

期間入札の公告

令和 8年 4月14日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 斉藤 貴洋

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 5月12日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月 9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 4月14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 目 録

- 1 所 在 北秋田郡上小阿仁村沖田面字野中
地 番 430番4
地 目 宅地
地 積 334.13平方メートル
- 2 所 在 北秋田郡上小阿仁村沖田面字野中 430番地4
家屋 番号 430番4
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 148.91平方メートル
2階 92.67平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約162.98平方メートル
2階 約95.98平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 39.71平方メートル
2階 19.87平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 39.71平方メートル
2階 約31.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9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1】

本件所有者が占有している。

本件土地の郵便ポスト設置部分につき、日本郵便株式会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

本件土地の自動販売機設置部分につき、みちのくキャンティーン株式会社が占有している。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。

【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

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 北秋田郡上小阿仁村沖田面字野中
 地 番 430番4
 地 目 宅地
 地 積 334.13平方メートル
- 2 所 在 北秋田郡上小阿仁村沖田面字野中 430番地4
 家屋 番号 430番4
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 148.91平方メートル
 2階 92.67平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約162.98平方メートル
 2階 約95.98平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 倉庫・車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 39.71平方メートル
 2階 19.87平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 39.71平方メートル
 2階 約31.45平方メートル



令和7年(ケ)第12号
令和7年12月2日受理
令和8年1月9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 所在地 北秋田郡上小阿仁村沖田面字野中
地番 430番4
地目 宅地
地積 334.13平方メートル
- 2 所在地 北秋田郡上小阿仁村沖田面字野中430番地4
家屋番号 430番4
種類 居宅・店舗
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階148.91平方メートル
2階 92.67平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種類 倉庫・車庫
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階39.71平方メートル
2階19.87平方メートル

占有者及び占有権原 (物件1土地関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 郵便ポスト設置部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 自動販売機設置部分
占有者	鷹巣郵便局	みちのくキャンティーン株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 郵便ポスト設置 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 自動販売機設置 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> 占有者本件担当者) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> 占有者本件担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 自動販売機設置協定書)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和49年1月1日ころ	平成27年5月27日
最初の契約日	昭和49年1月1日ころ	平成27年5月22日
契約等期間	昭和49年1月1日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成27年5月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年5月26日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和7年5月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月26日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期等	毎 金 0円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	毎月1日から末日までの売上金を取りまとめ、翌月末日までに、販売した商品の定価から10円引きの15% (税込)を現金支払
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	現在の郵便ポストは、従前の郵便ポストが経年劣化したことにより、平成30年12月21日に交換設置したものである。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

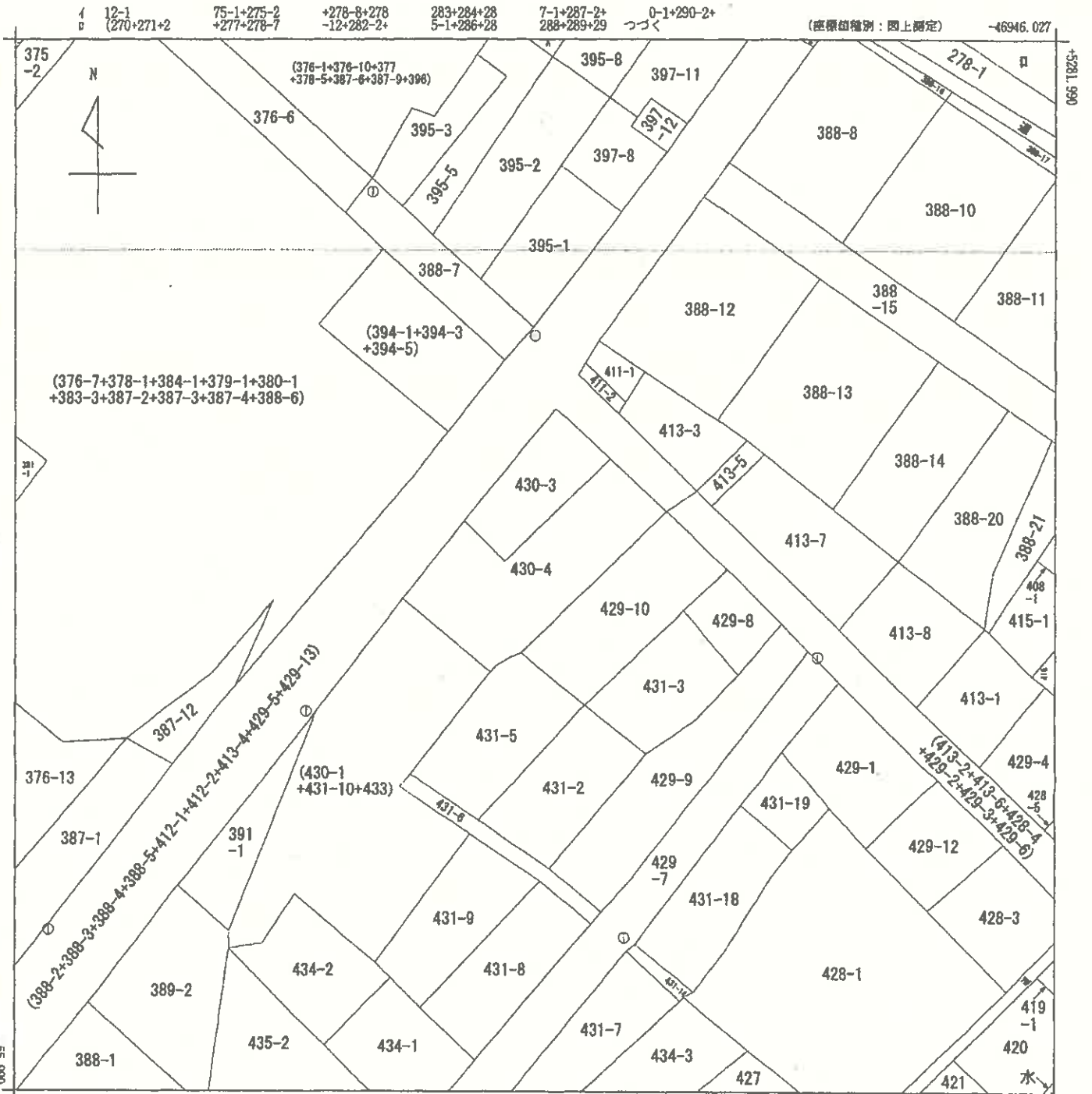
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者破産管財人</p>	<p>1 本件物件は、所有者に使用させて破産管財人が管理しています。</p> <p>2 本件建物のうち、店舗部分では酒、たばこ、駄菓子及び日用品等を販売していましたが、令和7年6月末日で業務を終了しています。</p>
<p>■所有者</p>	<p>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。</p> <p>2 本件居宅内で猫を14匹飼育しています。</p> <p>3 本件土地上にある電柱は、土地使用料として年間1500円を受領しています。郵便ポストと自動販売機に関する詳細は私はわかりません。</p>
<p>■みらのくキャンティーン株式会社秋田営業部秋北営業所本件担当者</p>	<p>1 本件土地上に設置されている自動販売機は、当社が土地所有者との間で締結した「自動販売機設置協定書」(写し提出)に基づいて、平成27年5月27日から設置しています。この協定書で当初定めた期間の3年間を経過していますが、双方から何も申し出がないことにより、1年ずつ更新され、現在も協定内容は有効です。</p> <p>2 協定の内容は上記協定書のとおりです。自動販売機で販売した商品の定価から10円を引いた金額の15%(税込)を手数料として毎月現金で土地所有者に支払っています。この手数料は、販売実績により毎月変動するものではありませんが、実質的には自動販売機を設置するための土地使用料と考えています。</p> <p>3 上記協定書で定められているとおり、手数料は現金で支払ってききましたが、このたび、銀行振込に変更するために新たに協定書を作成することになっています。銀行振込以外に変更点はありません。</p>
<p>■鷹巣郵便局本件担当者</p>	<p>1 本件土地上に設置されている郵便ポストは、本件土地の前所有者との契約に基づいて、昭和49年1月1日ころに鷹巣郵便局で設置したものです。本件土地の前所有者死亡後、相続取得した現所有者も郵便ポストの設置継続を希望したことから、現在も郵便ポストの設置は続いています。土地使用料の支払いはありません。契約書は見つからず、設置にあたって契約書が作成されたかどうか不明です。なお、従前の郵便ポストは老朽化により平成30年12月21日に現在の郵便ポストに交換しています。</p>

(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12月 2日 (火) : ~ :	執行官室	上小阿仁村に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 7年12月 5日 (金) 9:40 ~ 10:00	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12月12日 (金) 12:15 ~ 12:25	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年12月15日 (月) 13:30 ~ 13:40	執行官室	所有者破産管財人から電話聴取、現況調査期日告知 (所有者に対する告知依頼)
令和 7年12月22日 (月) 9:40 ~ 10:55	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12月26日 (金) 14:00 ~ 14:05	みちのくキャンティーン株式会社秋田営業部秋北営業所	占有関係調査 (契約書写し等交付依頼)
令和 7年12月26日 (金) 14:40 ~ 14:50	鷹巣郵便局	占有関係調査 (契約書写し等交付依頼)
令和 8年 1月 5日 (月) 10:00 ~ 10:15	みちのくキャンティーン株式会社秋田営業部秋北営業所	本件担当者から口頭聴取、自動販売機設置協定書写し受領
令和 8年 1月 5日 (月) 10:50 ~ 11:10	鷹巣郵便局	本件担当者から口頭聴取
令和 8年 1月 7日 (水) 12:05 ~ 12:15	秋田地方法務局	占有者資格証明書公用取得
(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



-47071.027 (座標値種別：図上測定)
 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 沖田面字野中

A 沖田面字野中

請求部	所在	北秋田郡上小阿仁村沖田面字野中			地番	430番4	
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58年11月	備付年月日(原図)	昭和60年7月17日	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7年10月15日
 仙台法務局

A3版からA4版に縮小

291-1+291-
2+295+道+
水)
395-7
376-9
道

A 3 版から A 4 版に縮小

登記年月日：昭和53年5月17日

建物図面図
各階平面図

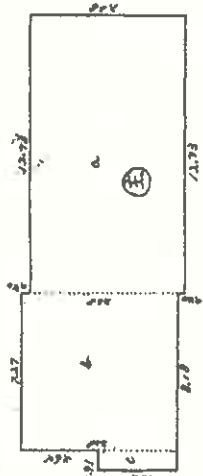
各階平面図

603358

家屋番号 430-4

建物の所在 秋田県上田郡水沢町中野430番地-4

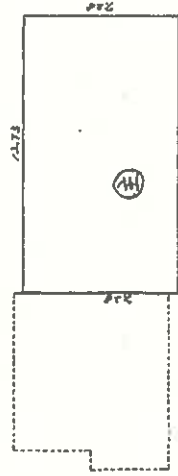
1階



床面積計算

$$\begin{aligned}
 a & 12.73 \times 7.28 = 92.6744 \\
 b & 7.27 \times 2.28 = 16.5756 \\
 c & 3.64 \times 2.91 = 10.5924 \\
 \text{計} & \underline{119.8424}
 \end{aligned}$$

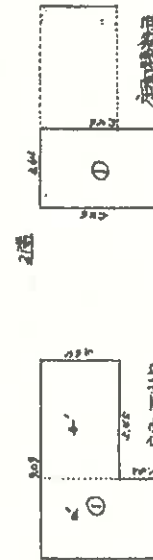
2階



床面積計算

$$\begin{aligned}
 a & 12.73 \times 7.28 = 92.6744 \\
 \text{計} & \underline{92.6744}
 \end{aligned}$$

1階



床面積計算

$$\begin{aligned}
 a & 5.46 \times 4.64 = 25.3344 \\
 b & 3.64 \times 4.24 = 15.4336 \\
 \text{計} & \underline{40.768}
 \end{aligned}$$

床面積計算

$$\begin{aligned}
 a & 5.46 \times 4.64 = 25.3344 \\
 b & 3.64 \times 4.24 = 15.4336 \\
 \text{計} & \underline{40.768}
 \end{aligned}$$

作製者

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)

53.5.17

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。

(秋田地方支務局大館支局管轄)

令和7年10月15日 仙台支務局

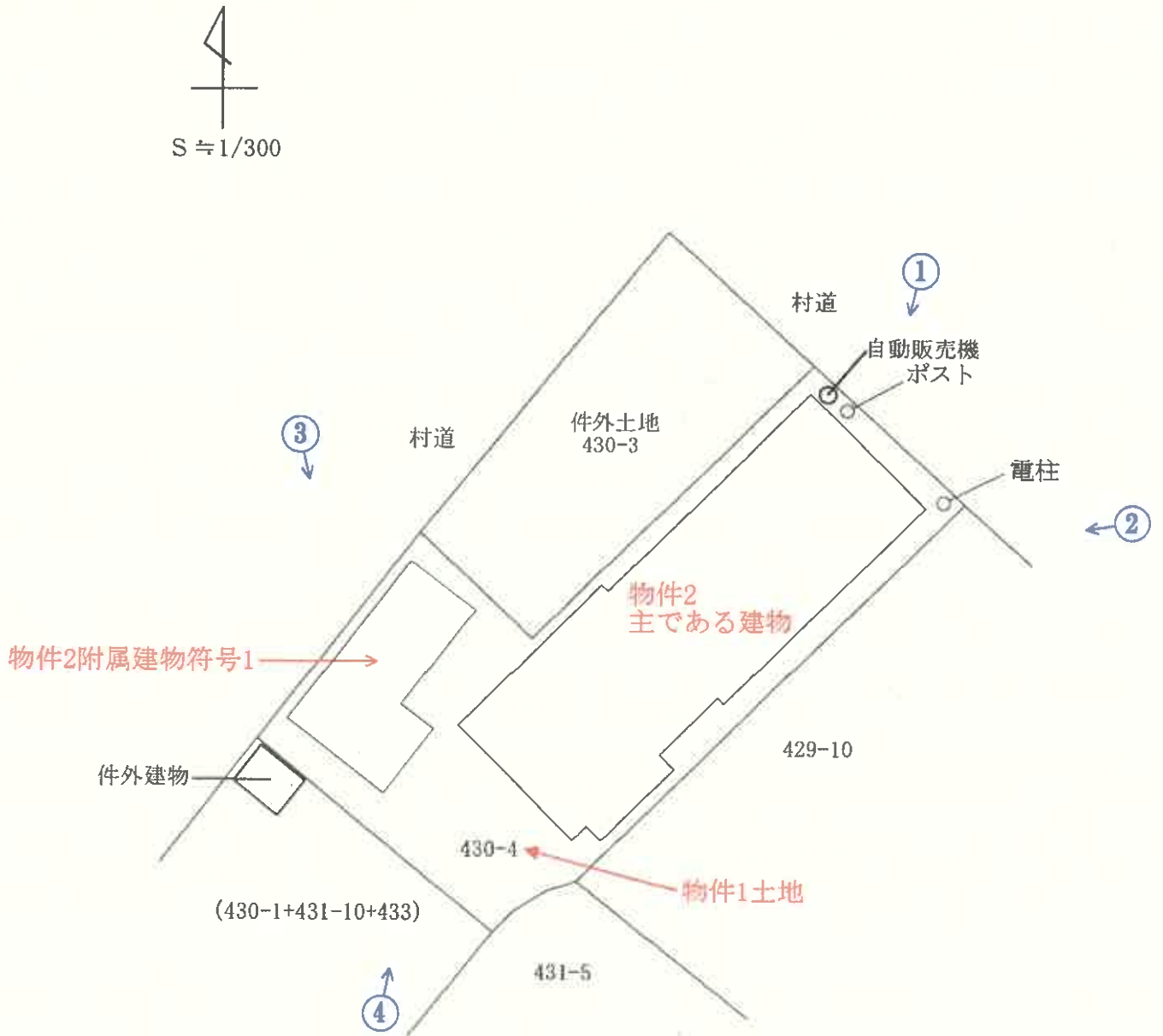
登記官

(8 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号: 12-2

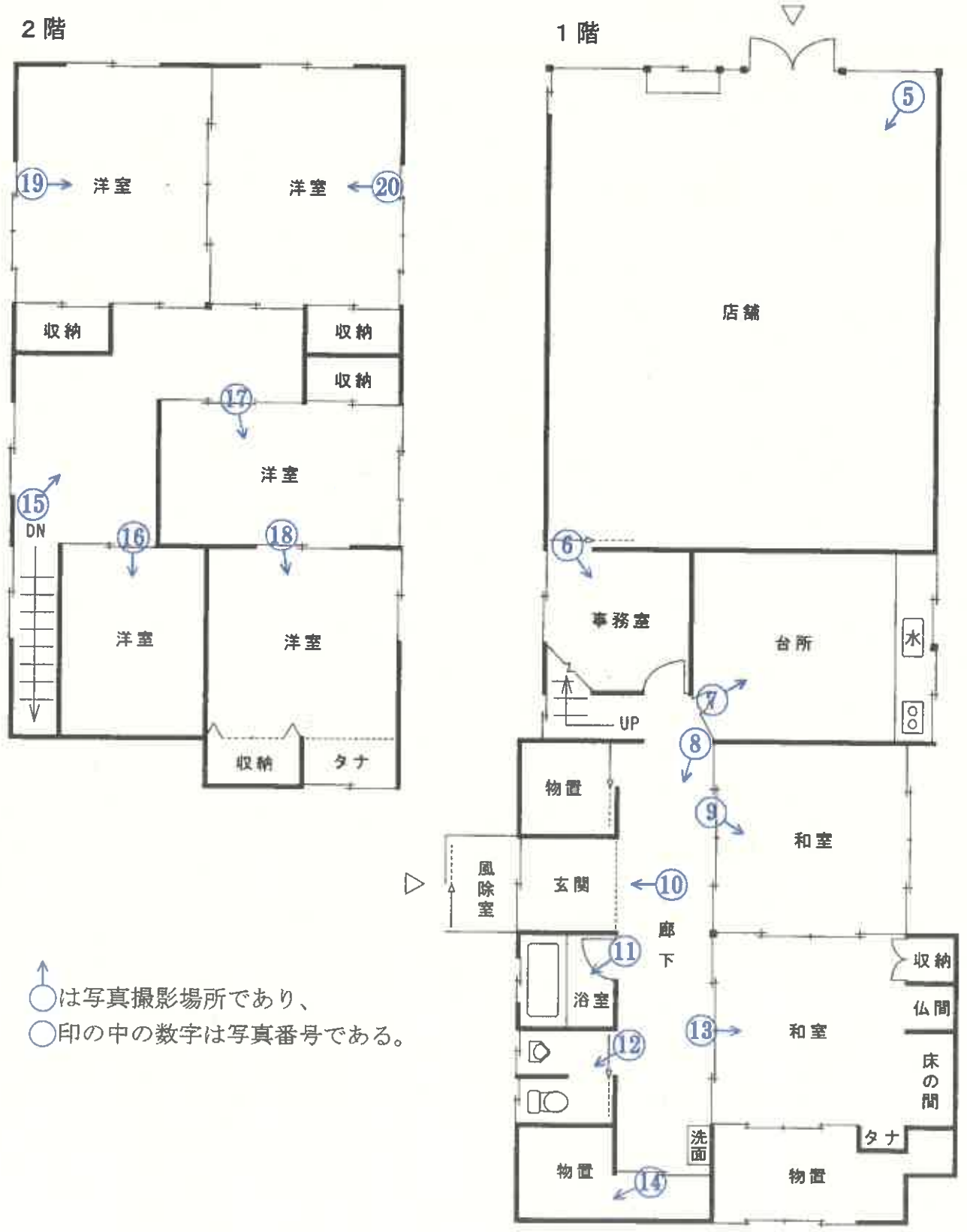
土地建物位置関係図



○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 1 (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 2 (附属建物符号 1)

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。

1 階



写真番号 1



電柱

郵便ポスト 自動販売機

写真番号 2



物件1 土地

件外建物

写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



物件 2 主である建物内部の状況 (1 階)

写真番号 6



前同

写真番号 7



前同

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



物件 2 主である建物内部の状況 (2 階)

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



前同 (猫によると思われる損傷)

写真番号 20



前同

写真番号 21



物件 2 附属建物符号 1 内部の状況 (1 階)

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



物件 2 附属建物符号 1 内部の状況 (2 階)

写真番号 2 4



前同

令和7年（ケ）第12号
令和7年12月22日 現地調査
令和8年1月9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

平 野 太 郎

第1 評価額

一括価格	
金1,339,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金381,000円
物件2（建物）	金958,000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	北秋田郡上小阿仁村沖田面字野中 430番4 宅地 334.13㎡	同左
2	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	北秋田郡上小阿仁村沖田面字野中 430番地4 430番4 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階148.91㎡ 2階 92.67㎡ 延241.58㎡ 1 倉庫・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階39.71㎡ 2階19.87㎡ 延59.58㎡	床面積(概測) : 1階約162.98㎡ 2階約 95.98㎡ 延約258.96㎡ (附属建物) 床面積(概測) : 2階約31.45㎡ 延約71.16㎡ そのほかについては同左
番号	特記事項		
1、2	・物件1（土地）は物件2（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	秋田内陸縦貫鉄道「米内沢」駅の南西方・道路距離約14.5km 最寄りバス停「高橋旅館前」の北西方・道路距離約170m（徒歩約2分）（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	<p>中規模の一般住宅が多い住宅地域。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。</p> <p>上小阿仁小中学校・・・約2.2km 上小阿仁村立国保診療所・・・約2.7km 上小阿仁郵便局・・・約450m 上小阿仁村役場・・・約2.8km Aコープもりよし店・・・約12.9km （いずれも道路距離）</p> <p>道路は幅員5mの舗装村道が標準である。</p>	
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	北東側約9mが幅員約4mの舗装村道に、北西側約11.8mが幅員約8mの舗装村道に、それぞれ概ね等高に接面する、規模334.13㎡の不整形の二方路地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北東側：幅員約4mの舗装村道 北西側：幅員約8mの舗装村道	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されており、法定地上権が成立するものと判断した。 隣接地は北側が村道を介して一般住宅、東側が家庭菜園、南側が未利用地、西側が村道を介して未利用地となっている。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道 ガス配管 下水道	あり（接面道路公設管より引込） なし（接面道路公設管：なし） あり（建物への接続：あり）

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・ 物件1が北東側で接面する村道の幅員は約4 mであるが、地域の標準的な幅員は5 mである。・ 北東部に、電柱とポスト、自動販売機が設置されている。ポストと自動販売機に関する占有権原、契約状況等については執行官による現況調査報告書を参照。・ 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ず、土壌汚染の可能性は不明である。・ 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2）

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)：昭和30年10月30日新築 経過年数：約70年 経済的残存耐用年数：ほぼ到来している。
仕 様	構造：木造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング 内壁：合板、ビニールクロスほか 天井：合板、石膏ボード、ビニールクロスほか 床：合板、畳ほか 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)	概測 延258.96㎡
現況用途等	現況用途：居宅・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	築後相当の年数が経過した建物である。室内で猫が多頭飼育されていることもあり、内壁や床に損傷がみられるほか、全体的に埃っぽく、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が居宅・店舗（営業終了）として使用・占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・登記上、昭和53年5月2日増築と記載がある。時期は不明だが西側部分にも未登記の増築があるほか、浴室やトイレ等は改装されている。 ・室内で14匹の猫が飼育されている。 ・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。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（附属建物も同様）。

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) : 昭和 3 0 年 1 0 月 3 0 日新築 経 過 年 数 : 約 7 0 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ到来している。
仕 様	構 造 : 木造 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 天 井 : アワラシ 床 : コンクリート打ち放し・合板 設 備 : 電気設備ほか その他 : 特になし
床面積(現況)	概測 延 7 1 . 1 6 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	下 位
保守管理の状態	築後相当の年数が経過した建物である。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫・車庫として占有している。
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 (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	2,920	0.93	334.13	1.00	907,000

(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5m舗装村道に接面する地積200㎡程度の長方形地

地価調査 上小阿仁(県) - 2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 3,000 \text{ 円/㎡} & \times 99.2/100 & \times 100/102 & \times 100/100 & = & 2,920 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件(方位) + 2%

◇地域格差：特になし

イ 個別格差：画地条件(方位) + 1%

画地条件(三方路地) + 2%

画地条件(形状) - 10%

$$1.01 \times 1.02 \times 0.90 = 0.93$$

なお、幅員による効用の増減については、側道幅員も考慮のうえ、価格形成に与える影響はないと判断した。

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2)

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
2 主である建物	180,000	258.96	0.03	1,398,000
2 附属建物符号1	40,000	71.16	0.03	85,000
合 計				1,483,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：概測数量

ウ 現 価 率：主である建物、附属建物符号1については、いずれも経済的残存耐用年数はほぼ満了している。現価率の査定に当たっては、建物の現状を勘案し、いずれも3%と査定。

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
			0.25	法定地上権	
1	907,000	1.00	0.25	法定地上権	227,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1全体に物件2の土地利用権が及ぶものと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件2に対する土地利用権を法定地上権と判断し、その権利割合を25%と査定。

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	907,000	-227,000		0.80	0.70	381,000
2	1,483,000	+227,000	1.00	0.80	0.70	958,000
一括価格(合計)						1,339,000

(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：複数の用途で構成される建物及びその敷地であり、汎用性に欠け、市場参加者が限定されることから、市場性修正として20%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（上小阿仁(県)－2）

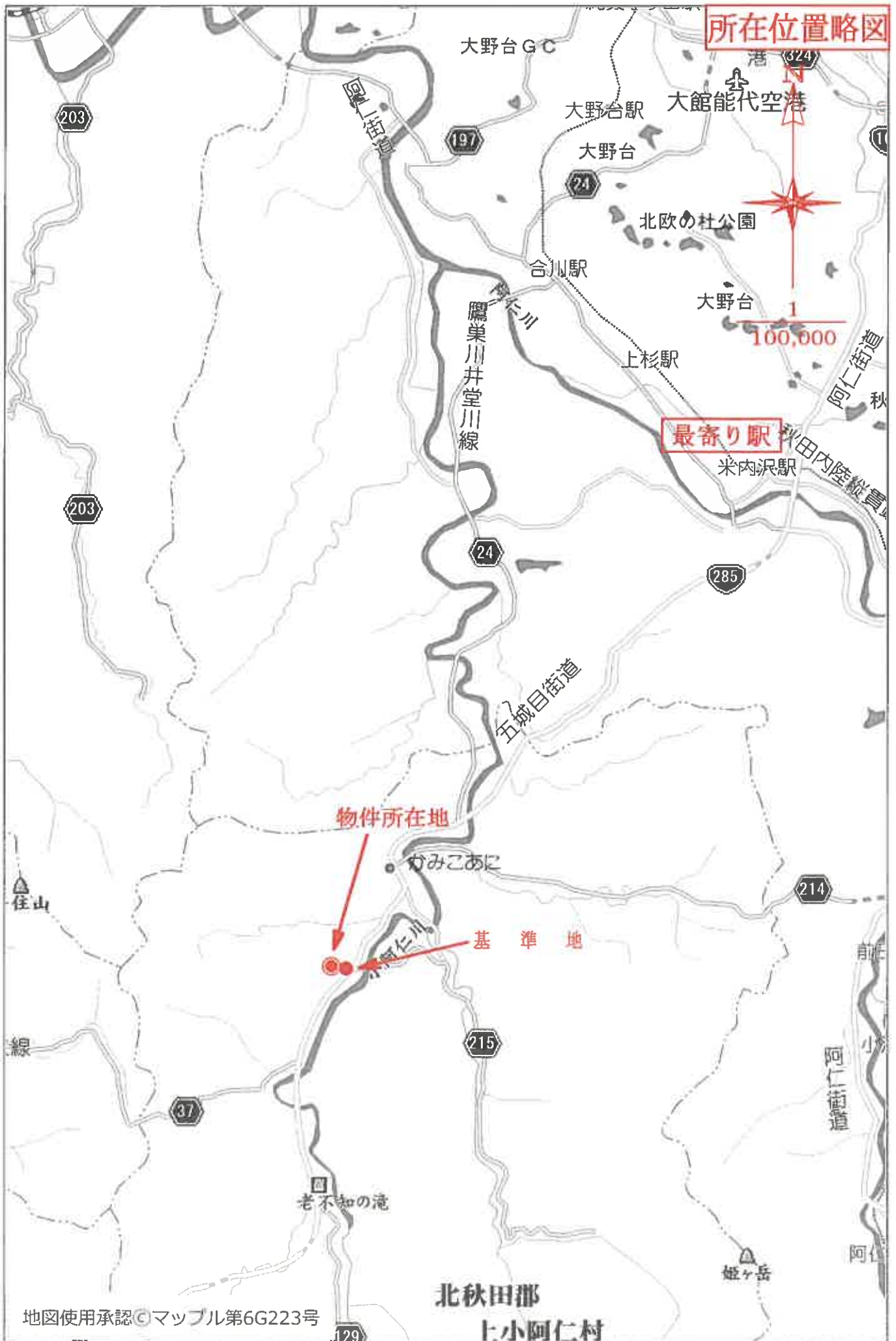
所 在：北秋田郡上小阿仁村沖田面字野中429番4
価 格：3,000円/㎡
位 置：秋田内陸縦貫鉄道「米内沢」駅から道路距離で約1.4km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：146㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：南西側が幅員約5m舗装村道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

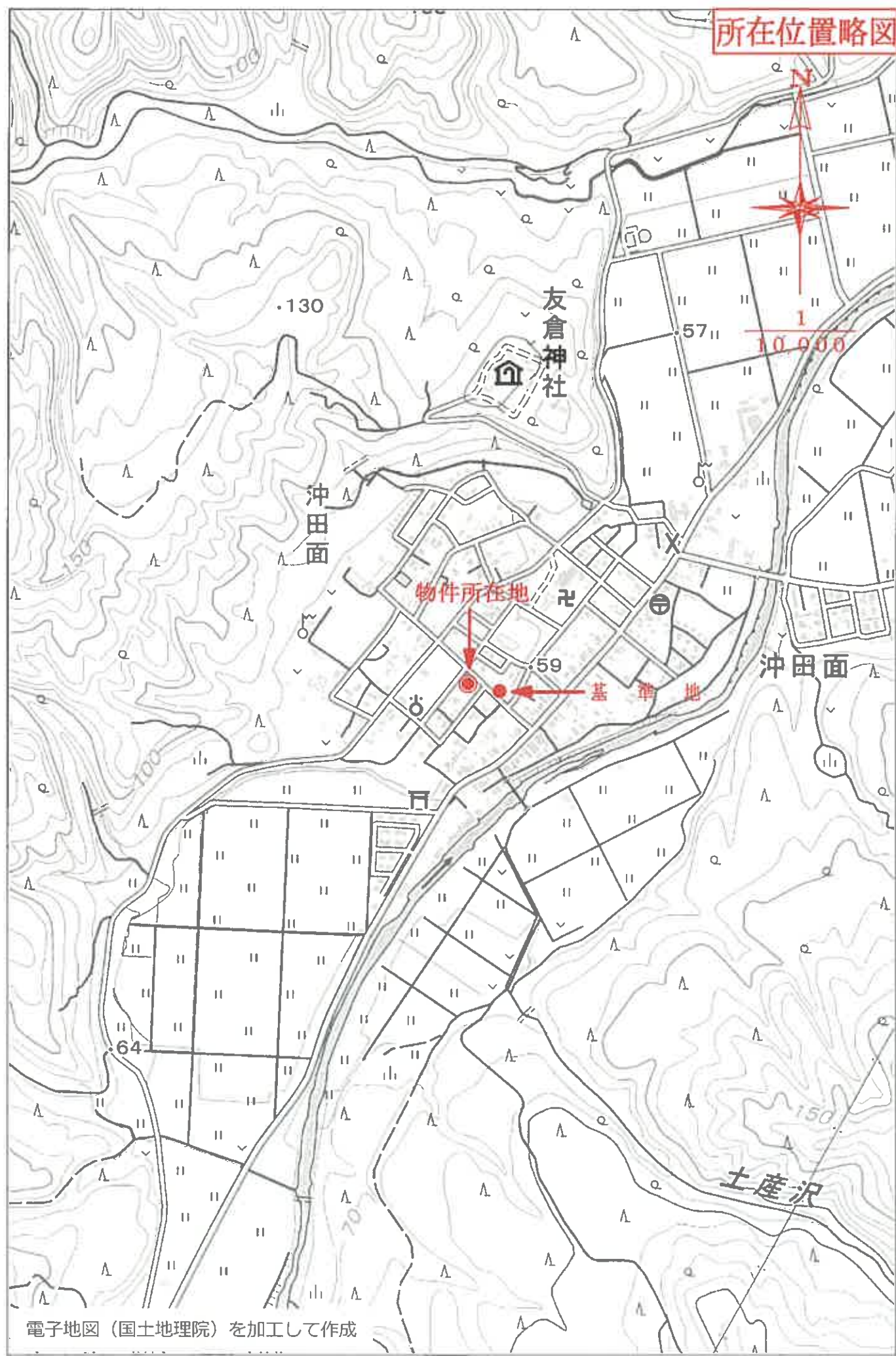
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

所在位置略図

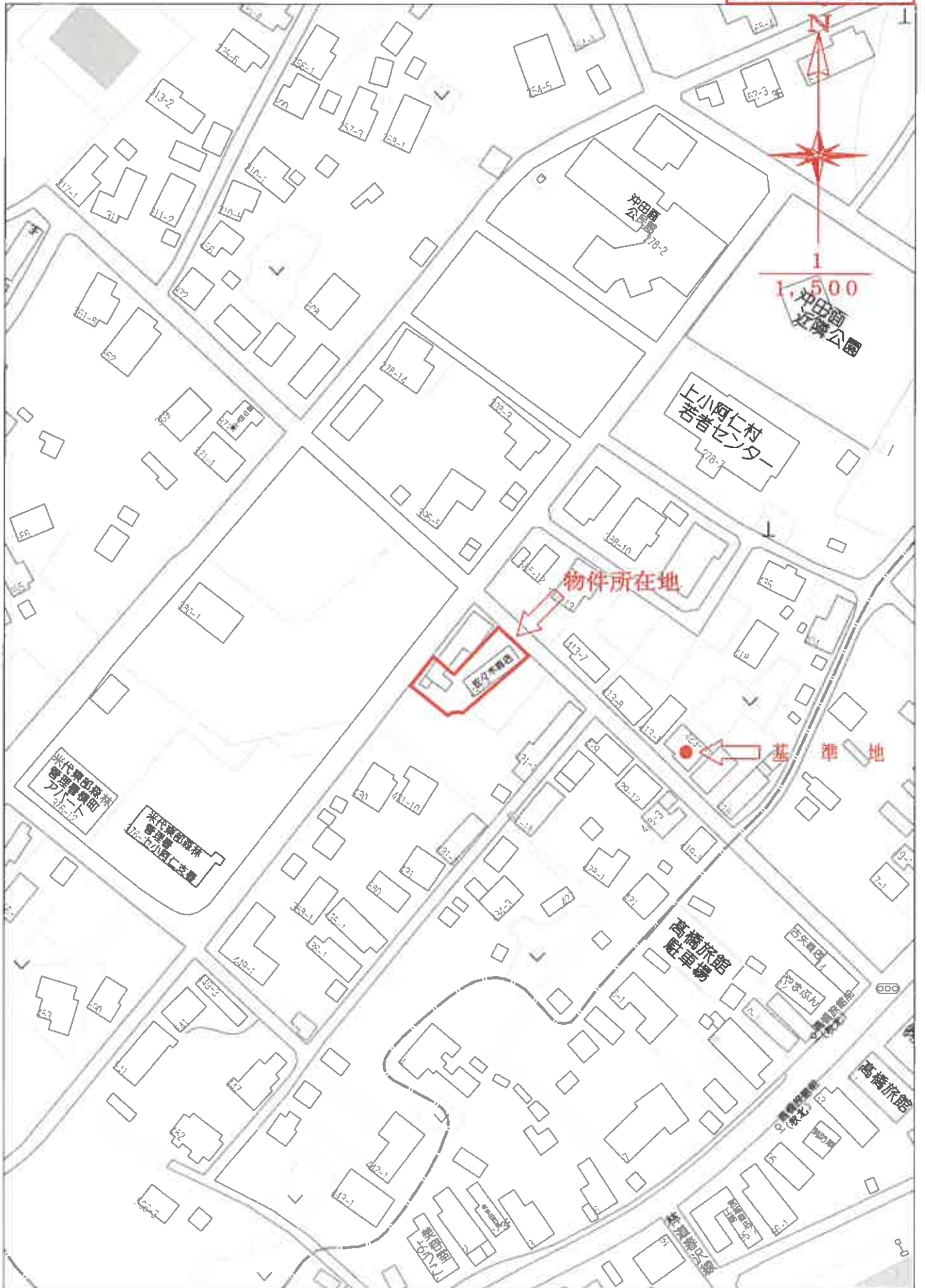


所在位置略図



電子地図（国土地理院）を加工して作成

所在位置略図



60m

1:1500

12-1
(270+271+2

75-1+275-2
+277+278-7

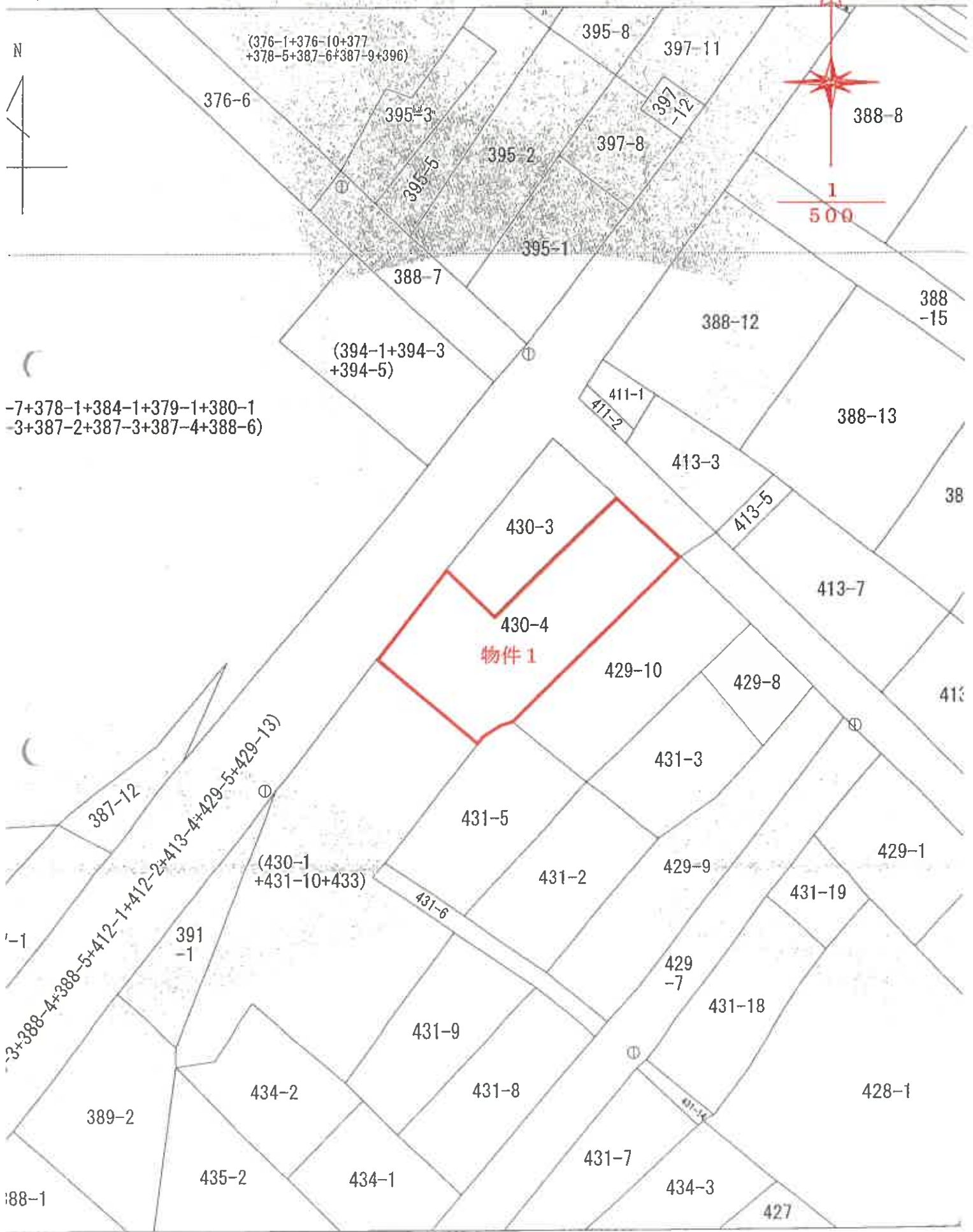
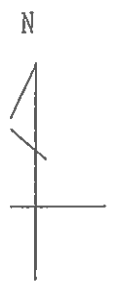
+278-8+278
12+282-2+

283+284+28
5-1+286+28

7-1+287-2+
288+289+29

0-1+290-2+
つづく

(座標値種別：図上)



(座標値種別：図上測定)

登記年月日：昭和53年5月17日

各階平面図

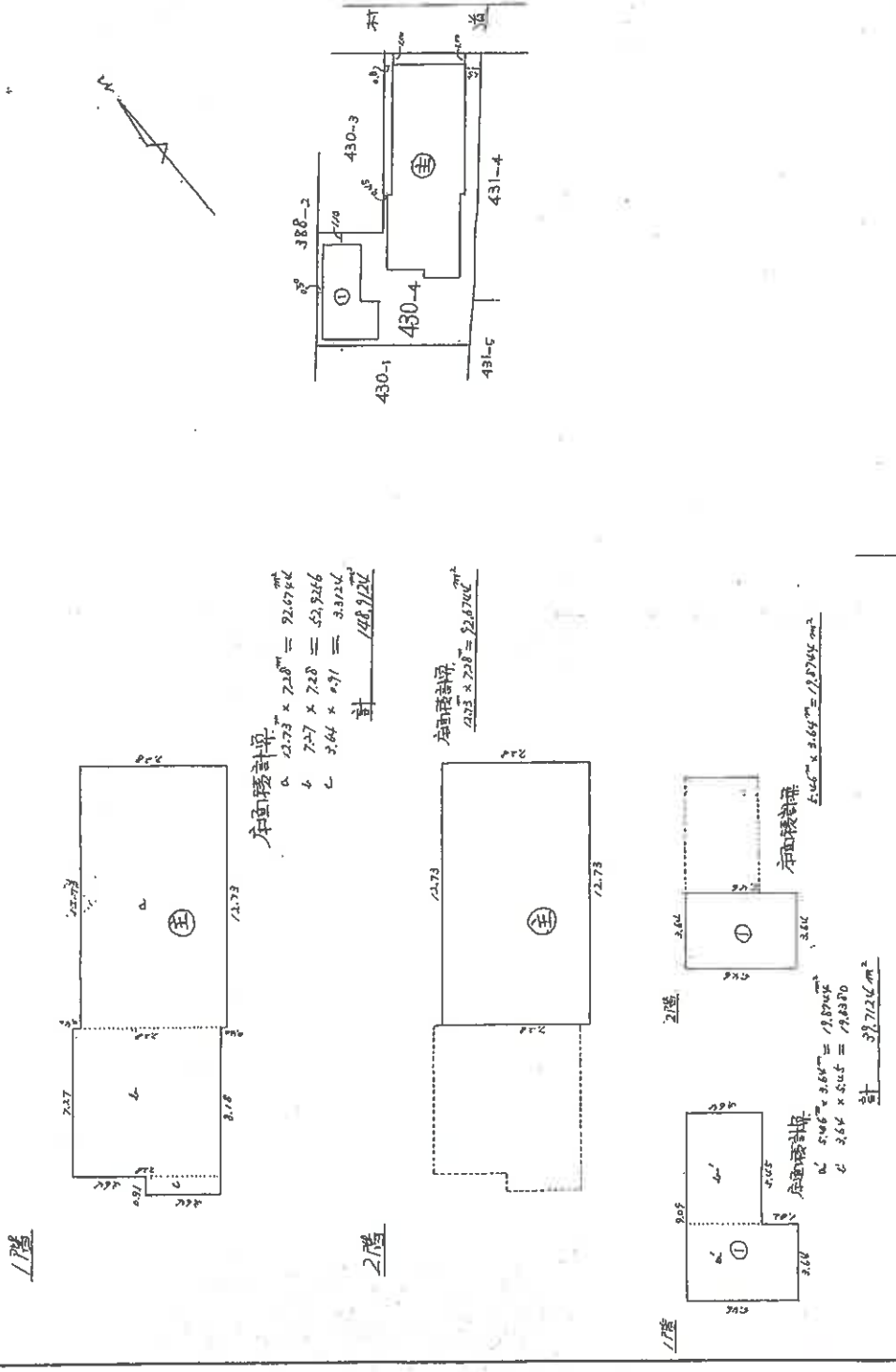
603358

家屋番号 430-4

建物図面

建物の所在 秋田県北秋田郡大曲町中野430番地4

物件2



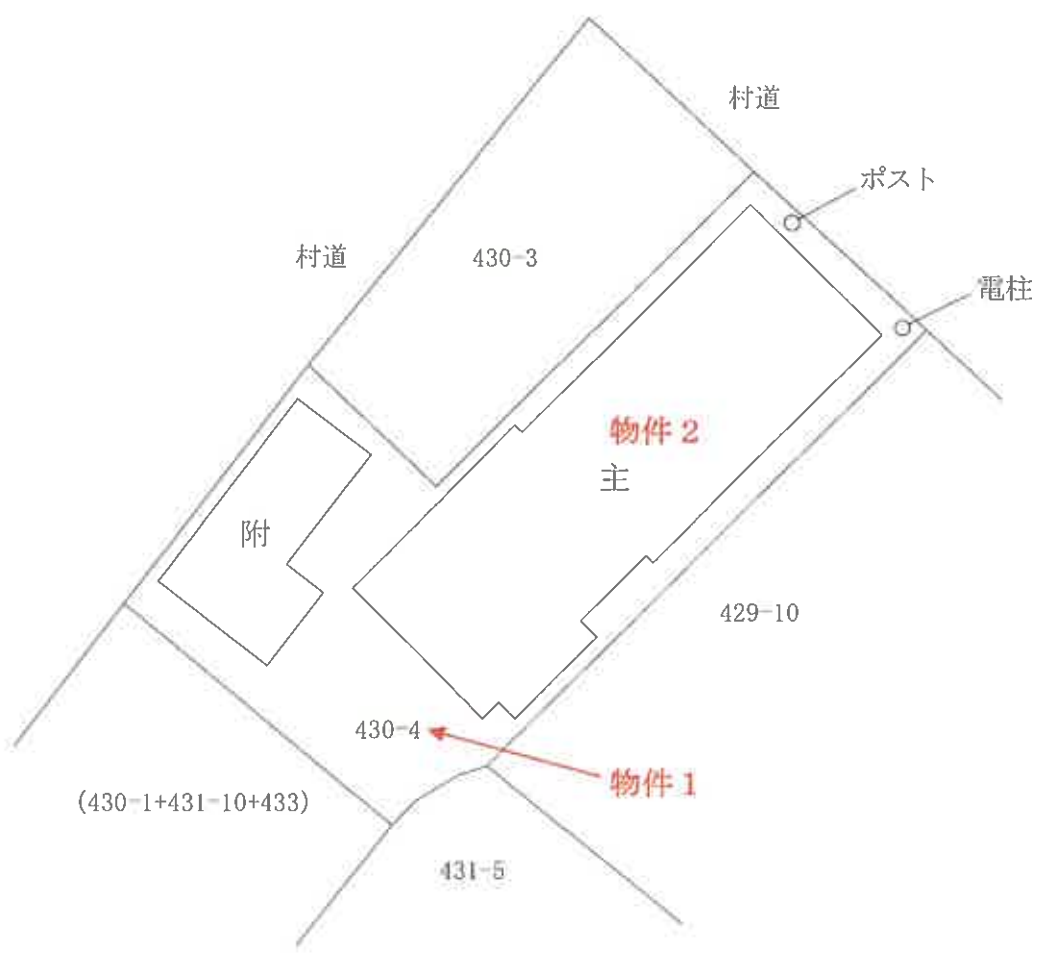
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

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。
 (秋田地方事務所大曲支局管轄)
 令和7年10月15日 仙台法務局

「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。」

53.5.17

建物配置図

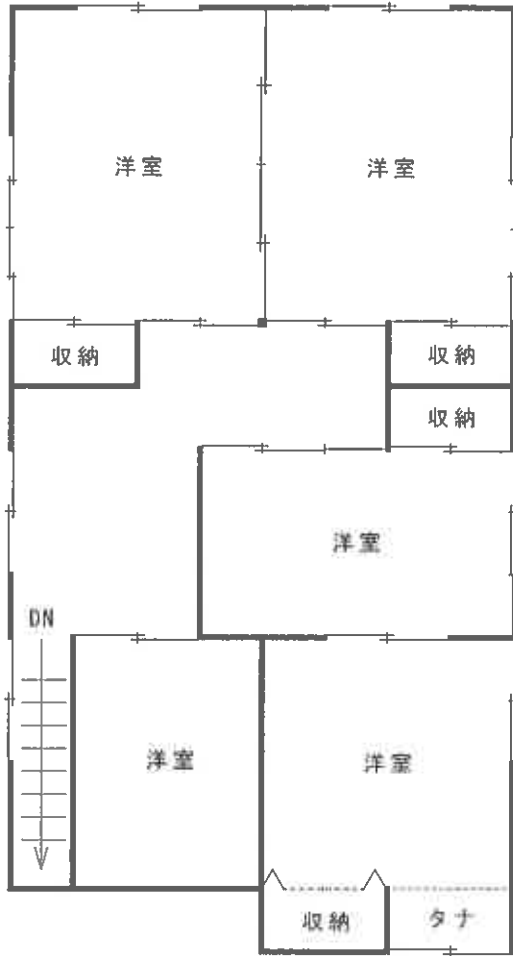


建物間取図

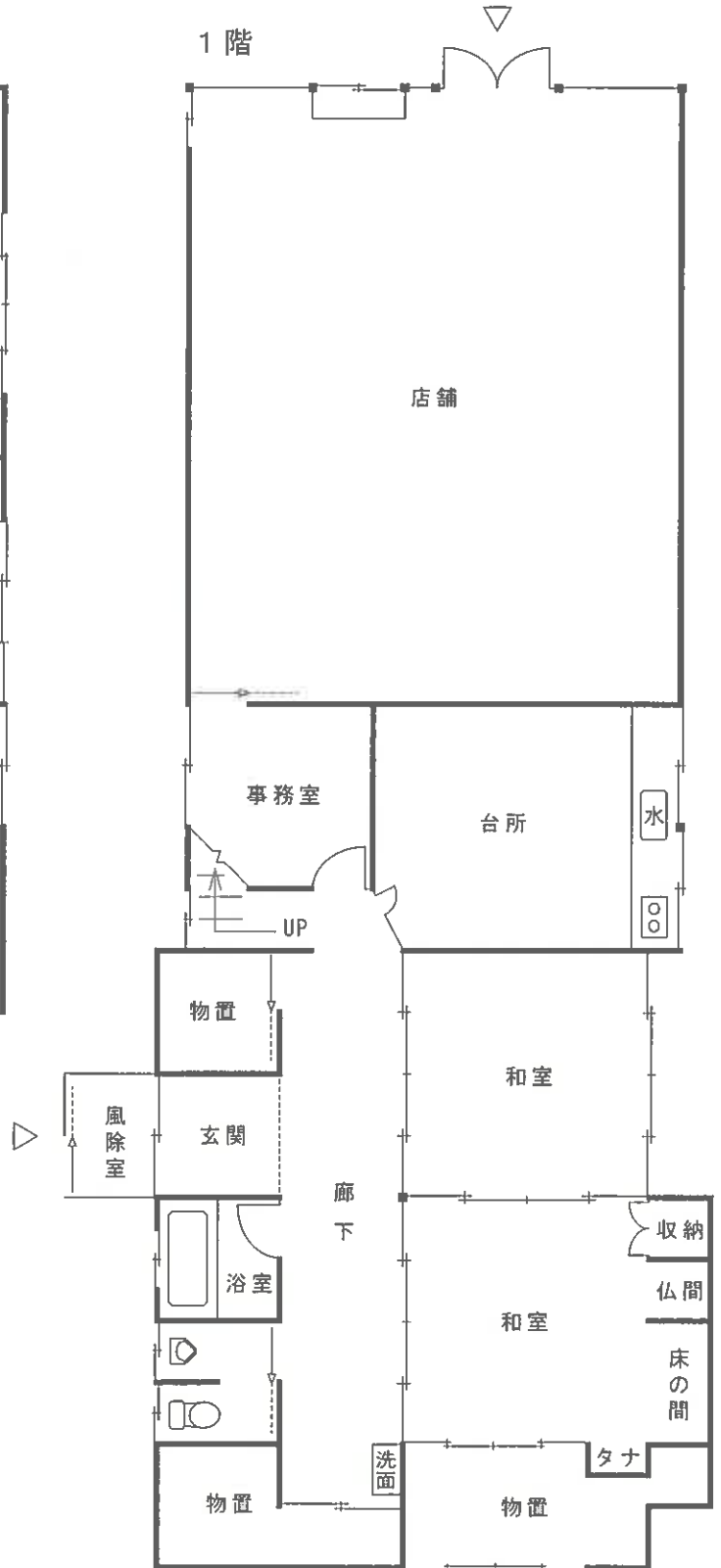
物件 2

主である建物

2階



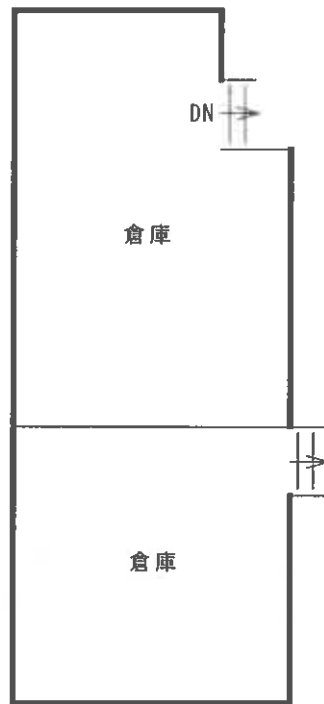
1階



建物間取図

物件 2
附属建物

2 階



1 階

