

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 1 7 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 令和 8 年 3 月 2 7 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 4 月 1 4 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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7, 8	817, 000 653, 600	一括	163, 400	79, 806	0
7	452, 000				
8	365, 000				

物 件 目 録

- 7 所 在 大館市根下戸字下袋家後
地 番 6 2 番 7
地 目 原野
地 積 1 1 2 9 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地・原野
- 8 所 在 大館市根下戸字下袋家後 6 2 番地 7
家屋 番号 6 2 番 7
種 類 給油所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 7 . 8 3 平方メートル
2 階 2 3 . 9 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10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7、8】

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7、8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7、8】

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7】

隣地(地番172番)との境界が不明確である。

《 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

- 7 所 在 大館市根下戸字下袋家後
地 番 6 2 番 7
地 目 原野
地 積 1 1 2 9 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地・原野
- 8 所 在 大館市根下戸字下袋家後 6 2 番地 7
家屋 番号 6 2 番 7
種 類 給油所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 7 . 8 3 平方メートル
2 階 2 3 . 9 5 平方メートル



令和7年（ケ）第3号
令和7年7月16日受理
令和7年9月12日提出

現況調査報告書

（物件7、8）

秋田地方裁判所大館支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | |
|---|---------|--|
| 7 | 所 在 | 大館市根下戸字下袋家後 |
| | 地 番 | 6 2 番 7 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 1 2 9 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 大館市根下戸字下袋家後 6 2 番地 7 |
| | 家 屋 番 号 | 6 2 番 7 |
| | 種 類 | 給油所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 7 . 8 3 平方メートル
2 階 2 3 . 9 5 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7					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ■雑種地・原野(物件7)						
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐						
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(破産管財人) ☐ 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	3枚目「その他の事項」記載のとおり						
建物		物件8					
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	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を給油所(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	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7土地関係

- (1) 本件土地は北東側が市道に接している。
- (2) 登記事項証明書によると、本件土地は50年以上前に換地処分が行われているが、本件土地の公図は、周辺土地を含めて正確性に乏しく現地と一致しない。また、本件土地の地積測量図は存在せず、現在のところ本件土地の正確な地積及び形状を示す資料がない。
- (3) 本件土地には、南西側にコンクリート擁壁、南東側境界付近にブロック塀がそれぞれ設置されており、それらと北東側の市道とで囲まれた部分の現況地積は概測約960㎡である。この現況地積は、本件土地の登記事項証明書記載の地積1129㎡よりも少ないことから、本件土地の範囲は南西側のコンクリート擁壁よりもさらに南西側に及ぶと思料されるが、コンクリート擁壁の南西側は、南西方向に下り傾斜の法面で雑木が多数繁茂する原野となっており（写真番号6）、境界を示す表示類及び特徴的な地形等の有無は確認困難であり、本件土地と南西側隣地（地番：172番、地目：井溝）との境界は判然としない状態である。なお、本件土地と南西側隣地との境界に関する公的機関の調査については評価書参照。
- (4) 本件土地には、10キロリットルの地下タンクが2基ずつ2箇所に埋設されている。
- (5) 本件土地上に計量器（灯油・ガソリン各1基）及び門型洗車機（写真番号5）が設置されている。
- (6) 本件土地の北東側の一部にガードレールが設置されている。

2 物件8建物関係

- (1) 本件建物の整備場内に車両リフトが設置されている（写真番号18）。
- (2) 本件建物には2階小屋裏収納がある（写真番号21）。
- (3) 本件建物には雨漏りによる天井板の損傷箇所がある（写真番号12、13）。
- (4) 本件建物は屋根や外壁等に老朽化がみられた。

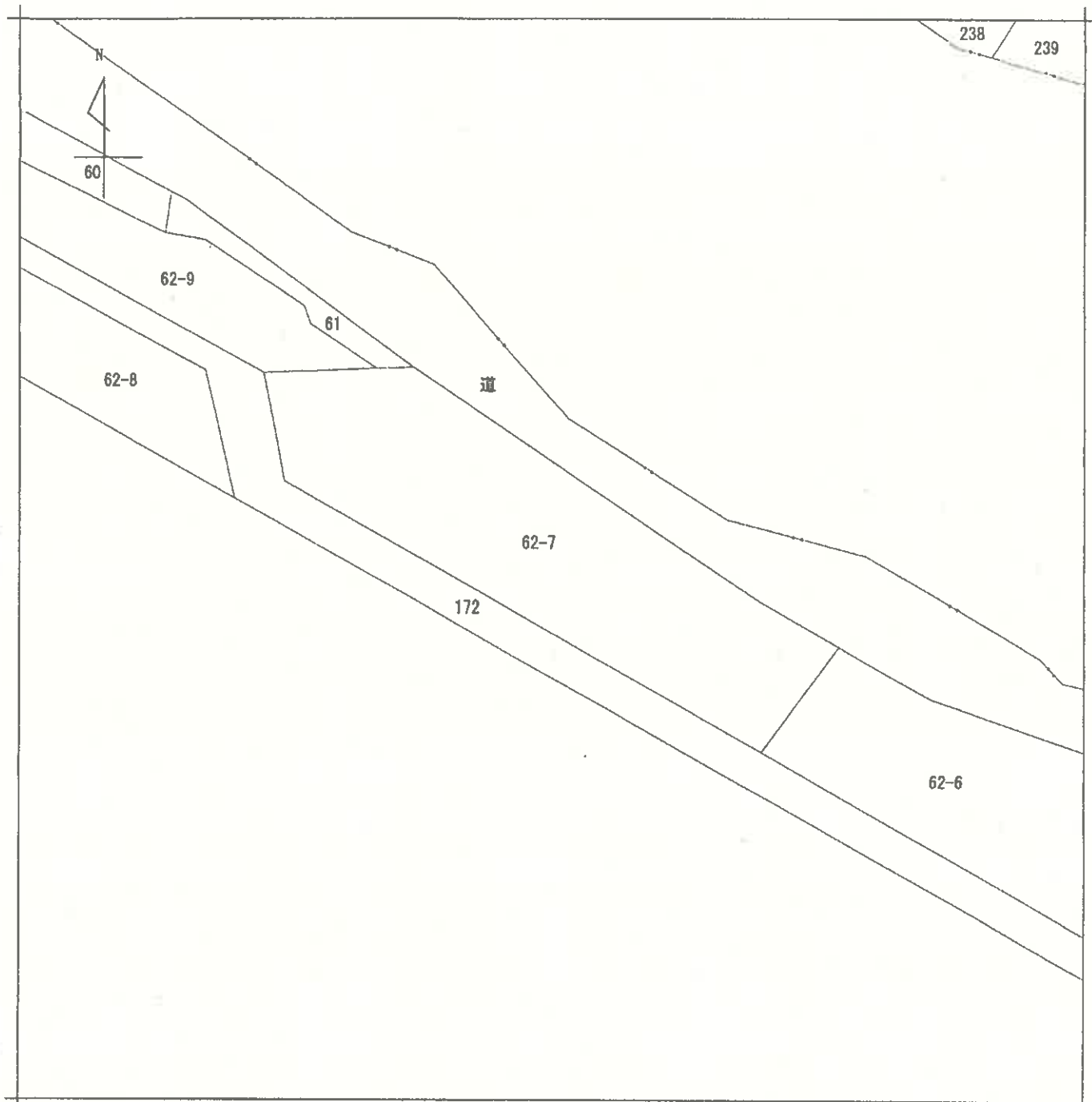
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者破産管財人	1 本件物件は、令和6年3月31日までガソリンスタンドとして営業していましたが、現在は使用している者はおらず、業務終了した給油所として破産管財人が管理しています。 2 本件物件につき廃業届は提出されておらず、地下タンクも埋設されたままです。

(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 7年 7月25日 (金) 15:30 ~ 15:35	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 7月25日 (金) 16:05 ~ 16:10	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 7月28日 (月) 11:00 ~ 11:10	大館消防本部	給油所関係図面等交付申請
令和 7年 7月31日 (木) 16:25 ~ 16:30	大館消防本部	交付申請図面等確認
令和 7年 8月 4日 (月) 13:35 ~ 13:40	大館消防本部	交付申請図面等受領
令和 7年 8月 8日 (金) 9:40 ~ 11:10	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (破産管財人事務員立会、評価人同行)
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 7年 8月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠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。



A 根下戸字大破風下

請求部	所在	大館市根下戸字下袋家後				地番	62番7			
出力尺	1/500	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	昭和48年9月30日				備付年月日(原図)		補事項			

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。

(秋田地方法務局大館支局管轄)

令和7年6月4日

仙台法務局

請求番号: 14-7

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

登記年月日：平成20年10月29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。

(秋田地方裁判所大館支局管轄)

令和7年6月4日

仙台法務局

登記簿

(7枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：14-6

419065

各階平面図

建物図面
各階平面図

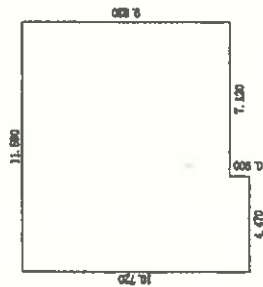
家屋番号

62番7

建物の所在

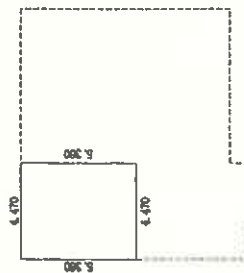
大館市根下戸字下袋家後62番地7

1階



延床面積	
4.470 × 11.000 =	49.170 ㎡
7.120 × 8.000 =	56.960 ㎡
合計	106.130 ㎡
床面積	117.80 ㎡

2階



延床面積	
4.470 × 6.000 =	26.820 ㎡
合計	26.820 ㎡
床面積	23.00 ㎡

道路

62-7

水路

単位：m

作成者

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)

平成20年10月29日登記

土地建物位置関係図



※コンクリート擁壁とブロック塀に囲まれた部分の地積は机上概則で約960㎡

○印の中の数字は写真番号である。

○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

[illegible]

1F

階段

出入口

20

19

Diagram of a small room with a door and a window. The door is labeled "小窗" (Small Window) and "約29㎡" (Approx. 29㎡). The window is labeled "DN". A red circle with the number "21" is next to the door.

物件 8 建物

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



物件 8 建物内部の状況 (1 階)

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 (雨漏り)

写真番号 1 3



前同 (雨漏り)

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 16



前同

写真番号 17



前同

写真番号 18



前同

写真番号 19



物件8建物内部の状況（2階）

写真番号 20



前同

写真番号 21



前同（小屋裏）

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 8 月 8 日現地調査
令和 7 年 9 月 1 2 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 7 ・ 8)

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一括価額	
金1,361,000円	
内訳価額	
物件7(土地)	金753,000円
物件8(建物)	金608,000円

- 1 一括価格は、物件7並びに8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7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
7	所在地目地積	大館市根下戸字下袋家後 6 2 番 7 原野 1, 1 2 9 m ²	地目：雑種地・原野
8	所在家屋番号種類構造床面積	大館市根下戸字下袋家後 6 2 番地 7 6 2 番 7 給油所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 1 1 7. 8 3 m ² 2 階 2 3. 9 5 m ² 延 1 4 1. 7 8 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
7	・物件 7 土地のうち、コンクリート擁壁とブロック塀に囲まれた部分（物件 8 建物の敷地並びに給油所として利用）の地目は雑種地と判断した。 ・確定は出来なかったものの、コンクリート擁壁外側の下り法面（北西～南側の雑木が繁茂している部分）の一部も、物件 7 土地に含まれるとみられ、その地目は原野と判断した。 ・固定資産税課税台帳上は、1, 129 m²のうち、「宅地 916. 00 m²」、「原野 213 m²」と記載されている。		
8	・物件 8 建物には 2 階に小屋裏収納が築造されているが、簡易な構造のため、登記と同じく 2 階建とした。		

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7）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	・ J R 奥羽本線「大館」駅の南西方約 3.9kmに位置する。 ・ バス停「舟場」まで徒歩約 9 分である。 - 同バス停より「大館駅前」まで乗車約18分、「いとく大館ショッピングセンター」まで乗車約14分である。 ・ バス停「舟場」 約700m ・ 大館市役所 約2.9km ・ 秋田銀行大館西支店 約1.3km ・ イオンタウン大館西 約1.8km (ATM設置) ・ 大館南インターチェンジ 約1.4km	
付 近 の 状 況	米代川右岸に位置し、周囲に農地が残る中に事業所が点在する地域である。	
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	非線引都市計画区域 用途無指定 70% 200% なし なし
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,129㎡ 不整形 約70.0m・0～約19.5m ほぼ平坦 ・ 現況でガソリンスタンドとして利用されていた部分の地積は机上概則で約 960㎡である。 ・ 南西側のコンクリート擁壁外側の下り法面部分も含まれる可能性がある。

接面道路の状況等	北東側：幅員約 5.5～ 9.5m舗装市道(建築基準法第42条第 1 項第 1 号)と概ね、等高に接面する。 物件 8 建物は一段、高く、接面している。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・物件 7 土地は、物件 8 建物の敷地として使用されている。 ・物件 8 建物については、物件 7 土地全体に法定地上権が及ぶ。 ・建物の配置は、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。 北東側：市道を介して田 南東側：米代川右岸の堤防 南西側：米代川右岸の堤防 北西側：県道大館鷹巣線の道路法面	
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	なし…北東側市道に公設管なし なし なし…北東側市道に公設管なし
特記事項	・能代河川国道事務所 鷹巣出張所において、官民境界についての聴取を行ったが詳細は不明である。なお、米代川右岸の河川区域との境界は地番 172 (井溝：建設省) 以北と思われるとの回答であった。 ・北秋田地域振興局 建設部 用地課において、官民境界についての調査を行ったが測量図面等の資料はなく、北西側を走行する県道大館鷹巣線 (道路法面を含む) との境界は不明との回答であった。 ・地積を確定するためには、立ち会いの上、再度の測量が必要とのことである。 ・北秋田地域振興局 大館福祉環境部における聴取によれば、水質汚濁防止法の特定施設の届出があり、廃業届は未提出である。よって、土壌汚染の可能性は否定出来ない。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・大館市ハザードマップによると、浸水想定深 0.5m未満に指定されている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

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	昭和50年 8 月 20 日 新 築 昭和55年月日不詳構造変更、増築 新築時から約50年 約 3 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 2 階建 亜鉛メッキ鋼板折れ板ぶき A L C 板 / リシン吹付 合板 / 石膏ボード 合板 / ビニールクロス 長尺ビニールシート / コルクシート / 畳 電 気 ・ 給 排 水 衛 生 設 備 ほ か な い	
床面積（現況）	1 階 1 1 7 . 8 3 m ² 2 階 2 3 . 9 5 m ² 延 1 4 1 . 7 8 m ²		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	給油所 附属資料「間取図」参照 1 階 店 舗 、 事 務 室 、 倉 庫 、 整 備 場 、 ト イ レ 等 2 階 和 室 1 2 階小屋裏に簡易な構造の収納（倉庫）あり	
品 等	普通		
保守管理の状況	・ 約 1 年 間 、 空 家 で あ る 。 ・ 店 舗 、 倉 庫 、 整 備 場 に は 営 業 時 の 物 品 等 が 残 置 さ れ て お り 、 保 守 管 理 の 状 態 は 劣 る 。 ・ 建 物 の 南 西 側 に 、 門 型 洗 車 機 1 台 が 設 置 さ れ て い る が 、 稼 働 状 況 は 不 明 で あ る 。		
建物の利用状況	破産管財人が給油所（営業終了）として占有している。		

特 記 事 項	・ 建物の閉鎖謄本によれば、昭和50年の新築時は平屋建てであった。 ・ 10kℓの地下貯蔵タンク 4 本が埋設されている。 ・ 大館市消防本部発出の「危険物完成検査済書」によれば、平成25年 3 月、平成26年 3 月及び平成27年 1 月に同タンクへの内部点検用マンホール取付並びにタンクの内面ライニング工事が施工されている。 ・ 令和 6 年 3 月まで、ガソリンスタンドとして営業していた。 ・ 調査時の観察によると、下記の不具合が認められる。 ① 屋根、外壁の塗料が剥がれて、サビが見られた。 ② 1 階事務室の内壁に汚れが見られる。 ③ 1 階倉庫（タイヤ庫）、給湯室の天井に雨漏りがある。 ④ 洗面所と浴室は、現況物置として利用されている。
---------	--

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7）

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
7	7,240	0.39	1,129	0.90	2,869,000

※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6m舗装市道に接面する地積1,000㎡程度の長方形の中間画地。

地価調査基準地 大館(県)5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{基準地価格} & & & & & & & & \\ 14,700\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/201 & = & 7,240\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和6年7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	系統・連続性	+10%	} (1.13)	} (2.01)
	幅員	+3%		
交通・接近条件	最寄り駅への接近性	-3%	(0.97)	
環境条件	上水道あり	+3%	} (1.83)	
	土地の利用度	+80%		

イ 個 別 格 差：画地条件	不整形	-10%	} (0.77)	} (0.39)
	有効部分の 地積約960㎡	-15%		
その他条件	地下埋設物あり	-50%	(0.50)	

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8）

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
8	180,000	141.78	0.04	1,021,000

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 現況延床面積等：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4%と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.06 \times 0.70 = 0.04$$

R：残価率5%

N：経済的全耐用年数約53年（n+n'）

n：経過年数約50年

n'：経済的残存耐用年数約3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
7	2,869,000	0.25	法定地上権	717,000

イ 土地利用権等割合：物件7の物件8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 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
7	2,869,000	－ 717,000		0.50	0.70	753,000
8	1,021,000	＋ 717,000		1.00	0.50	0.70
一括価格（合計）						1,361,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：ガソリンスタンドという用途の特殊性並びに営業再開の不確実性を考慮した。

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

《指標とした地価調査基準地価格》

大館(県)5-3	
所 在 ・ 地 番	大館市餌釣字大杉252番外
価 格	14,700円/㎡
位 置	J R 奥羽本線「大館」駅 5.7km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	1,582㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 道 路	南西側幅員 9.5m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 用途無指定 建蔽率70%・容積率200%
地 域 の 概 要	郊外型店舗、営業所等の見られる路線商業地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図



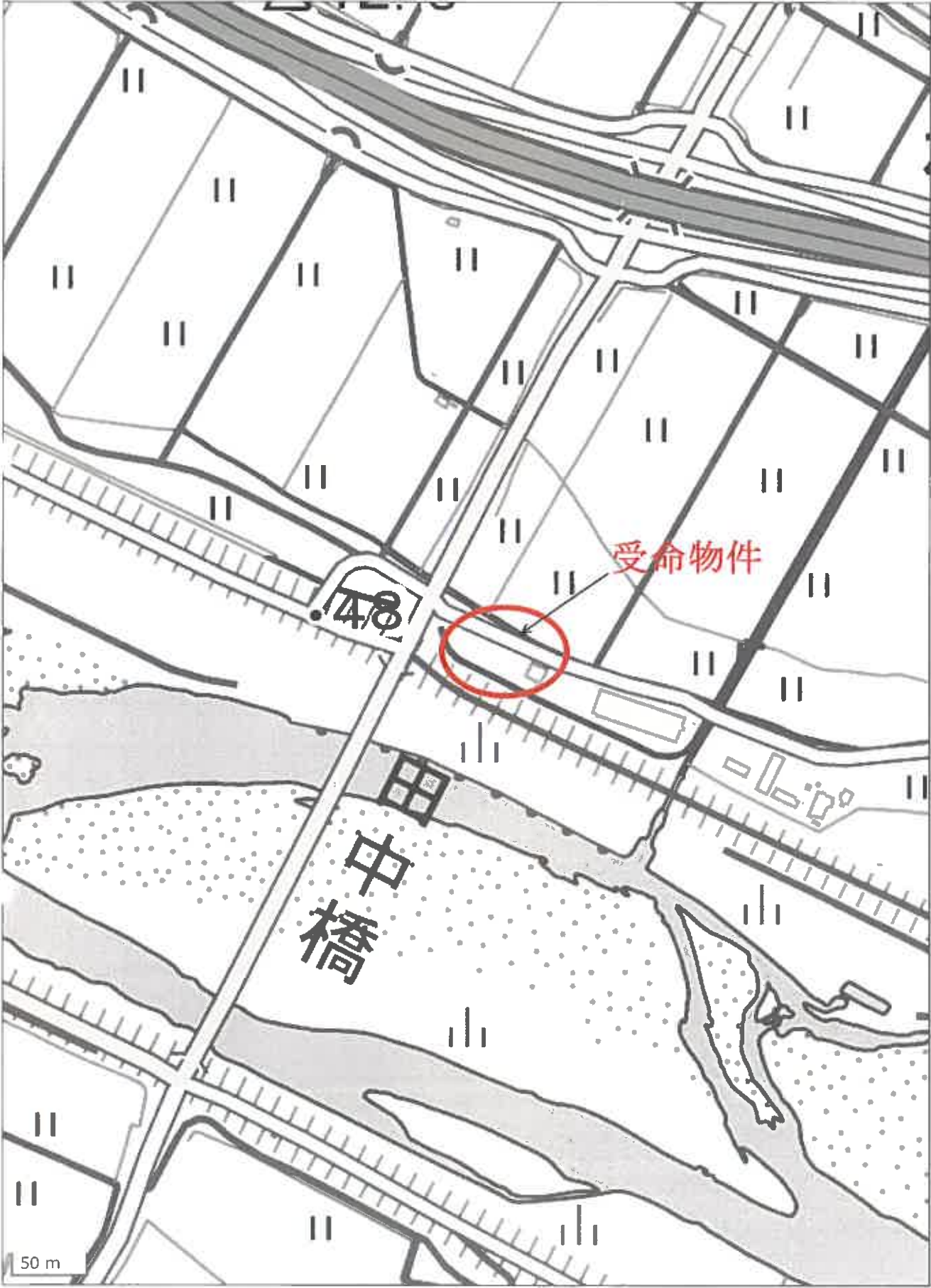
縮尺: 約1/20,000

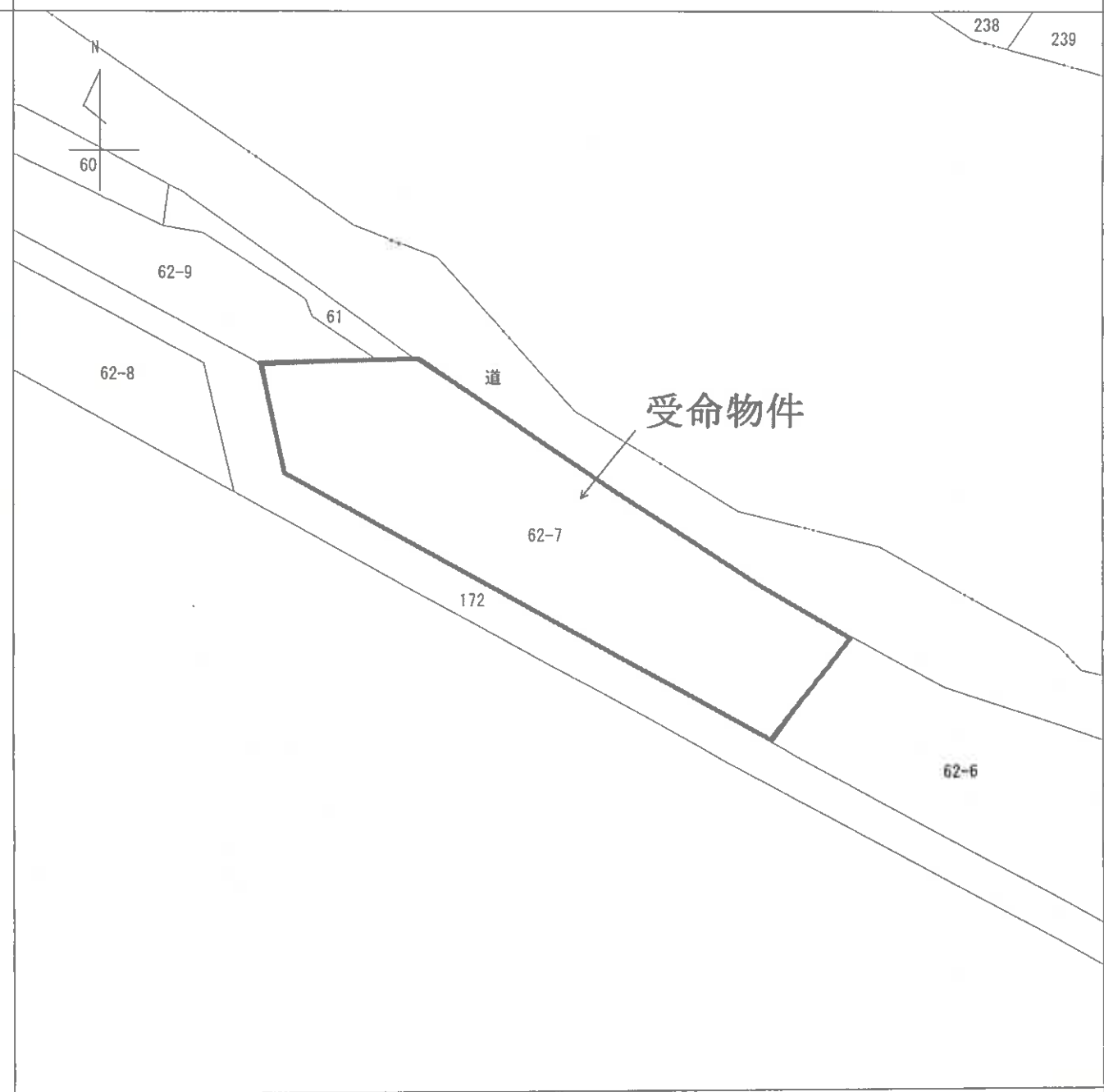
受命物件



地価調査基準地
大館(県)5-3







(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 分	所 在	大館市根下戸字下袋家後				地 番	62番7			
出 力 縮 尺	1/500	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	昭和48年9月30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。
(秋田地方法務局大館支局管轄)

令和7年6月4日
仙台法務局

登記年月日：平成20年10月29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。
(秋田地方裁判所大館支局管轄)
令和7年6月4日 仙台地務局

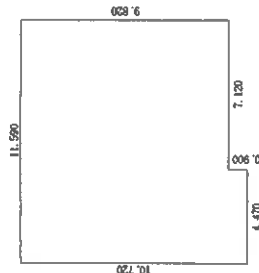
419065 各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 62番7

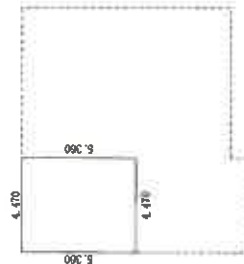
建物の所在 大館市根下戸字下袋家後62番地7

1階

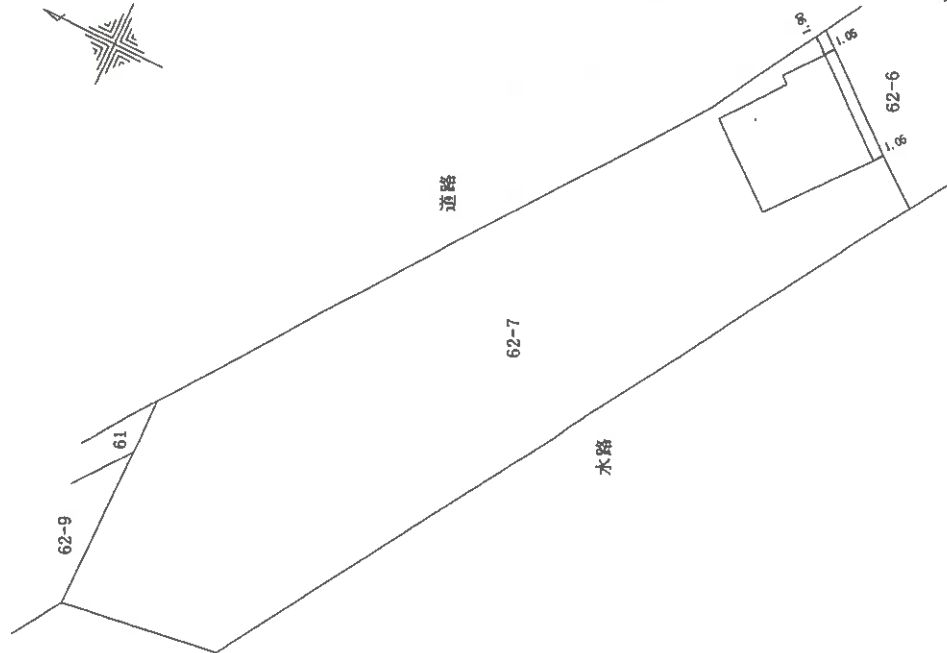


床面積	47.918400
4.470×10.720	$= 47.918400$
7.120×0.060	$= 0.427200$
合 計	48.345600
床面積	117.83 ㎡

2階



床面積	23.997000
4.470×5.360	$= 23.997000$
合 計	23.997000
床面積	23.99 ㎡



単位：m

作成者

大館市
土地家
(平成20)

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)

平成20年10月29日登記

A3判をA4判

(約70%)に縮小

物件7・8土地建物位置関係図

大館支部 令和7年(ケ)第3号
大館市根下戸字下袋家後62番7
家屋番号:62番7

物件7
地番:62番7

舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)

ガードレール

灯油

給油スペース

物件8
家屋番号:62番7

ブロック塀

門型洗車機

コンクリート擁壁

(外側は約10m低く、雑木)

※コンクリート擁壁とブロック塀に囲まれた部分の地積は
机上概則で約960㎡



縮尺:約1/300

物件8建物間取図

大館支部 令和7年(ケ)第3号

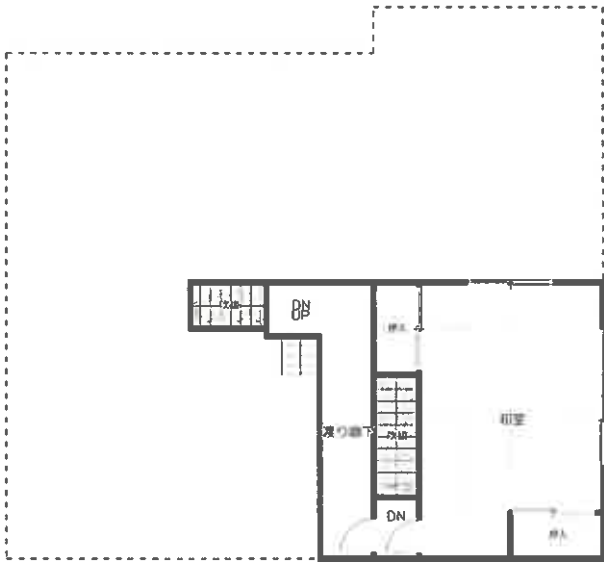
大館市根下戸字下袋家後62番地7

家屋番号:62番7

1 階



2 階



2 階小屋裏



縮尺:1/150