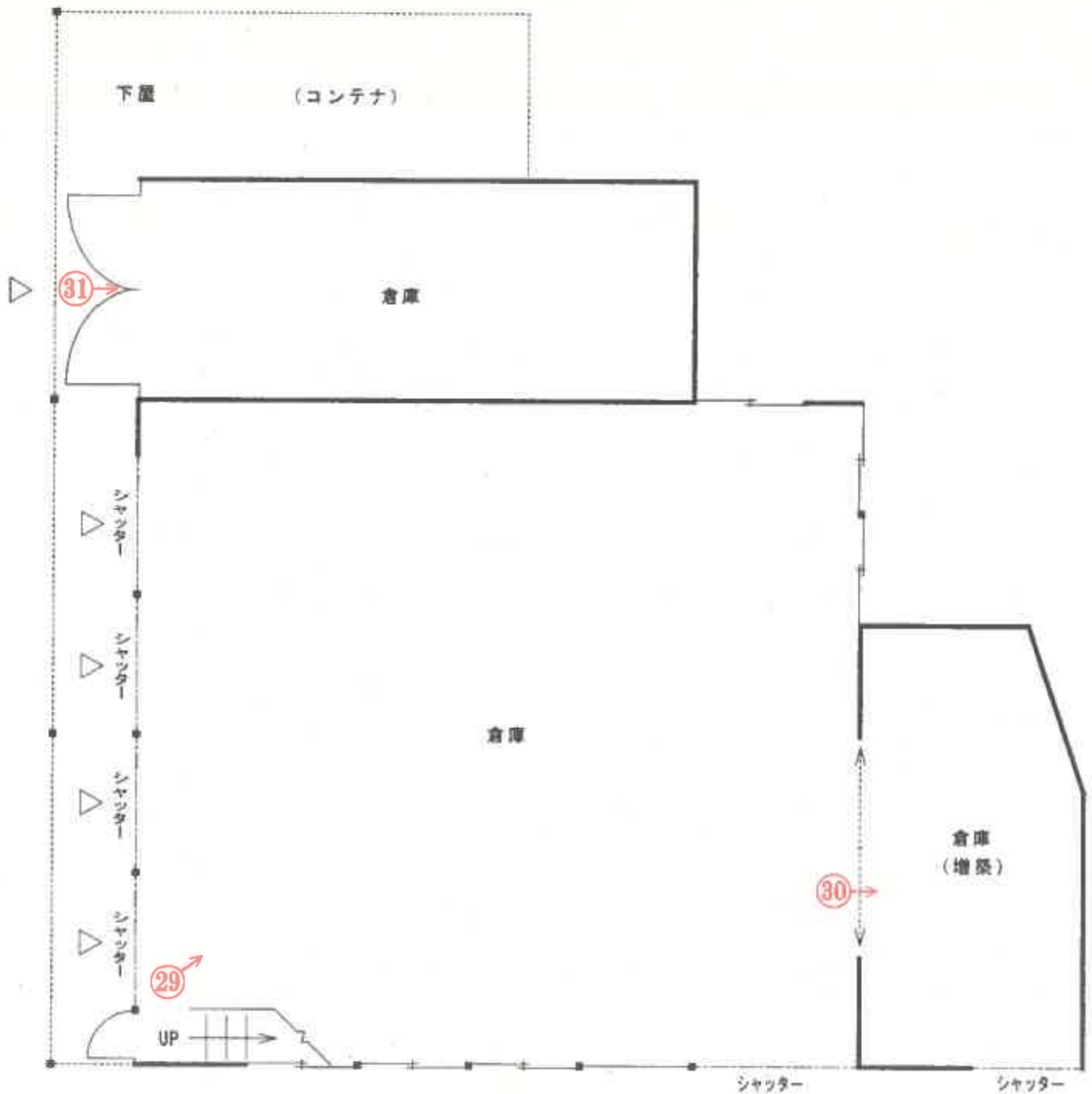
↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 (物件 3 附属建物符号 2)



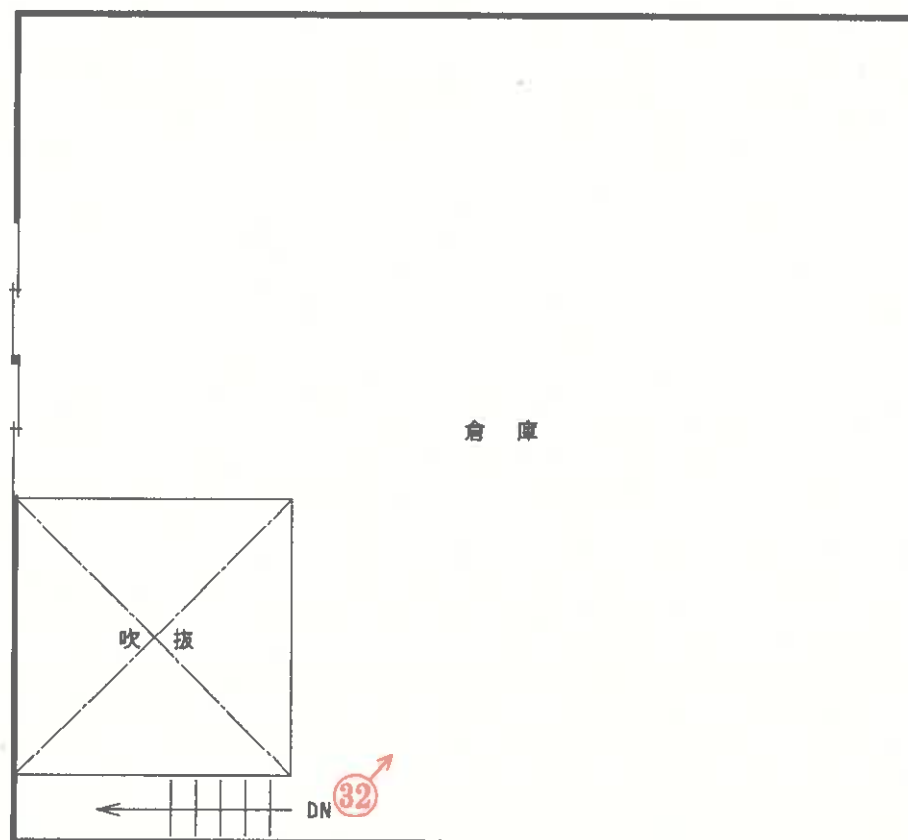
↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 (物件4建物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
(物件4建物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



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



物件 3 主である建物内部の状況

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



前同

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



物件 3 附属建物符号 1 内部の状況（1 階）

写真番号 2 4



前同

写真番号 2 5



前同

写真番号 2 6



物件 3 附属建物符号 1 内部の状況（2 階）

写真番号 2 7



物件 3 附属建物符号 2 内部の状況

写真番号 28



前同

写真番号 29



物件 4 建物内部の状況（1 階）

写真番号 30



前同

写真番号 3 1



前同

写真番号 3 2



物件 4 建物内部の状況（2 階）

令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 11 月 17 日 評 価

秋田地方裁判所大館支部 御中

評 価 書
(物件 1・3・4)

評価人 不動産鑑定士

平 野 太 郎

第1 評価額

一括価格	
金 6,376,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,352,000 円
物件3（建物）	金 2,272,000 円
物件4（建物）	金 752,000 円

- 1 一括価格は、物件1、3、4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3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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き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	鹿角市十和田大湯字箒畑 105番1 宅地 4,082.76㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	鹿角市十和田大湯字箒畑105番地1 105番1 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 360.47㎡ 1 倉庫・車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 74.52㎡ 2階 57.96㎡ 延132.48㎡ 2 店舗 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 58.32㎡	同左 種類：作業場 そのほかについては同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿角市十和田大湯字箒畑105番地1 105番1の2 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階162.30㎡ 2階112.62㎡ 延274.92㎡	床面積(概測)： 1階約186.30㎡ 2階 112.62㎡ 概測延298.92㎡ そのほかについては同左
番号	特記事項		
1、3、4	・物件1（土地）は物件3、4（建物）の敷地として利用されている。		

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）

位置・交通	J R花輪線「十和田南」駅の北東方・道路距離約13km 最寄りバス停「箒畑」の南方・約90m（徒歩約1分）（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	国道沿いに事業所、農家住宅等が点在し、周辺は農地や山林が広がる地域。地域内に格別の変動要因はないことから、当面は現状を維持すると予測する。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。 大湯小学校・・・約5.5km 十和田中学校・・・約11km 大湯リハビリ温泉病院・・・約4.8km 大湯郵便局・・・約5.4km 鹿角市役所・・・約16km 鹿角市役所大湯支所・・・約5.5km ユニバース毛馬内店・・・約12km 十和田I.C.・・・約13km （いずれも道路距離） 道路は幅員14mの片側歩道付舗装国道が標準である。	
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	都市計画区域外 — — — — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	北西側約60m（うち舗装された接道幅は約10m）が幅員約6mの舗装国道（旧道）に概ね等高に接面する、奥行が約60m、規模4,082.76㎡の不整形な中間画地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北西側：幅員約6mの舗装国道	
土地の利用状況等	物件1は物件3、4の敷地として利用されている。物件3、4の物件1に対する土地利用権に法定地上権は成立せず、その占有権原は使用借権と判断した。 隣接地は西側が国道を介して山林となっているほか、周囲は農地としての利用が多い。	

供給処理施設 (宅地内引込)	上水道：なし（接面道路公設管：なし） 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：なし）
特記事項	・地域一帯上水道は整備されていない。地下水を利用していたと推測されるが、水源の場所は確認できなかった。 ・北西側で国道（旧道）に概ね等高に接面するほか、西側でも接道幅約10mが国道（本線）に概ね等高に接面している。ただし、地図上、国道との間に地番118番6（地目：用悪水路、個人所有）があり、権利関係などの詳細が把握できなかったため、正面街路を北西側としたが、西側でも国道本線に往来している状態である。 ・土地にある構築物は、看板、鶏小屋、ゴミ置場、下屋（内部にコンテナあり）、物置、東屋、石像等である（建物配置図参照）。 ・物件1の中央部で送電線が上空を通過している。東北電力に確認したところ、東北電力所有の送電線ではない、との回答を受けた。鉄塔に近づくことができず、また、送電線は地表面から相当高くに位置することから、特段、建築行為に与える影響はないと思われる。 ・鹿角市総合防災マップによれば、洪水浸水想定区域（0.5m～3.0m未満、3.0m～5.0m未満）に該当している。 ・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 3

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)：平成4年7月5日新築 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：板張 内 壁：ビニールクロス、合板ほか 天 井：ビニールクロス、合板ほか 床：ビニル床シートほか 設 備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：特になし
床面積(現況)	360.47㎡
現況用途等	現況用途：店 舗 間 取 り：添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められる。閉店後、特に管理されている状況ではないが、大きな損傷は確認することはできず、保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が店舗(業務終了)として占有している。
特 記 事 項	・登記上、平成16年5月日不詳増築と記載がある。 ・地下水を汲み上げて利用していると思われるが、現地調査時、井戸やポンプ小屋を確認できなかった。 ・構築物は建物配置図記載のとおりである。このうち、物件4に接続した下屋とコンテナ以外は、物件3に帰属する構築物である。 ・建築時期等から、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、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する(以下の建物も同様である)。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 9 年 6 月 日不詳新築 経 過 年 数：約 2 8 年 経済的残存耐用年数：約 2 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：着色鋼板、ポリカーボネート 内 壁：アラワシほか 天 井：アラワシほか 床：コンクリート打ち放し、合板ほか 設 備：電気設備ほか その他：特になし
床面積(現況)	延 1 3 2 . 4 8 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫・車庫 間 取 り：添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められる。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が倉庫・車庫として占有している。
特 記 事 項	登記上、平成 1 0 年 4 月 日不詳増築と記載がある。

区 分	附属建物符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成 1 0 年 5 月 日不詳新築 経 過 年 数 : 約 2 7 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 板張 内 壁 : 合板ほか 天 井 : 化粧合板、アラワシ 床 : コンクリート打ち放し 設 備 : 電気設備、給排水衛生設備ほか その他 : 特になし
床面積(現況)	5 8 . 3 2 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 作業場 間 取 り : 添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められる。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が作業場として占有している。
特 記 事 項	特になし

・ 物件 4

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)：平成5年11月30日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：着色鋼板 内 壁：アラワシほか 天 井：アラワシほか 床：コンクリート打ち放し、合板ほか 設 備：電気設備ほか その他：特になし
床面積(現況)	概測 延298.92㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められる。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が倉庫として占有している。
特記事項	構築物として北側から西側にかけて下屋が設置されているほか、北側の下屋内部にコンテナが設置されている。

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	3,620	0.72	4,082.76	1.00	10,641,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員14m舗装国道に接面する地積3,000㎡程度の長方形地

地価調査基準地 鹿角(県)5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,100 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/195 = 3,620 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等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：特になし

◇地 域 格 差：交通接近条件(市内中心部への接近性) + 30%

環境条件(周囲の利用状況) + 50%

$100/130 \times 100/150 = 100/195$

イ 個 別 格 差：環境条件(送電線下地) - 2%

画地条件(規模) - 10%

画地条件(形状) - 10%

画地条件(接道状況) - 10%

(画地条件相乗積 $0.90 \times 0.90 \times 0.90 = 0.73$)

$0.98 \times 0.73 = 0.72$

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件 3、4)

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
3 主である建物	200,000	360.47	0.06	4,326,000
3 附属建物符号 1	90,000	132.48	0.06	715,000
3 附属建物符号 2	160,000	58.32	0.07	653,000
物件 3 の合計				5,694,000
4	90,000	298.92	0.07	1,883,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：物件 3：いずれも登記数量

物件 4：概測数量

ウ 現 価 率：物件 3：

主である建物…経過年数約 33 年、経済的残存耐用年数約 2 年、残価率 5%とした定率法により約 6%となる。

附属建物符号 1…経過年数約 28 年、経済的残存耐用年数約 2 年、残価率 5%とした定率法により約 6%となる。

附属建物符号 2…経過年数約 27 年、経済的残存耐用年数約 3 年、残価率 5%とした定率法により約 7%となる。

物件 4：経過年数約 32 年、経済的残存耐用年数約 3 年、残価率 5%とした定率法により約 7%となる。

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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
物件 1 (物件 3 に帰属)	10, 641, 000	0. 75	0. 10	使用借権	798, 000
物件 1 (物件 4 に帰属)		0. 25	0. 10	使用借権	266, 000
物件 1 の合計					1, 064, 000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件 3 については物件 1 の約 75%に、物件 4 については物件 1 の約 25%に、それぞれ土地利用権が及ぶと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件 1 の物件 3、4 に対する土地利用権を使用借権と判断し、その権利割合を 10%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	占有減価 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
1	10,641,000	-1,064,000		0.50	0.70	3,352,000
3	5,694,000	+798,000	1.00	0.50	0.70	2,272,000
4	1,883,000	+266,000	1.00	0.50	0.70	752,000
一 括 価 格 (合 計)						6,376,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：山間部に位置する収益性の乏しい物販店舗であること、複数の建物・用途で構成されること等により、市場性が相当劣ると判断し、市場性修正として50%減価。

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

地価調査価格（鹿角（県）5－3）

所 在：鹿角市八幡平字赤渕181番1

価 格：7,100円／㎡

位 置：JR花輪線「陸中大里」駅から道路距離で約750m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：3,320㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：北東側が幅員約14m舗装国道に接面

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、無指定

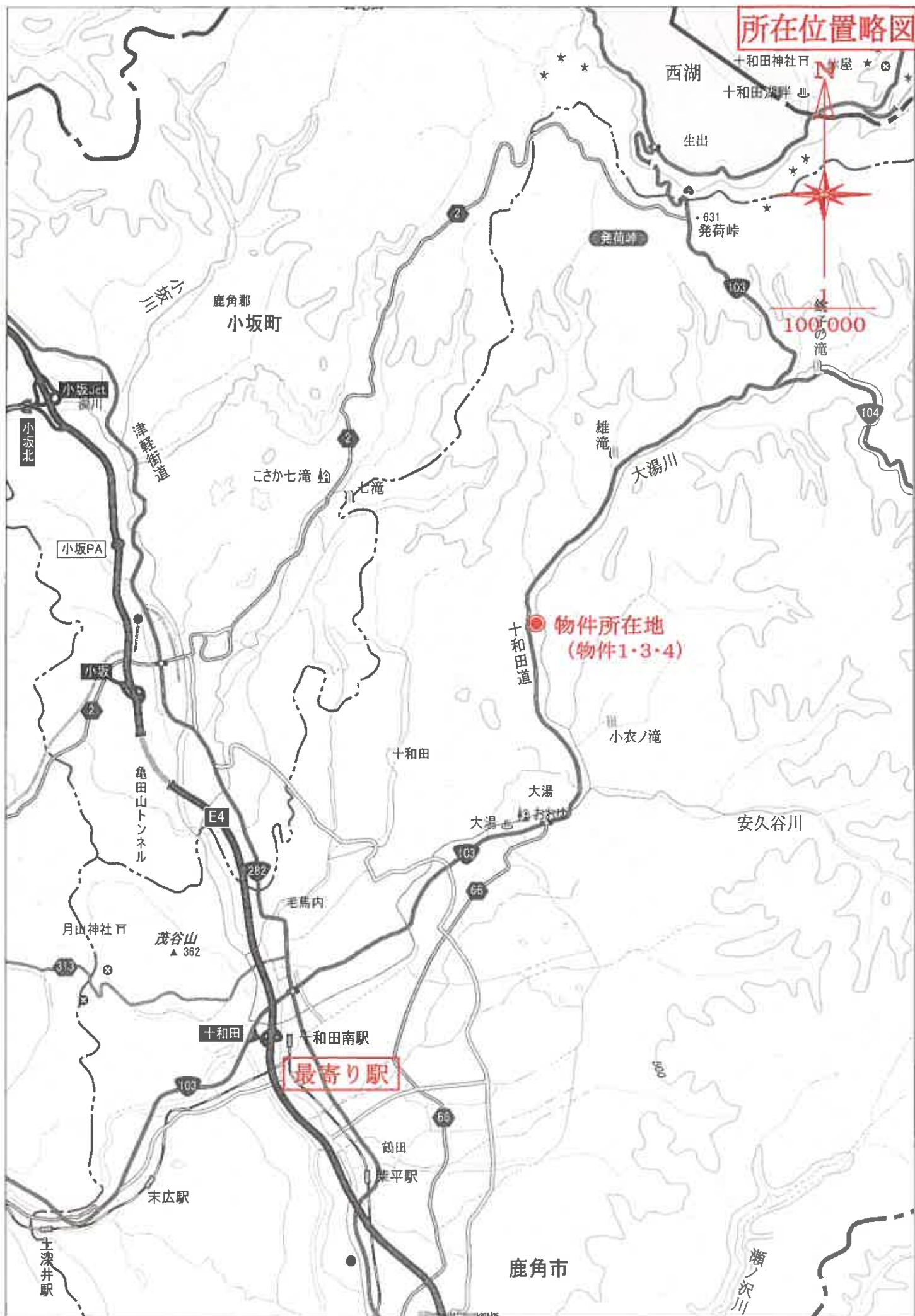
指定建蔽率70%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：ドライブイン、営業所等がみられる国道沿いの商業地域

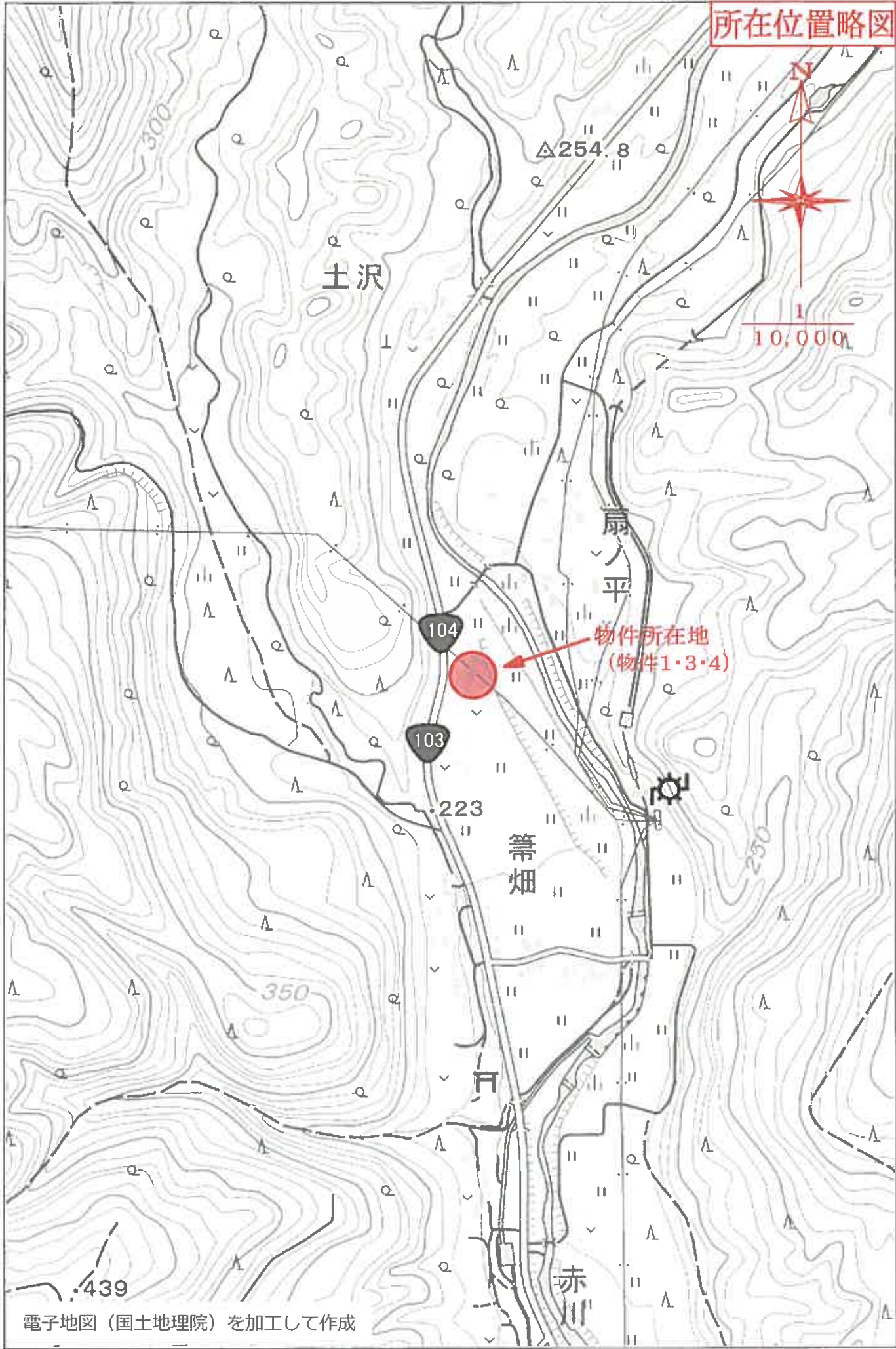
第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上



所在位置略図

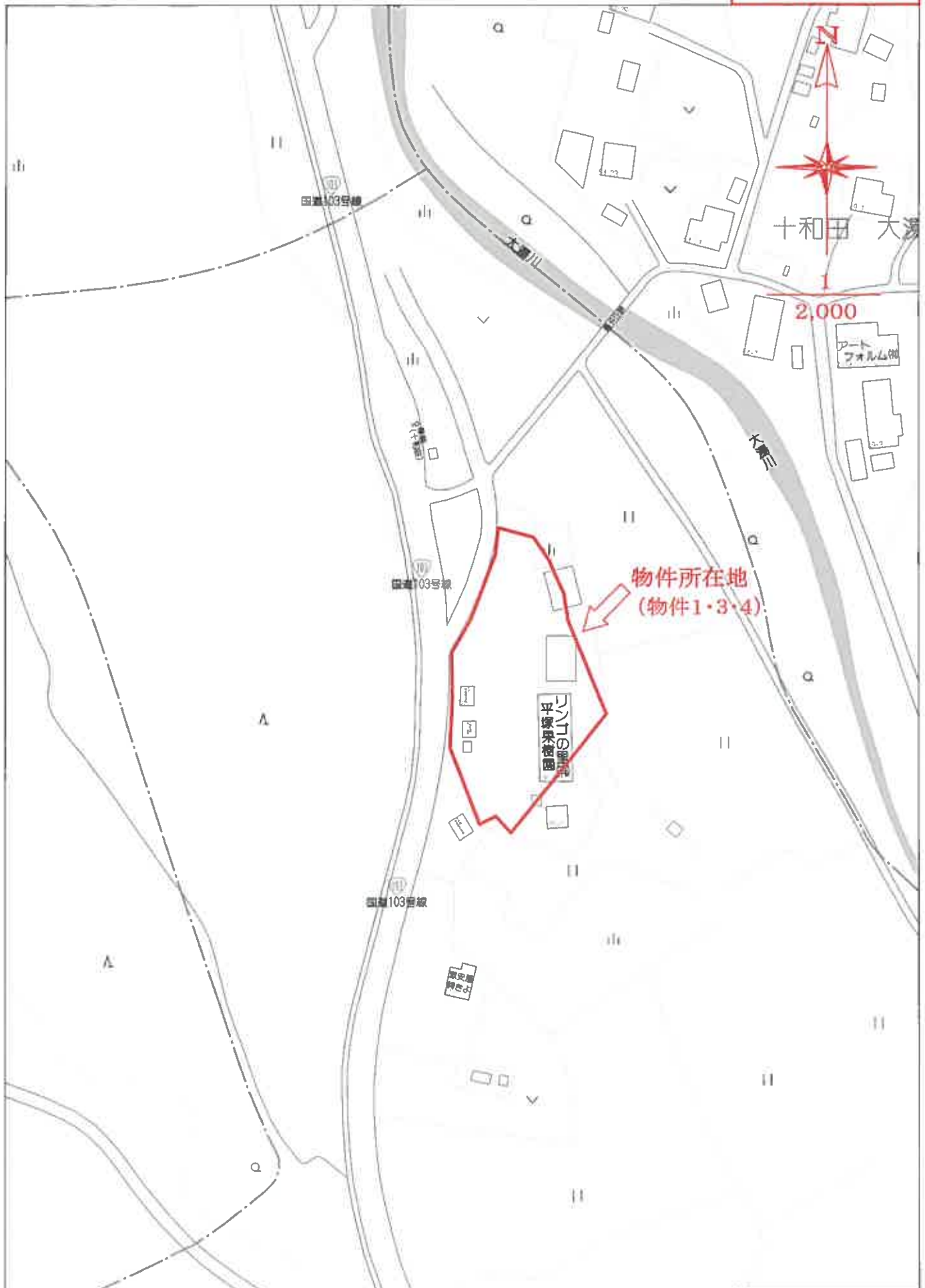


所在位置略図



電子地図（国土地理院）を加工して作成

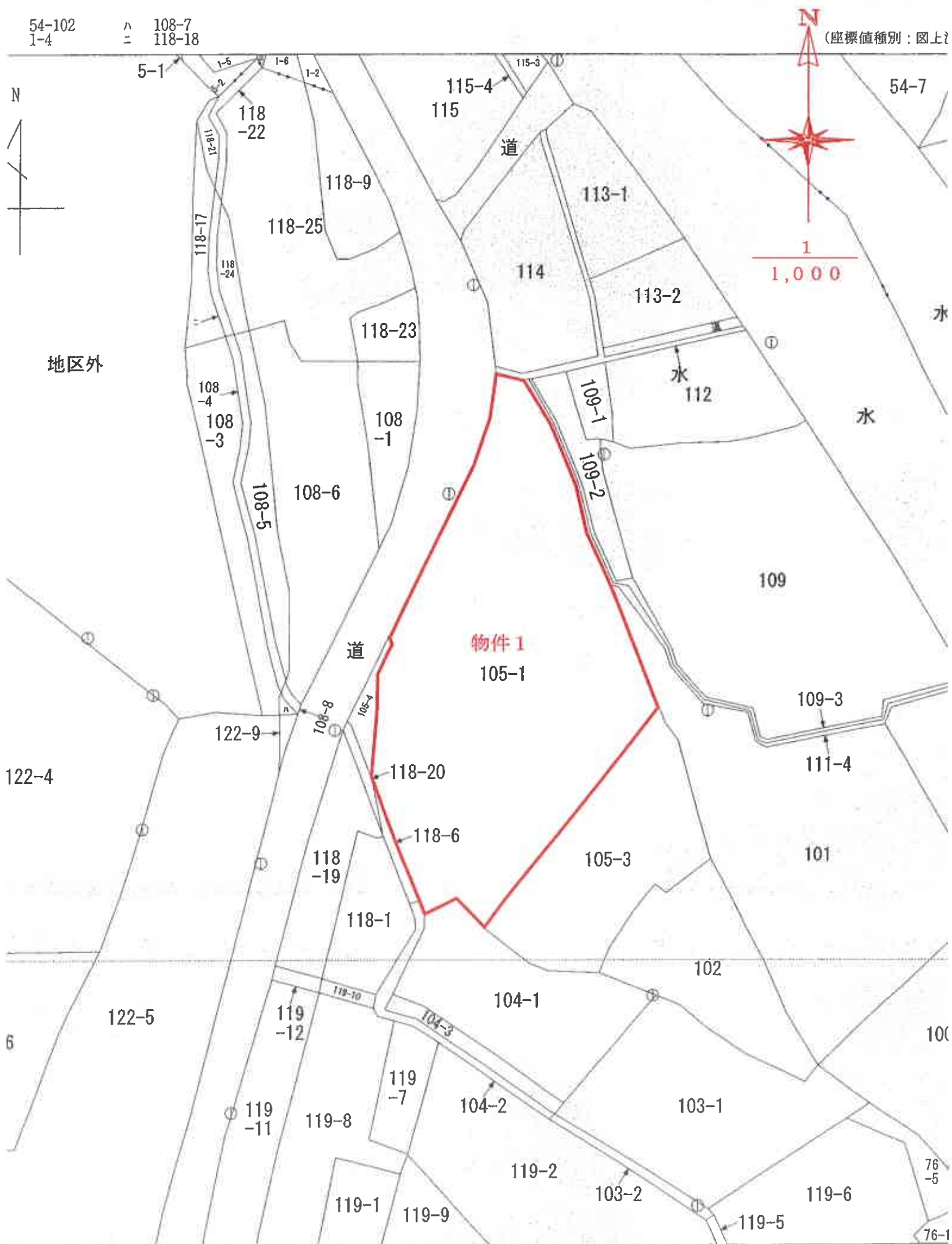
所在位置略図



80m

1/2000

(座標値種別：図上)



(座標値種別：図上測定)



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7年8月6日 秋田地方方法務局大館支局

秋田地方方法務局大館支局

圖文書號：9-2

105-1

地積測

105-4
105-1

鹿角市十和田大湯字箒畑

地 帶	測 点	X	Y	X-X	边 長
105-A					
	K. 11	36838.025	-137.492	9.925	-1384.918025
	F54	36849.840	-142.090	12.315	-1749.838350
	F55	36850.340	-142.890	18.184	-2538.311780
	K. 10	36868.024	-134.285	16.377	-1099.185445
	L&I+13.9	36856.717	-133.675	-7.504	1003.097200
	LNO. 82	36850.520	-136.641	-12.820	1765.401720
	L&2+6.5	36853.797	-135.596	-20.005	2814.560680
	LNO. 83	36839.918	-137.882	-15.772	2174.879940
				併面積	-154.034340
				面積	77.007070
				地積	77.00 m ²

物件 1

地 公 面 地	105-1		
番 每 積		4159.77	
積		4092.762930	
積		4092.76 m ²	

物件 1

④ 105-1



押

境界線の種類	測点
エントクリート状	
ブラチチツク状	K. 10 P55
腐	L81+13.9 LNO. 9

NO. 83

者製作

委託者
申請人
被代位者

本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

1500

14. 4. 26

登記年月日：平成21年2月18日

これは図面に記載されている内容に基いた計画書である。
令和7年8月6日 秋田県土地建物局大館支局 登記書

708724

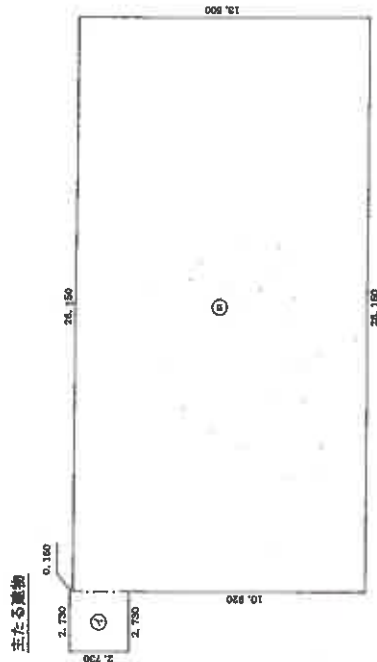
各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 105番1

建物の所在 鹿角市十和田大湯字棚畑105番地1

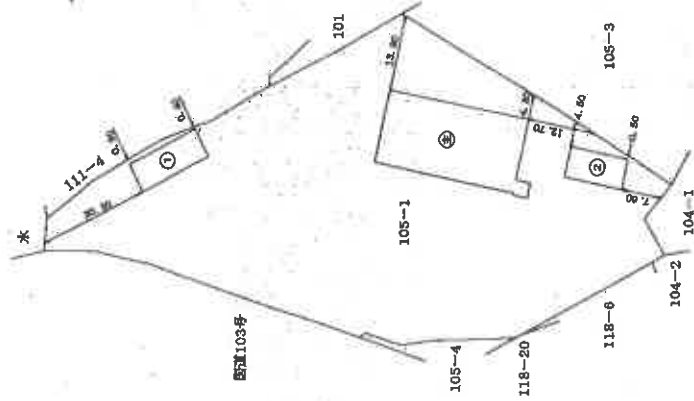
物件 3



求積表

①	2.730	×	2.730	=	7.4629
②	26.180	×	13.500	=	353.0250
計					360.4779

床面積 360.47 m²



「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(秋田県土地建物調査士会統一用紙)

平成 21年 2月 18日 登記

登記年月日：平成21年2月18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7年8月6日 秋田地方裁判所大館支部

登記官

請求番号：9-4

(2/2)

708/25 各階平面図

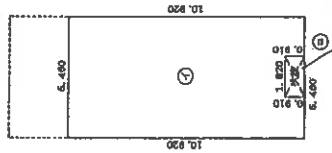
建物図面

各階平面図

家屋番号 105番1

建物の所在 鹿角市十和田大森字繁畑105番地1

附属建物（符号1）2階

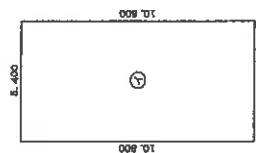


求積法

$$\begin{aligned} \text{①} & 5.400 \times 10.820 = 58.5232 \\ \text{②} & 1.820 \times 0.910 = 1.6562 \\ \text{計} & 57.8670 \end{aligned}$$

床面積 57.86 m²

附属建物（符号2）1階

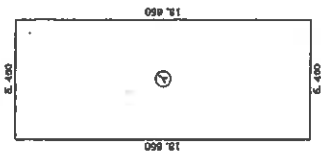


求積法

$$\text{①} 5.400 \times 10.800 = 58.3200$$

床面積 58.32 m²

附属建物（符号1）1階



求積法

$$\text{①} 5.460 \times 13.650 = 74.5290$$

床面積 74.52 m²

物件3

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

作成者

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)

平成21年2月18日登記

登記年月日：平成7年5月18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7年8月6日 秋田地方支務局大館支局

登記官

請求番号：9-5

708/26 各階平面図

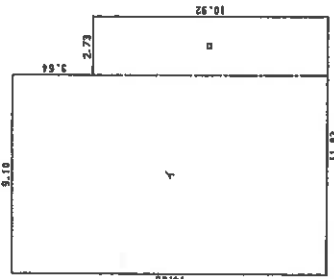
建物図面

家屋番号 105番1の2

建物の所在 鹿角市十和田大湯字篠畑105番地1

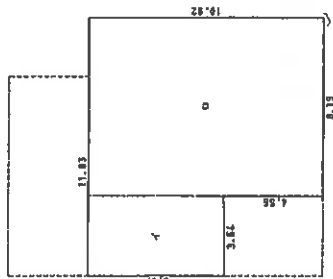
物件4

1階平面図



求積表			
イ	14.56	× 9.10	= 132.4960
ロ	10.92	× 2.73	= 29.8116
合計			162.3076
床面積			162.30㎡

2階平面図



求積表			
イ	6.37	× 3.64	= 23.1868
ロ	10.92	× 8.19	= 89.4348
合計			112.6216
床面積			112.62㎡

国道103号

水

111-4

101

118-6

105-3

104-2

104-1

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

作製者

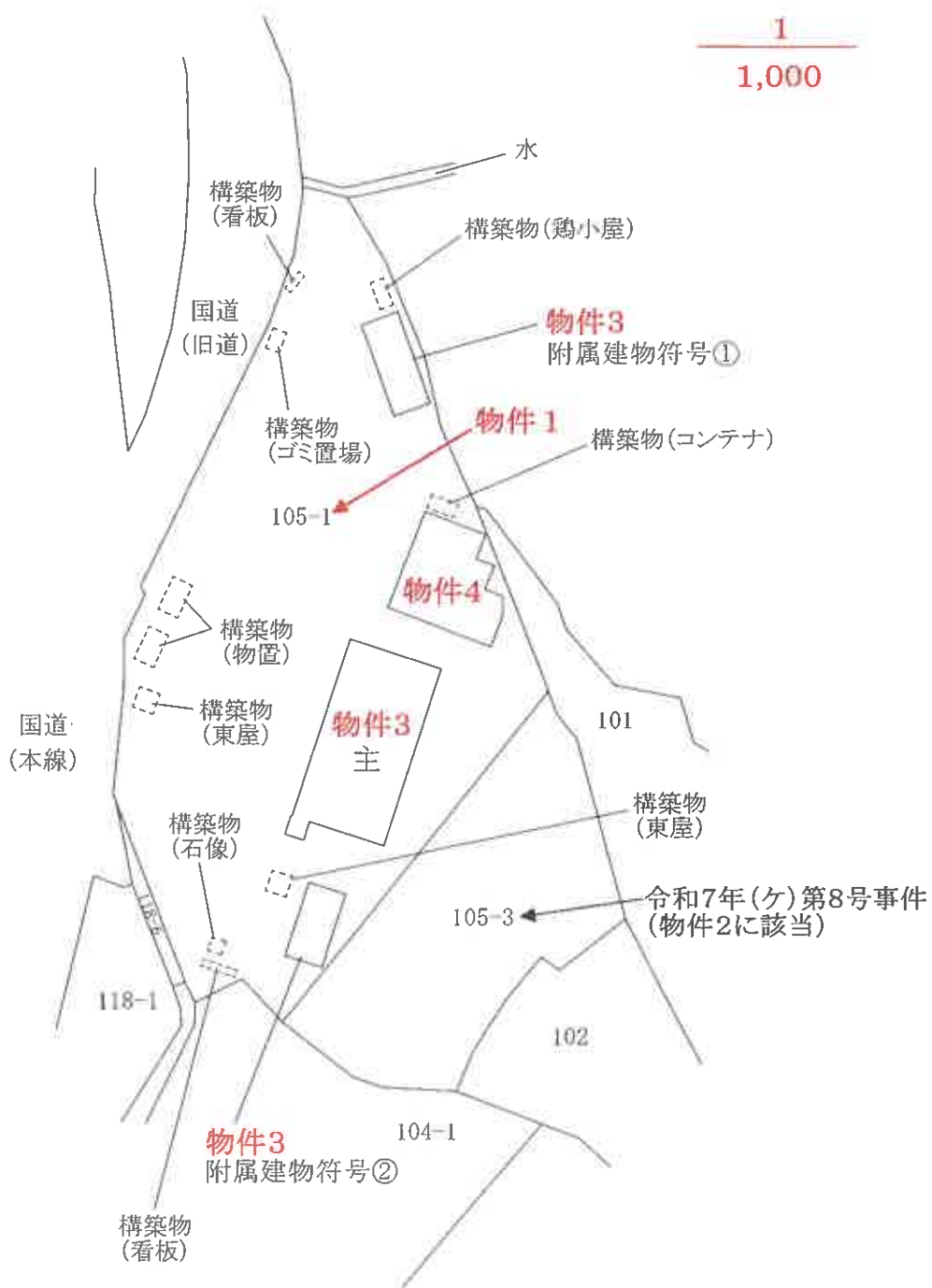
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

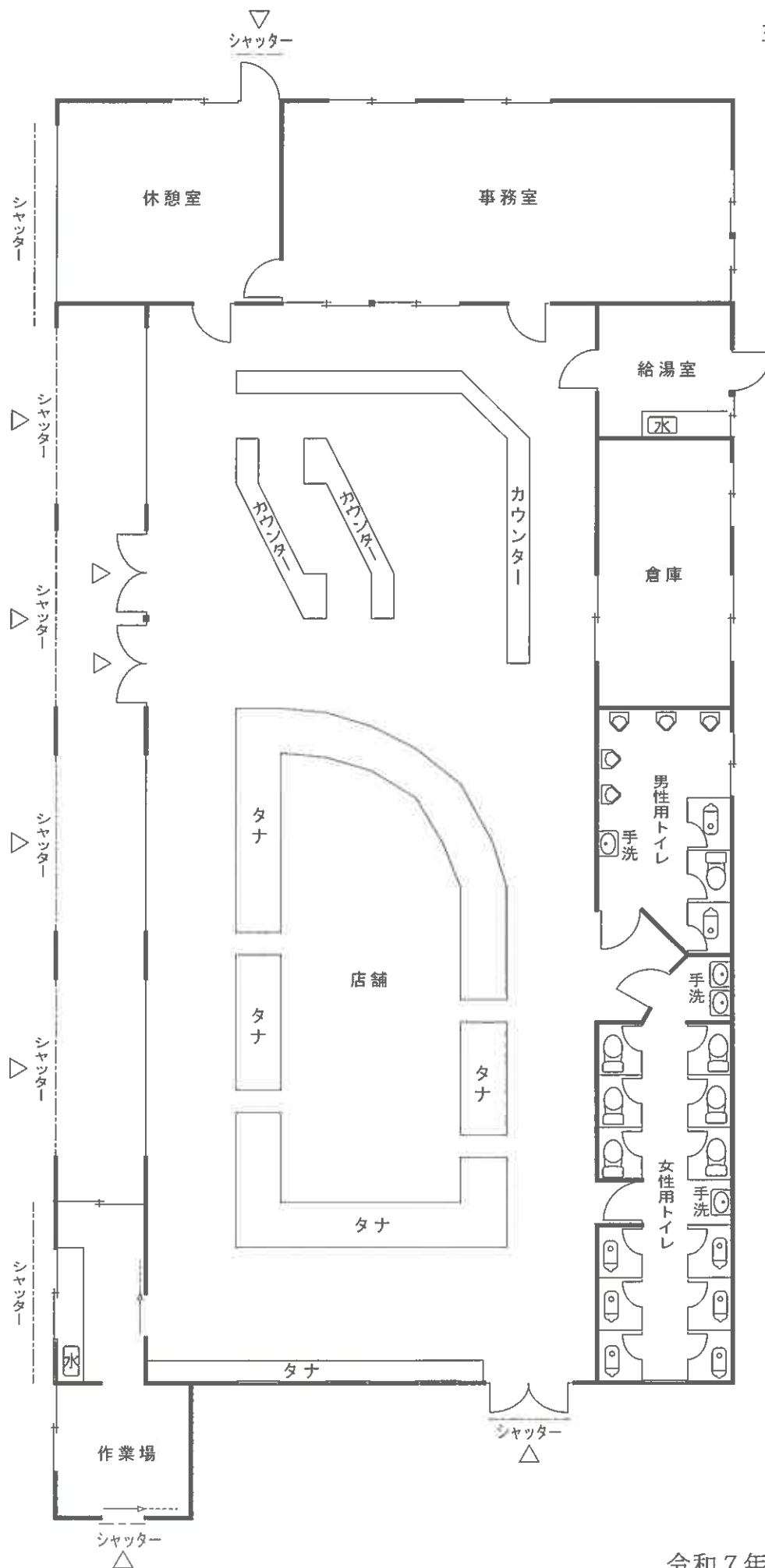
建物配置図



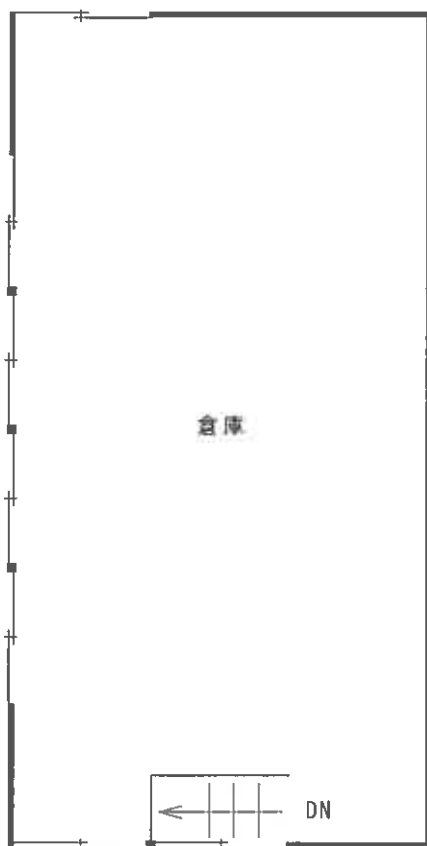
建物間取図

物件 3

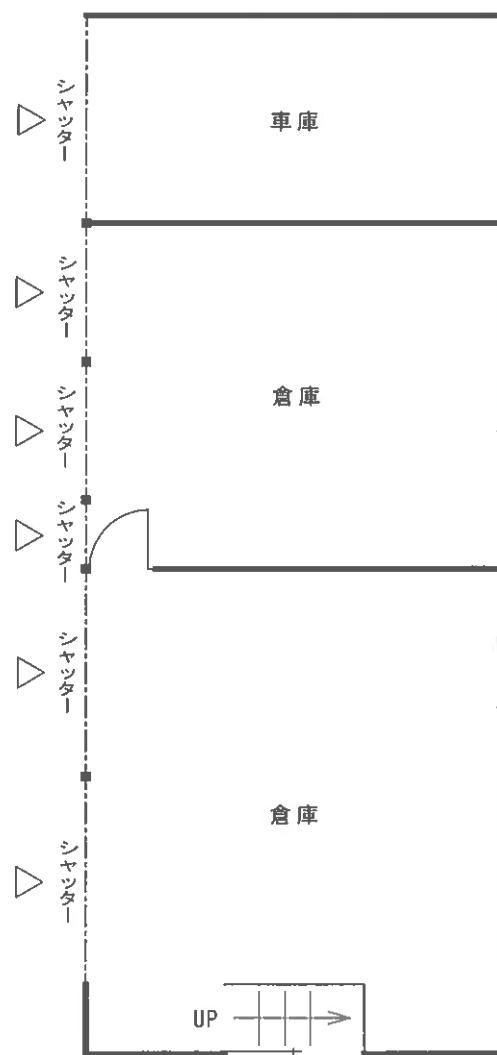
主である建物



2 階



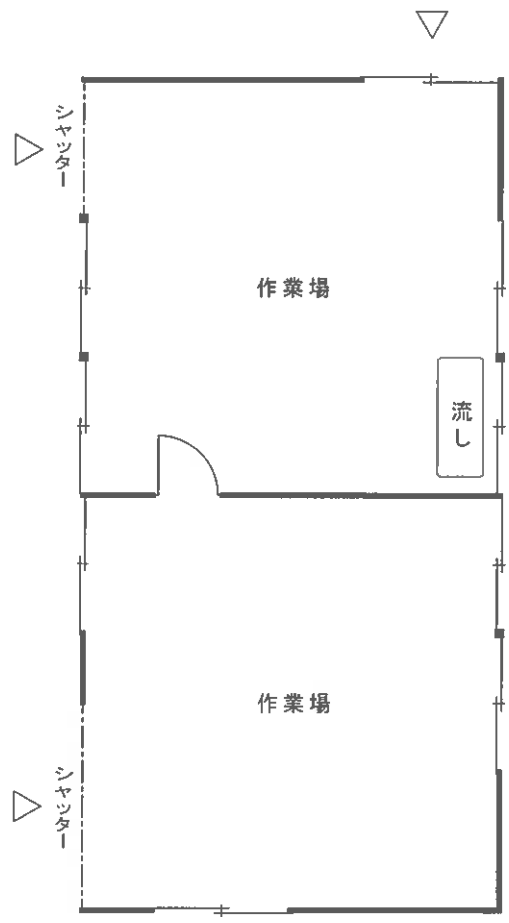
1 階



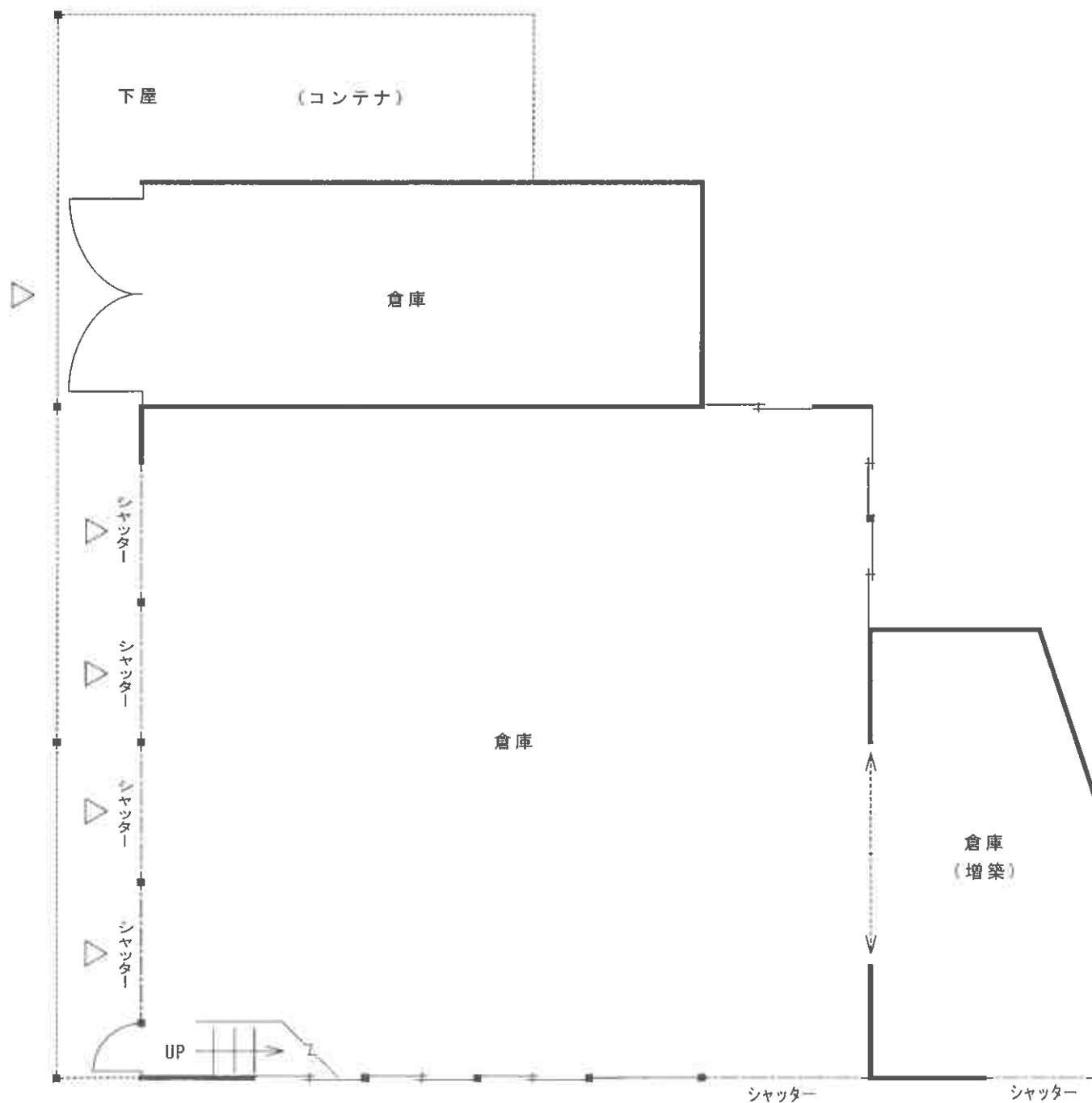
建物間取図

物件 3

附属建物符号②



1 階



2 階

