

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17日から 令和 8年 3月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月27日 午後 1時30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14日 午前10時00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33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17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）
1, 2	1,790,000 1,432,000	一括	358,000	28,768	0
1	690,000				
2	1,100,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 大館市比内町笹館字水無 | |
| | 地 番 | 1 5 9 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 9 9 . 3 7 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|------------------------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 大館市比内町笹館字水無 1 5 9 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 1 . 7 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 1 . 4 0 平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|-----|--------------------|
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 1 . 7 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 5 7 . 9 6 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | | |
|--|-------|-----------------|--------------------|
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 3 9 . 7 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 3 9 . 7 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 26 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 7 5 番 7、同 6 0 番 1 及び同 1 5 9 番 7）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 | 大館市比内町笹館字水無 | | |
| | 地 番 | 1 5 9 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 6 9 9 . 3 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 大館市比内町笹館字水無 1 5 9 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 1 1 . 7 9 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 1 . 4 0 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 1 1 . 7 9 平方メートル | |
| | | 2階 | 約 5 7 . 9 6 平方メートル | |
| | (未登記附属建物) | | | |
| | 種 類 | 物置 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 約 3 9 . 7 4 平方メートル | |
| | | 2階 | 約 3 9 . 7 4 平方メートル | |



令和7年(又)第10号
令和7年9月24日受理
令和7年11月28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 | 大館市比内町笹館字水無 |
| | 地 番 | 1 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 9 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市比内町笹館字水無 1 5 9 番地 2 |
| | 家 屋 番 号 | 1 5 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 1 . 7 9 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は無道路地である。
- (2) 本件土地の西側の市道から本件土地に至るため、地番75番7（件外土地1）、同60番1（件外土地2）及び同159番7（件外土地3）の各土地を通行している。これら通行している土地のうち、75番7（大館市所有の公衆用道路）及び60番1（個人所有の宅地）の両土地は建築基準法42条2項道路（市道認定なし）である。60番1の土地につき、本件所有者は同土地所有者から通行の許可を得ている。また、本件土地への進入路となっている159番7の土地は、本件所有者が所有する宅地である。
- (3) 本件土地上に構築物（物置）が2個とカーポートがある。
- (4) 本件土地の北側隣地（地番159番4）上にある件外構築物の南側の一部が本件土地にはみ出している。
- (5) 上記(4)の件外構築物及び本件土地の北側隣地（地番159番6）上にある件外建物は、いずれも本件所有者が使用している。これら件外構築物及び件外建物は、所有者が死亡し、その後相続人が確定していない状態とのことである。

2 物件2建物関係

- (1) 主である建物には太陽光発電システムが設置されており、東北電力ネットワーク株式会社と次の電力受給契約が締結されている。

受給開始日：令和3年2月2日

再エネ買取制度の調達期間：受給開始日以降、最初の検針日が属する月の翌日から起算して120月目の検針日の前日まで。受給開始日が検針日にあたる場合は、受給開始日が最初の検針日となる（電力量料金単価：税込21円00銭（1キロワットあたり））。

受給期間：受給開始日（同日を含む）から上記期間満了の日まで。

逆変換装置（インバータ）：定格出力5.50kW、形式HQP-KA55-3

- (2) 買受人は、主である建物に設置されている上記太陽光発電システムについて、東北電力ネットワーク株式会社に対して次の手続きを要する。

廃止を希望する場合：東北電力ネットワーク株式会社ネットワークサービス部ネットワークサービスセンター系統連系2Gあてに契約廃止申込。

売電契約を希望する場合：再生可能エネルギーの固定価格買取制度による売電契約を希望する場合は、国への事業計画変更手続き後に、東北電力ネットワーク株式会社所定の申込書とあわせて国が発行している事業計画の変更認定を受けたことを証する書類（変更認定通知書）の写しを東北電力ネットワーク株式会社に提出して申込。

- (3) 主である建物に設置されている太陽光発電システムにつき、本件所有者は、設置業者、設置機器類及び電力受給関係書面等の資料は全て所在不明である旨を述べ、同人から資料の提出を受けることはできなかったが、主である建物内において次の機器の設置を確認した。

三洋電機株式会社製 屋内用集中型パワーコンディショナ

定格出力4.0kW、品番HQP-KA40-3、製造年2020年

なお、本件所有者は、主である建物の屋根に設置しているソーラーパネルの一部破損により発電は不十分な状態である旨を述べている。

- (4) 主である建物は、複数箇所に内壁クロスの剥がれが見られた（一部につき写真番号19、20）。

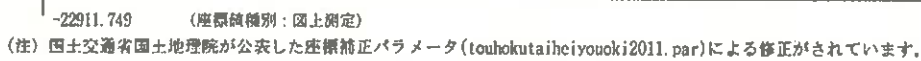
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 本件土地は公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件土地は公道に接していません。本件土地から西側の市道に至るには、私の所有地である本件土地の北側隣地（地番159番7（件外土地3））、さらに北側の個人所有地（地番60番1（件外土地2））、そこから西に向かって大館市所有の公衆用道路（地番75番7（件外土地1））を通行しています。北側の個人所有地（地番60番1）の所有者からは無償で期限なく通行の許可を得ています。 3 本件居宅（物件2主である建物）の北側にある建物（物件2未登記附属建物）は、昭和63年ころに建築し、居宅のための物置として使用しています。 4 本件居宅には太陽光発電システムが設置されており、売電契約が現在も維持されています。しかし、屋根に設置されているソーラーパネルが一部破損してしまい、発電は不十分な状態と思います。蓄電池は設置していません。 5 太陽光発電システムについては、設置当時の契約書面等がどこにあるかわからず、探しても何も見つかりませんでした。設置業者、設置機器類及び売電契約等について私は何もわからない状態です。 6 本件土地の北側隣地（地番159番4）上にある、本件土地の一部はみ出している件外構築物と、本件土地の北側隣地（地番159番6）上にある件外建物は、いずれも以前から私が借りて使用しています。これらの件外構築物及び件外建物は、所有者が死亡し、複数の相続人の間で相続が決まっていない状態です。 7 本件物件は、私と私の家族だけが使用しており、他人が使用している部分はありません。
■地番60番1の土地所有者	1 本件所有者が、本件土地から西側の市道に至るために、私が所有している地番60番1の土地の一部を通行することは、以前から許可しています。通行料や期限の定めは何もありません。

(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24日 (水) 15:25 ~ 15:30	大館市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 7年10月10日 (金) 13:00 ~ 13:10	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 7年10月10日 (金) 13:55 ~ 14:20	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、所有者から口頭聴取
令和 7年10月23日 (木) 13:50 ~ 14:00	地番60番1の土地 所有者宅	通行関係調査
令和 7年10月23日 (木) 14:05 ~ 15:20	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者立会、評価人同行)
令和 7年10月27日 (月) : ~ :	執行官室	東北電力ネットワーク株式会社に対し照会書送付 (郵便)
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、立会人を立ち会わせ、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



(6 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

登記年月日：平成11年12月11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。

(秋田地方方法務局大館支局管轄)

令和7年8月5日

東京法務局

登記官

(7 枚目)

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：190588

建築物平面図

家屋番号 159番2

大館市北内町笹子

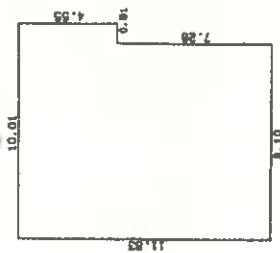
北秋田郡北内町笹子水無159番地2

建築物の所在

各階平面図

426533

1 階

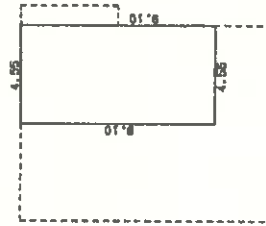


求積表

11.83 X 9.10 = 107.8530
4.55 X 0.91 = 4.1405

合計 111.9935
床面積 111.79 ㎡

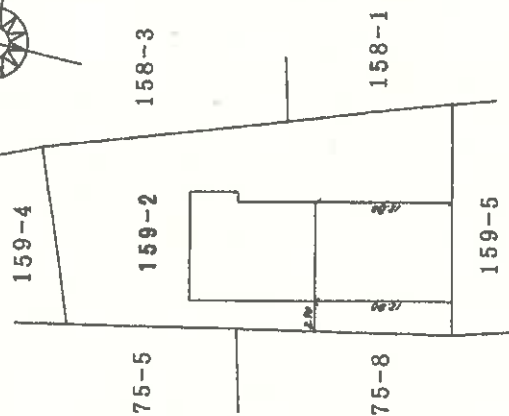
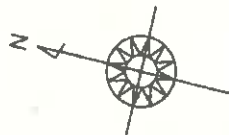
2 階



求積表

9.10 X 4.55 = 41.4050
41.4050

床面積 41.40 ㎡



申請人

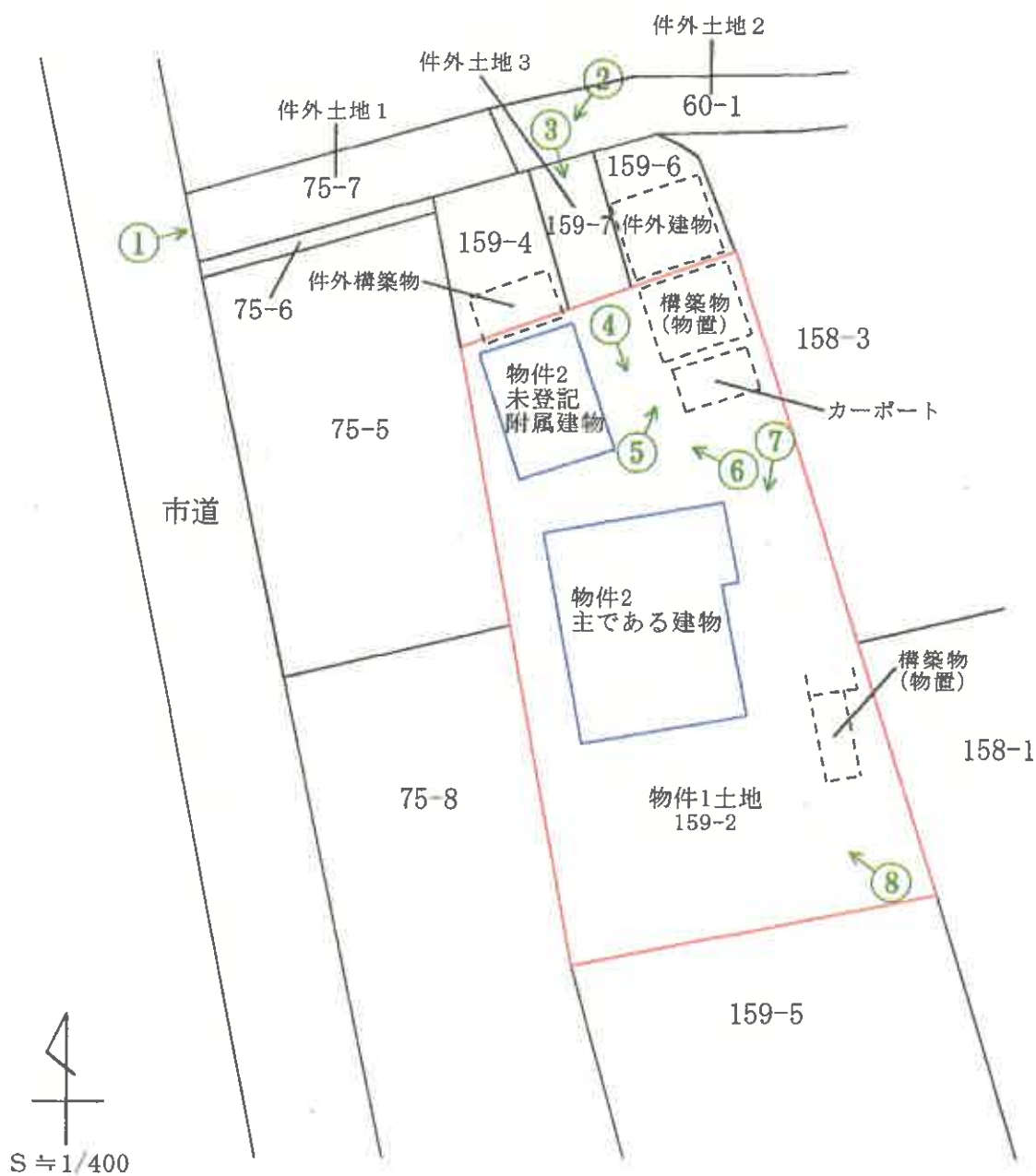
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

作製者

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
(主である建物)



↑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 (未登記附属建物)

1 階



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。

件外土地 2 (60-1)

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



件外土地 3 (159-7)

写真番号 6



構築物（物置）

写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



物件2主である建物内部の状況（1階）

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



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

内壁クロスの剥がれ

写真番号 2 0



物件 2 主である建物内部の状況（2 階）

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



物件 2 未登記附属建物内部の状況（1 階）

写真番号 2 5



前同

写真番号 2 6



前同

写真番号 2 7



物件 2 未登記附属建物内部の状況（2 階）

写真番号 28



前同

写真番号 29



物件 2 主である建物に設置されている太陽光発電設備 (パワーコンディショナ)

令和 7 年 (ヌ) 第 10 号
令和 7 年 10 月 28 日 現地調査
令和 7 年 11 月 25 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

小陰 遼平

第1 評価額

一括価格	
金 1,790,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 690,000 円
物件2（建物）	金 1,100,000 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の土地の内訳価格は物件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。

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）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 番 地 目 地 積	大館市比内町笹館字水無 159番2 宅地 699.37 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大館市比内町笹館字水無159番地2 159番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：111.79m ² 、2階：41.40m ²	2階：約57.96m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1・2階各約39.74m ²
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件1北西端に件外構築物（木造平家建・物置）が存し、一部物件1に越境している。 ○ 物件1北東端に構築物①、南東端に構築物②が存する。詳細は下記のとおり。 （構築物①）木造平家建・物置・約5.5坪 （構築物②）木造平家建・物置・約3坪 ○ 物件1は現在無道路地で、件外土地159番7（所有者：債務者）を通行している。 ○ 物件2主たる建物に太陽光発電システムが設置されている。契約内容等詳細は、現況調査報告書を参照。 ○ 物件2の2階略西側洋室及び押入の増築が認められる。		

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

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R花輪線「扇田駅」駅南西方・道路距離約3,100m バス停「西館小学校前」南方・約100m（徒歩約1分）					
付 近 の 状 況	当該地域は、大館市比内地域中心部より南西方約2.1km（直線距離）に位置し、一般住宅及び農家住宅の多く存する住宅地域を形成している。 地域内の主たる需要者は、当該地域に地縁性を有する者が中心で、周囲は中小の工場等が多く存することから圏域外の需要も一部見られる。市内中心部では、住宅需要が好調で供給減から地価が上昇傾向にあるが、農家集落的要素が強く残る当該地域においては需要はやや限定的で、地価は下落傾向が続くものと思料される。 最寄公共施設： 市立西館小学校より約100m 最寄商業施設： いとく比内店より約3,900m					
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	非線引都市計画区域				
	用 途 地 域	用途指定無				
	建 ぺ い 率	70%				
	容 積 率	200%				
	防 火 規 制	指定無				
	立地適正化計画	有（都市機能誘導区域外・居住誘導区域外）				
	その他の規制	特になし				
画 地 条 件	間口（短辺）約16.5m、奥行（長辺）約37mのほぼ整形の無道路地。 規模は699.37㎡（登記地積）。 地勢はほぼ平坦である。					
接 面 道 路 の 状 況	接道方位	幅員	道路の種類		舗装	接道状況
			建築基準法上	道路法上		
						無道路地
	道路位置指定：－					
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地として利用されている。 当該建物のために物件1に法定地上権が成立する。					
供 給 処 理 施 設 (宅 地 内 引 込)	上 水 道	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	あり	)

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

ハザードマップの有無		
洪水		☐ 無 ☒ 有 (区域外)
雨水出水 (内水)		☒ 無 ☐ 有 ()
高潮		☒ 無 ☐ 有 ()
その他		特になし
土砂災害警戒区域等 指定の有無		☒ 無 ☐ 土砂災害警戒区域内 ☐ 土砂災害特別警戒区域内
土壌汚染の有無		土壌汚染の有無は専門調査機関による調査を経なければ確定できないが、現地調査、登記、地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いと判断した。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定		☒ 無 ☐ 有 ()
特記事項		○ 物件1は現状無道路地である。 件外土地159番7を介した北側道路は、建築基準法第42条2項道路に指定されている（大館市役所建築住宅課聴取）。 地番75番7（大館市所有・公衆用道路）、60番1（個人所有・宅地）のうち、60番1については、通行の許可を得ている。 ○ 上水道は北側道路上から引き込まれているが、どの地番を介しているかは定かではない（大館市水道課聴取）。 ○ 下水道は北側道路上から、件外土地159番7を介し引き込まれている模様（大館市下水道課聴取・写真あり）。

* 各種ハザードマップ等に記載されている内容については今後変更される場合があります。

最新の情報は（ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>）でご確認ください。

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成1年12月7日 経 過 年 数 : 約 36 年 経済的残存耐用年数 : 約 4 年
仕 様	構 造 : 木造 基 礎 : コンクリート基礎 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : クロス、京壁他 天 井 : クロス、杉合板他 床 : フローリング、畳他 設 備 : 電気設備等 その他 : 太陽光発電システム
床面積(現況)	1階:111.79㎡、2階:約57.96㎡ 延:約 169.75 ㎡
現況用途等	階 層 : 2階建 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	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化のほか、内壁の剥がれ等が著しく、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者により居宅として利用され、占有されている。
アスベスト使用	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。
特 記 事 項	○ 物件2の2階略西側に増築が認められる。 ○ カーポート(従物)が存する。

2 建物の概況及び利用状況

区 分		未登記附属建物	
建 築 年 月 日		昭和63年月日不詳新築	
経 過 年 数		約 37 年	
経済的残存耐用年数		—	
仕 様			
	構 造	木造	
	基 礎	コンクリート基礎	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	波板トタン	
	内 壁	ボード、アラワシ	
	天 井	ボード、アラワシ	
	床	板張り、コンクリートタタキ	
	設 備	電気設備	
	そ の 他	特になし	
床 面 積（現 況）		1・2階 延：約 79.48 m ² 各約39.74m ²	
現 況 用 途 等			
	階 層	2階建	
	現 況 用 途	物置	
	間 取 り	添付資料の建物間取図のとおり	
品 等		周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等はやや劣ると判断した。	
保 守 管 理 の 状 態		経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は概ね普通と判断した。	
建 物 の 利 用 状 況		所有者により物置として利用、占有されている。	
特 記 事 項		特になし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	4,300	0.59	699.37	1.00	1,770,000
計					1,770,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地 からの規準)

標準画地は幅員約4m舗装市道に接面する地積約300㎡の整形地

地価調査基準地 : 大館(県)＝9

基準地価格 4,900円/㎡ × 時点修正 99.3 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 110 ÷ 標準画地価格 4,300円/㎡

◇ 時点修正 0.993 (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 1.02 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 1.10 (下記各条件の相乗積)

(街路条件) 1.05 : 幅員+5%
 (交通接近条件) 1.00 : 特になし
 (環境条件) 1.05 : 用途の多様性+5%
 (行政的条件) 1.00 : 特になし
 (その他条件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和)

イ 個別格差 0.59 (下記各条件の相乗積)

(街路条件) 1.00 : 特になし
 (交通接近条件) 1.00 : 特になし
 (環境条件) 1.00 : 特になし
 (画地条件) 0.59 : 規模大▲10%、無道路地▲35%
 (行政的条件) 1.00 : 特になし
 (その他条件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和、画地条件は各項目の相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 1.00 (一体としての減価で査定のためここでは不要)

(2) 建物価格

目的物件（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並びに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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	172,000	169.75	0.047	1,370,000
2 (未符)	85,000	79.48	0.010	70,000
計				1,440,000

ウ 現価率

(物件2)

- ・ 経過年数約36年、経済的残存耐用年数約4年、残価率5%とした定率法（現価率0.067）と観察減価法(保守管理の状態等から査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.067 \times (1 - 0.3) \div 0.047$$

(物件2未登記附属建物)

- ・ 築後約37年経過し、耐用年数を満了していることから、現地確認による観察減価法を重視し、現価率を1%と査定した。

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	1,770,000	0.30	法定地上権	530,000
計				530,000

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の構造等、地上権としての特性等を勘案して判定。

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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ ± カ
1	1,770,000	-530,000	-	0.80	0.70	0	690,000
2	1,440,000	+530,000	1.00	0.80	0.70	0	1,100,000
一括売却（合計）							1,790,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 無道路地である本件土地所有者には、接面道路に面している件外土地に対する「公道に至るための他の土地の通行権（囲繞地通行権）」が認められる。しかし再建築の際には、建築基準法の接道要件を満たす必要があり、そのためには通路幅の調整もしくは売買・賃貸借等の交渉を要し煩雑性が認められ、当該地域における不動産市場を考慮するに、市場滞留期間が相当長くなると思料される。

オ 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うえ上記のとおり査定。

第6 参考価格資料

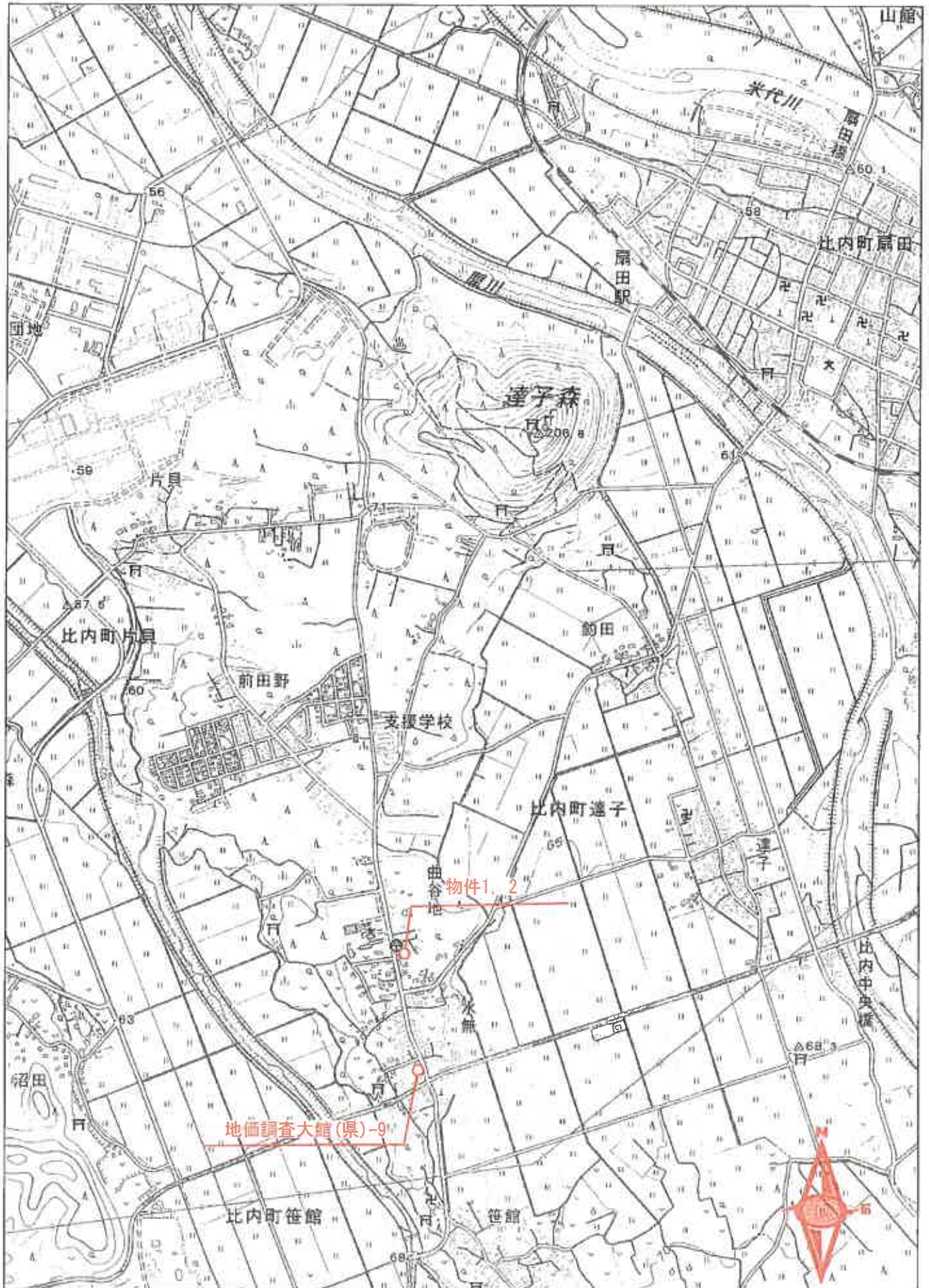
○ 地価調査基準地 大館（県）－9

所 在 : 大館市比内町笹館字水無108番3外
価 格 : 4,900円／㎡
位 置 : J R花輪線「扇田」駅道路距離で約3,000mに位置
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 250 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済
接 面 道 路 : 東側幅員9m舗装市道に接面
用途指定等 : 非線引都市計画区域 用途指定無
 (指定建ぺい率 70% 指定容積率 200%)
防 火 規 制 : 指定無
地 域 の 概 要 : 一般住宅に店舗併用住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 法14条地図写
- 4 建 物 図 面
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

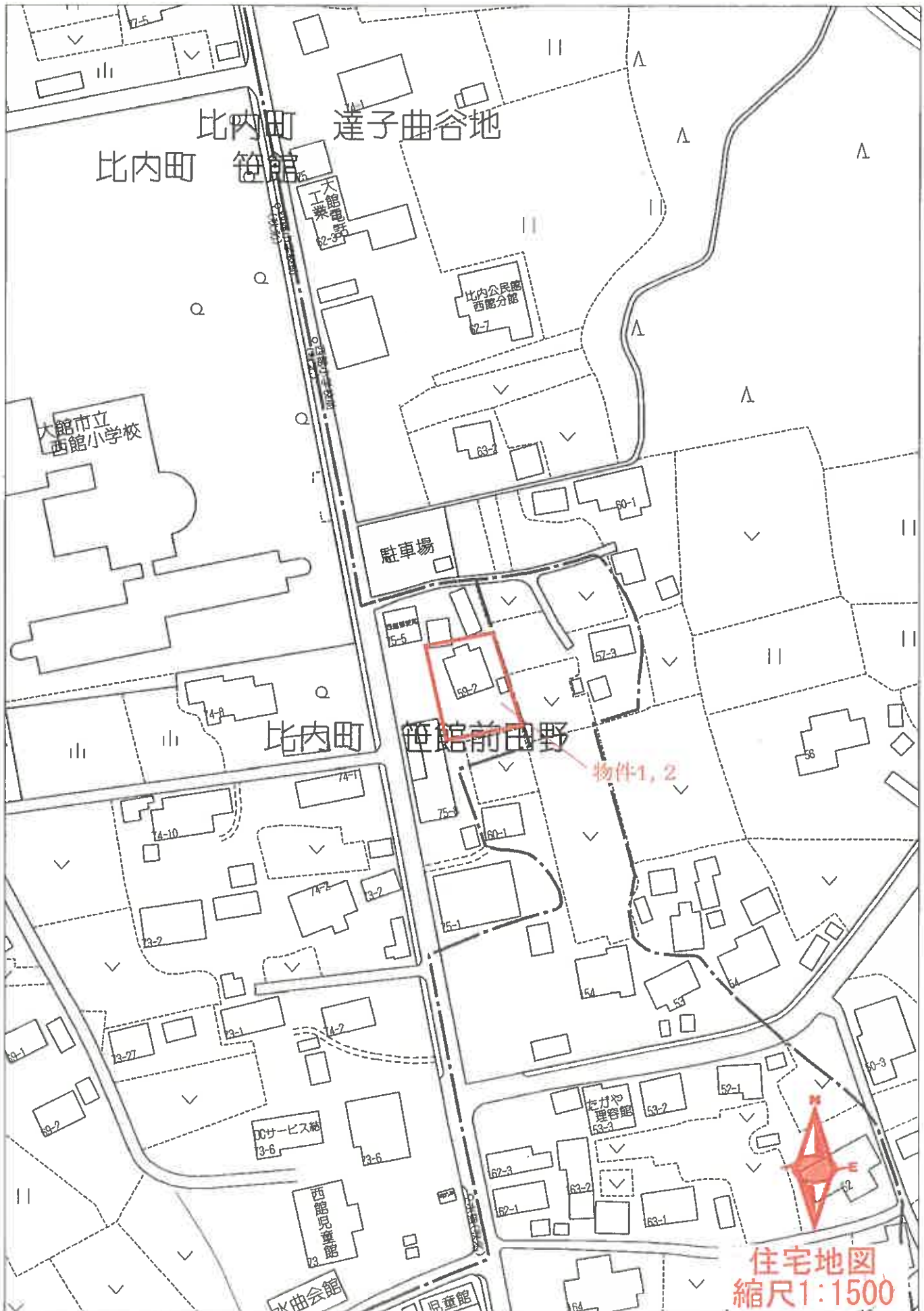
以 上



(出典) 国土地理院 : 基盤地図情報
 国土地理院 : 地理院タイル
 国土交通省 : 国土数値情報

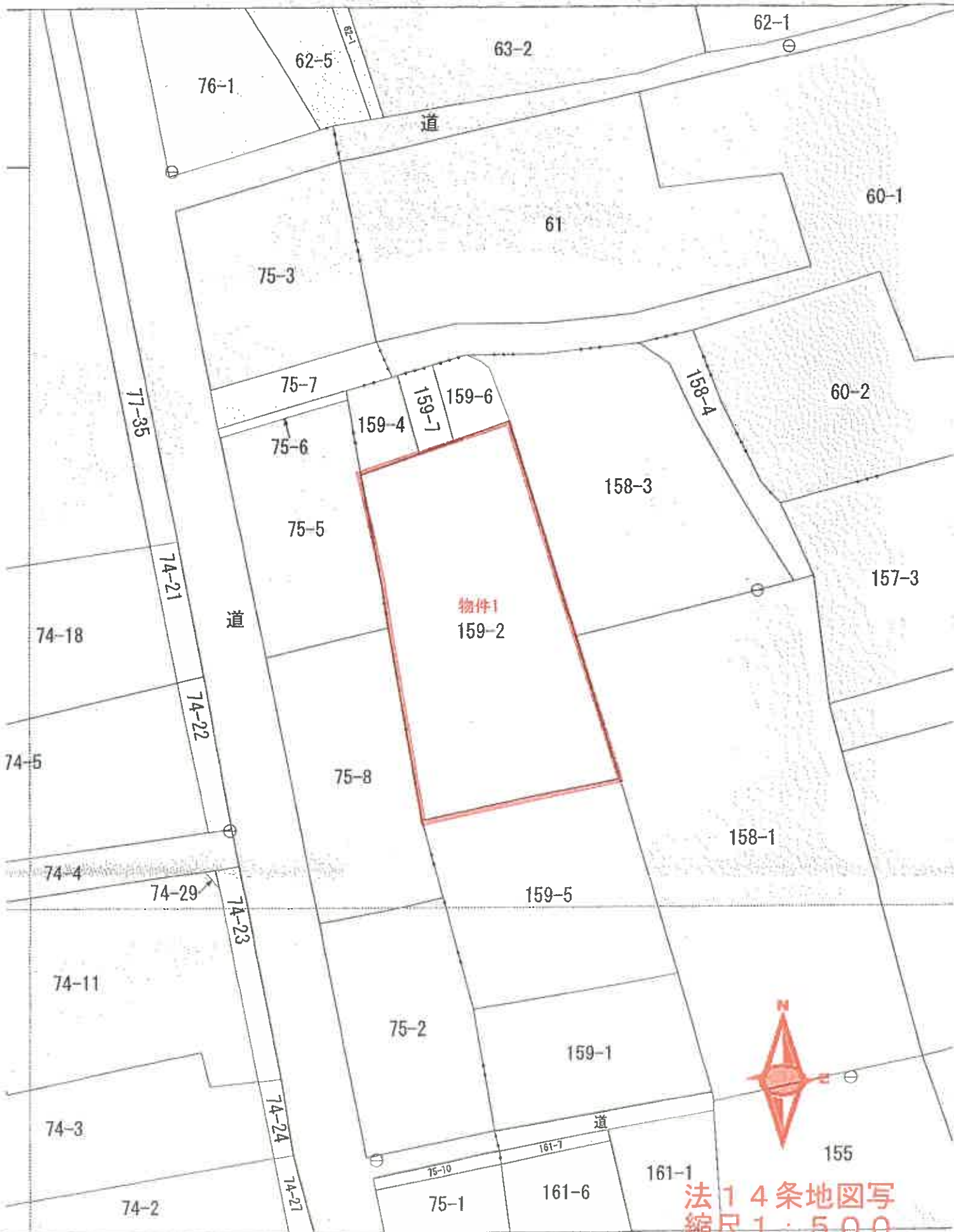
位置図

縮尺 1:15,000



60m

1:1500



登記年月日：平成1年12月11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8月5日

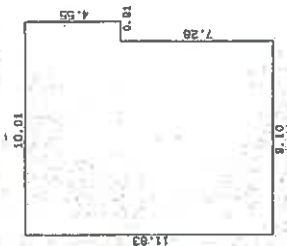
東京法務局

登記官

各階平面図

426533

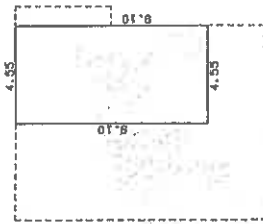
1 階



求積表

11.93 X 9.10	= 107.8530
4.55 X 0.91	= 4.1405
合計	111.7935
床面積	111.79 ㎡

2 階



求積表

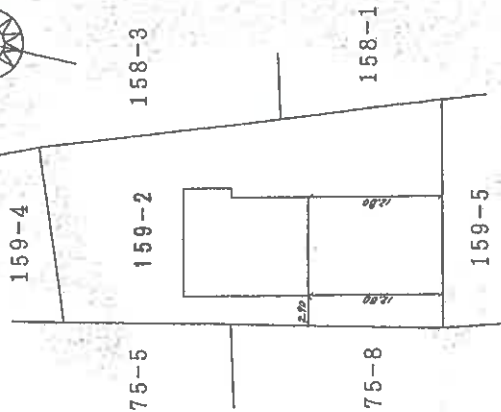
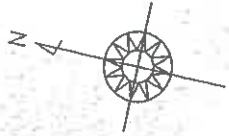
9.10 X 4.55	= 41.4050
	41.4050
床面積	41.40 ㎡

建物図面
各階平面図

家屋番号 159番2

大館市比内町笹館字

建造物の所在 北秋田郡比内町笹館字水無159番地2



作製者

(平成1年12月7日作成)

申請人

縮尺

1/250

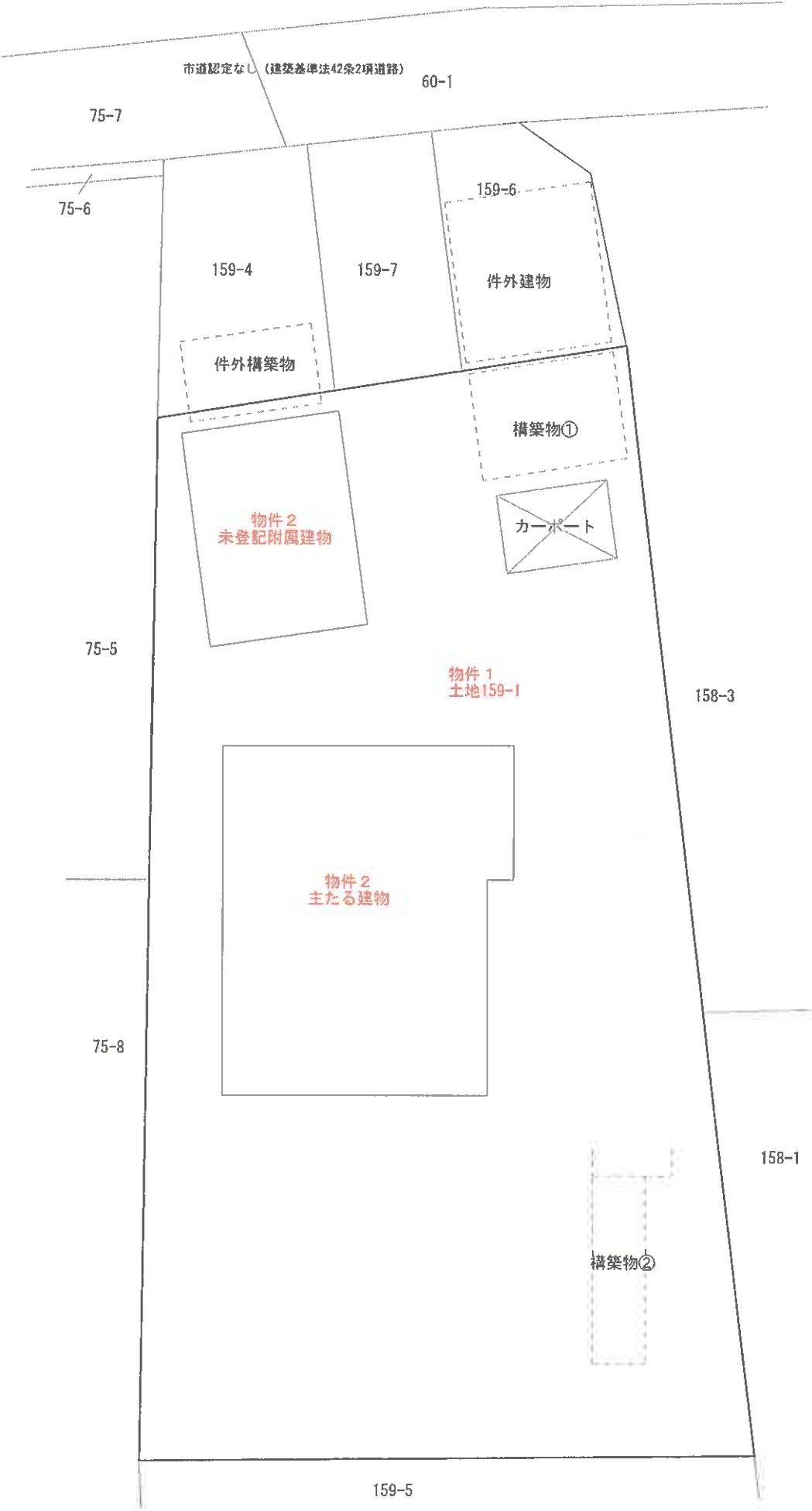
縮尺

1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

地図整理番号：H90988

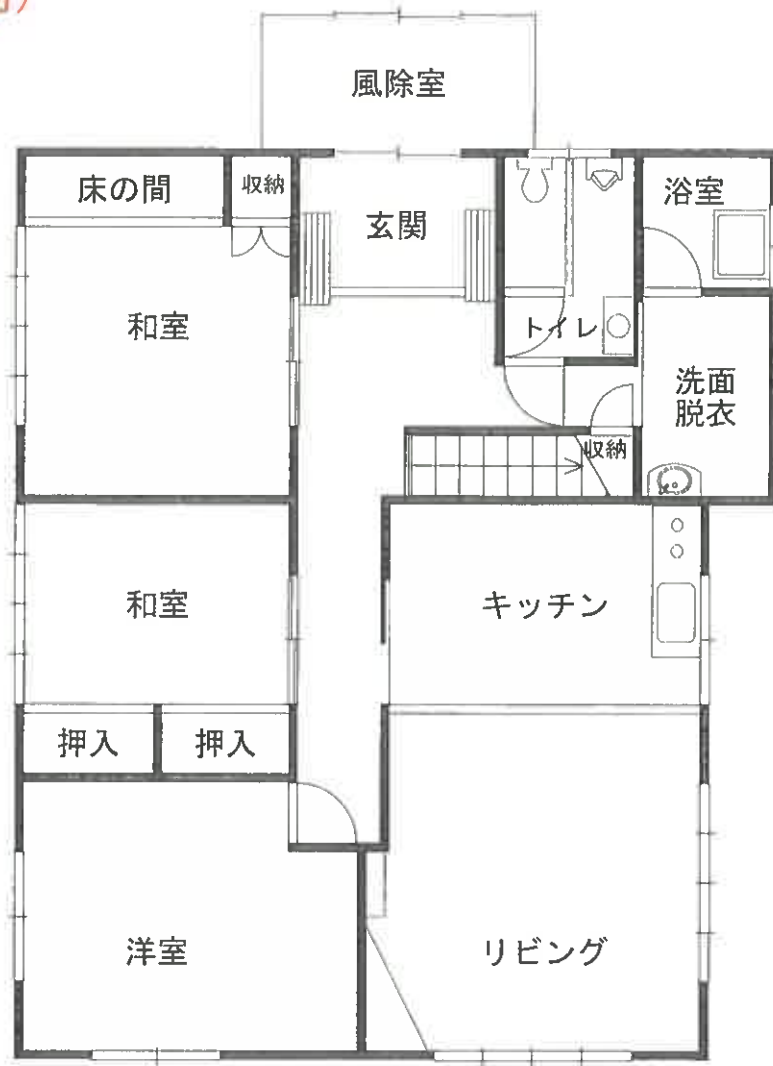
A3版をA4版に縮小



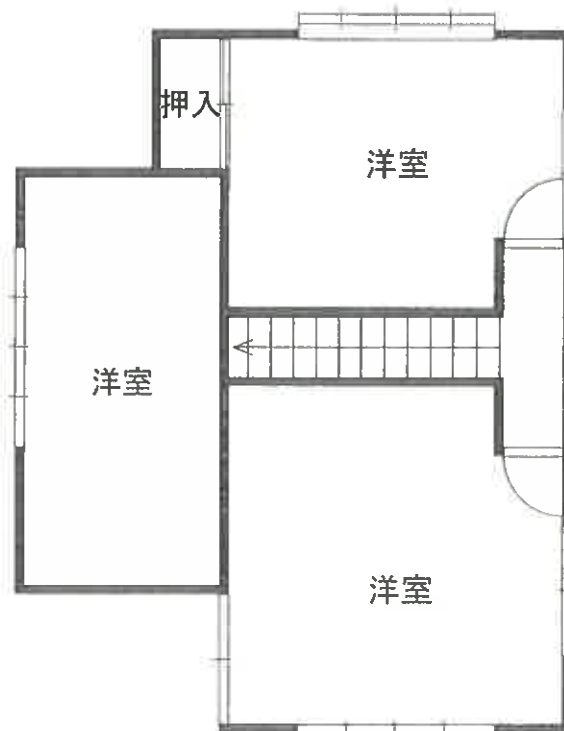
建物配置図
縮尺1:200

物件2 主たる建物)

<1 階>



<2 階>

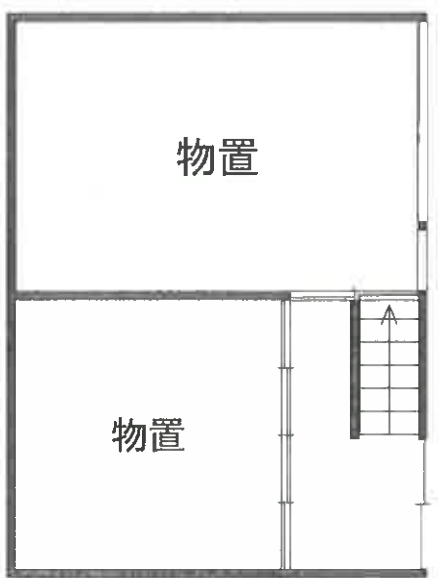


延床面積	169.75㎡	51.35 坪	敷地面積	0.00㎡	0.00 坪
施工面積	0.00㎡	0.00 坪	建築面積	111.79㎡	33.81 坪
1階床面積	111.79㎡	33.81 坪	ポーチ、吹抜、ベランダ面積 0.00㎡ 0.00 坪		
2階床面積	57.96㎡	17.53 坪			
3階床面積	0.00㎡	0.00 坪			

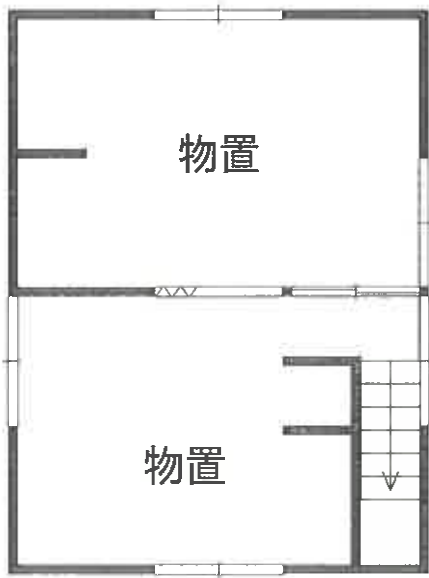
建物間取図
縮尺1:150

(物件2 未登記附属建物)

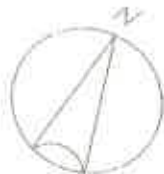
<1 階>



<2 階>



延床面積	79.48㎡	24.04 坪	敷地面積	0.00㎡	0.00 坪
施工面積	0.00㎡	0.00 坪	建築面積	39.74㎡	12.02 坪
1階床面積	39.74㎡	12.02 坪	ポーチ、吹抜、ベランダ面積 0.00㎡ 0.00 坪		
2階床面積	39.74㎡	12.02 坪			
3階床面積	0.00㎡	0.00 坪			



建物間取図
縮尺1:100