

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4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 9月 1日から 令和 8年 9月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 11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 9月 29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 8月 4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 | 大館市御成町二丁目 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市御成町二丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 9. 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大館市御成町二丁目 2 3 3 番地、2 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 3 3 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 6. 3 5 平方メートル
2 階 1 0 5. 7 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 所 在 | 大館市御成町二丁目 2 3 3 番地 1、2 3 4 番地 1 |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 石 井 さくら

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件建物のうち1階ショーケース設置部分及び作業室並びに2階全部につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

上記以外の部分につき、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, 2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番233番2）への通行のため無償で利用されている。

売却対象外の土地（地番234番2）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 大館市御成町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2 3 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 4 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大館市御成町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2 3 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 9 . 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大館市御成町二丁目 2 3 3 番地、2 3 4 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 2 3 3 番 |
| | 種 | 類 | 店舗 |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 6 . 3 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 0 5 . 7 5 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 | 類 | 店舗・居宅 |
| | 所 | 在 | 大館市御成町二丁目 2 3 3 番地 1、2 3 4 番地 1 |



令和7年（ケ）第14号
令和8年1月13日受理
令和8年3月13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 | 大館市御成町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2 3 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 4 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大館市御成町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2 3 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 9 . 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大館市御成町二丁目 2 3 3 番地、2 3 4 番地 |
| | 家屋番号 | | 2 3 3 番 |
| | 種 類 | | 店舗 |
| | 構 造 | | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | | 1 階 1 0 6 . 3 5 平方メートル
2 階 1 0 5 . 7 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	秋田県大館市御成町二丁目5番9号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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 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) ☒ 所在: 秋田県大館市御成町二丁目233番地1、234番地1 ☒ 種類: 店舗・居宅 ☐ 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 上記の者が、本建物のうち、その他の者使用部分以外を店舗として使用している ☒ その他の者 上記の者が、本建物のうち、1階ショーケース設置部分及び作業室並びに2階全部を弁当の調理等に使用している ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3建物関係)		
占有範囲	1階ショーケース設置部分(建物間取図1階斜線部分)及び作業室並びに2階全部	
占有者	☐ 債務者 ☒ A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 弁当調理等	
■関係人(■A(占有者) ■建物所有者代表者)の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 貸借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和3年ころ	
最初の契約日	令和3年ころ	
契約等	期間	令和3年ころから ☐ 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	☒ 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	

(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、2土地関係

- (1) 本件土地は東側が県道に接している。
- (2) 本件土地の西側隣地（地番233番2（件外土地1）、234番2（件外土地2））の共有者らが、地番233番2の土地上に設置されたカーポートから自動車で出入りするために本件土地を通行している。また、本件建物の訪問者等は、234番2の土地を南側の公道との出入りのために通行している。これらの通行はいずれも無償で、西側隣地の共有者らが自宅（家屋番号234番2（件外建物））を建築する際に、お互い様ということで西側隣地の共有者らと本件所有者との間に合意が成立している（西側隣地共有者らが覚書写しを提出）。
- (3) 土地建物位置関係図中の写真番号7撮影場所付近に境界標等が見当たらなかったことから、地積測量図を基に概測した結果、本件土地と西側隣地との境界のうち写真番号7撮影場所から北側は、西側隣地（件外土地1、件外土地2）上のコンクリート擁壁設置部分よりも若干東側の可能性があると思料されたが、境界の明確な位置等は専門家の地積測量等を要する（写真番号7）。
- (4) 本件土地の駐車場部分はアスファルトの劣化により多数の窪みや穴が確認された（写真番号4）。

2 物件3建物関係

- (1) 本件建物の外壁の複数箇所に亀裂が生じている（一部につき写真番号3、6）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

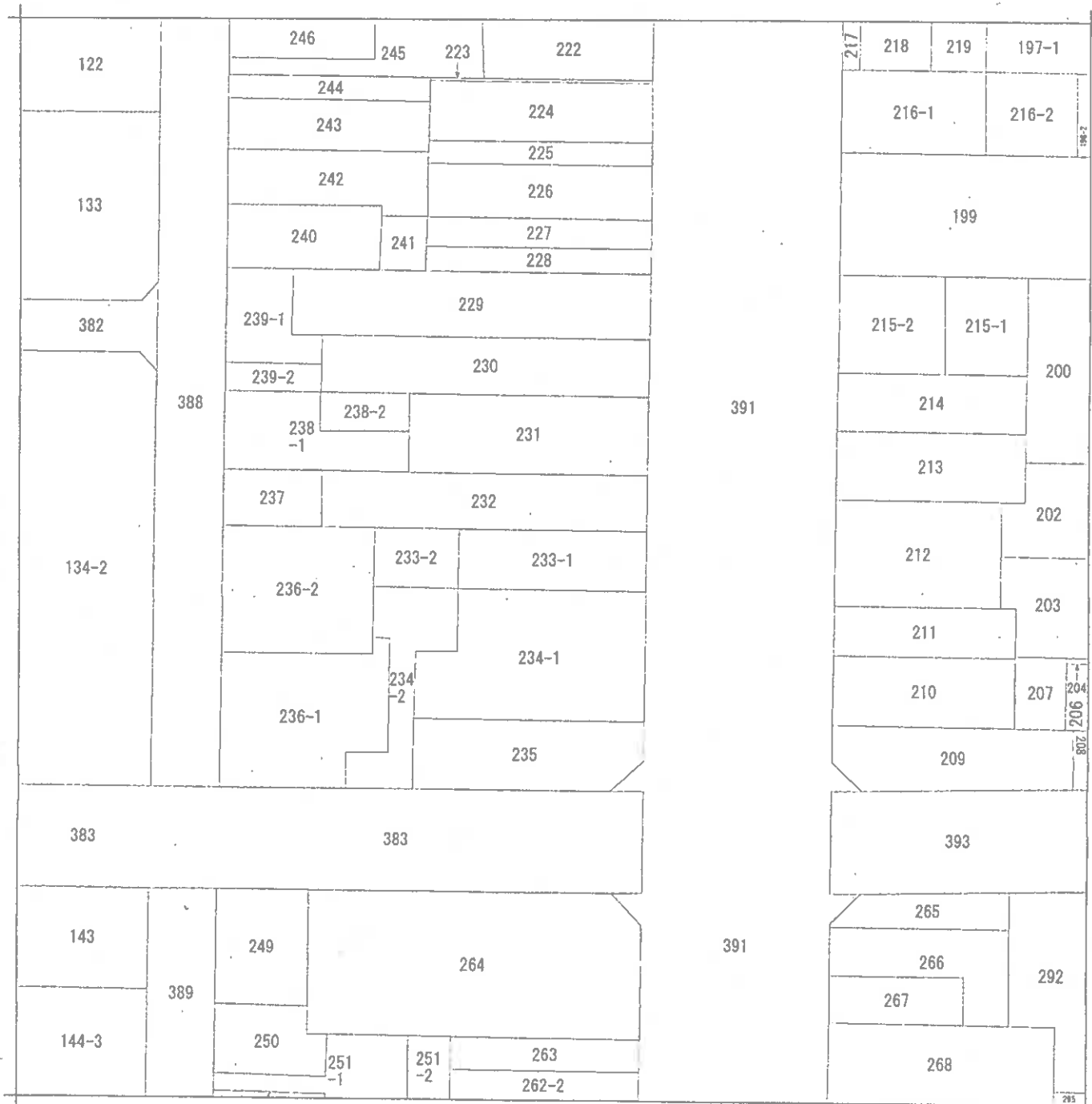
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者	1 本件各土地は、いずれも地積測量図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件建物は、本件所有者が1階で化粧品の販売業を営んでいます。令和3年ころに2階部分を倉庫から居宅にリフォームしました。 3 本件所有者は、本件建物のうち1階ショーケース設置部分と作業室及び2階全部を、いずれも2階のリフォーム完成直後から私の妻Aに無償で貸しており、Aは個人業務として弁当の調理及び配達をしています。弁当の業務が軌道に乗り利益が出るようになったら賃料を定めることを考えていましたが、現時点では無償のままです。 4 本件土地のうち、本件建物の南側及び西側の駐車場部分は、西側隣地（地番233番2（件外土地1）、234番2（件外土地2））の共有者らが自宅（家屋番号234番2（件外建物））の北側にあるカーポートから自動車で出入りするために通行しています。また、本件建物を訪れるお客様等は、西側隣地（234番2（件外土地2））を南側の公道との出入りのために通行しています。これらの通行はいずれも無償であり、西側隣地の共有者らが自宅を建築する際に、お互い様ということで西側隣地の共有者らと本件所有者との間において合意が成立しているものです。 5 本件土地の駐車場部分には多数の窪みや穴ができてしまい、お客様から苦情が出るくらいの深さになっています。 6 本件建物の外壁に何カ所か亀裂が生じています。
■A (所有者代表者の妻)	1 私は、令和3年ころから、本件建物のうち1階ショーケース設置部分と作業室及び2階全部を、本件所有者から無償で借りて、弁当の調理及び配達をしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 1月13日 (火) 14 : 40 ~ 14 : 45	大館市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 8年 1月16日 (金) 13 : 20 ~ 13 : 30	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 8年 1月23日 (金) 15 : 25 ~ 15 : 40	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 8年 1月26日 (月) 10 : 15 ~ 10 : 30	執行官室	Aから電話聴取、現況調査期日告知
令和 8年 2月13日 (金) 13 : 50 ~ 15 : 15	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者代表者立会、評価人同行)
令和 8年 2月16日 (月) 9 : 00 ~ 9 : 10	秋田地方法務局大館 支局	隣地建物等登記事項証明書等公用取得
令和 8年 2月20日 (金) 16 : 30 ~ 16 : 40	物件所在地	所有者代表者から口頭聴取、西側隣地共有者ら宅 に照会書投函 (返送用郵券添付)
令和 8年 3月 5日 (木) 13 : 55 ~ 14 : 00	執行官室	西側隣地共有者らから回答書 (覚書写添付) 受領
令和 8年 3月 6日 (金) 16 : 20 ~ 16 : 30	物件所在地	所有者代表者から口頭聴取
(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



(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。

地番区域見出
御成町2丁目

請求部	所在	大館市御成町二丁目				地番	233番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年11月11日
秋田地方法務局大館支局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成27年11月6日

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。
令和7年11月11日 秋田地方方法務局大館支局

登記台

(9 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：10-3

地積測量図

地番 234-1 234-2

土地の所在 大館市御成町二丁目

測量図作成者 大館市御成町二丁目

地番	点番号	X	Y	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn
234-1	K18	31807.431	-23300.763	22.824	713208.148731		
	K19	31806.887	-23279.790	20.915	682288.790099		
	K17	31805.819	-23279.835	-27.891	-882778.028074		
	C1	31802.710	-23306.114	-26.276	-831098.072637		
	K21	31800.290	-23308.114	5.367	169928.844709		
	K20	31809.937	-23301.321	5.381	169728.890303		
	合計				728.872835		
	平均				368.326418		
	標準				368.33		
	面積				368.33		

(C)234-2							
NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn
G4	31808.153	-23310.812	10.435	330459.	363278		
K22	31807.431	-23300.763	9.480				
K20	31809.937	-23301.321	-5.381				
C1	31802.710	-23306.114	-5.367				
C2	31802.710	-23306.686	-1.248				
G7	31844.377	-23307.360	-9.570				
G9	31844.835	-23315.267	-7.646				
G6	31849.180	-23315.000	5.259				
G7	31848.988	-23315.000	6.809				
G6	31882.061	-23309.187	-1.179				
G5	31802.260	-23311.188	-1.615				
				296.007133			
				148.003566			
				148.00			

合計 612.3374840

境界点	引張点	点間距離	引張点	点間距離
G4	1004A	151.25m	10A30	148.23m
G5	1004A	166.80m	10A30	142.72m
G8	1004A	170.34m	10A30	131.85m
K18	1004A	143.04m	10A30	139.96m

引張点座標

境界点	X座標	Y座標
1004A	31800.537	-23249.787
10A30	31526.338	-23267.684

境界点座標

境界点	X座標	Y座標
T1	31073.673	-23328.950
T2	31846.226	-23337.806
T5	31861.830	-2329.490
T6	31805.309	-23509.660
T7	31857.637	-23276.710

境界点	X座標	Y座標
1004A	31800.537	-23249.787
10A30	31526.338	-23267.684

使用基準点座標

境界点	X座標	Y座標
1004A	31800.537	-23249.787
10A30	31526.338	-23267.684

平河測量所 第X系 世界測地系(測地成果2011)
測量年度年月日 平成27年10月5日
測量年度年月日 平成27年10月22日

単位：m

作製者

申請人

縮尺 1/250

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11月11日 秋田地方裁判所大館支局

登記官

A3版からA4版に縮小

建物図面

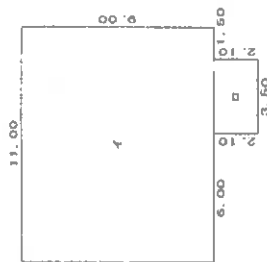
各階平面図

家屋番号

233番

建物の所在
大館市御成町二丁目233番地、234番地

1 階



求積表

イ 11.00 × 9.00 = 99.0000
ロ 3.50 × 1.50 = 5.2500
合計 104.2500
床面積 104.25 m²

2 階



求積表

イ 11.00 × 9.00 = 99.0000
ロ 3.50 × 1.50 = 5.2500
合計 104.2500
床面積 104.25 m²

単位：m

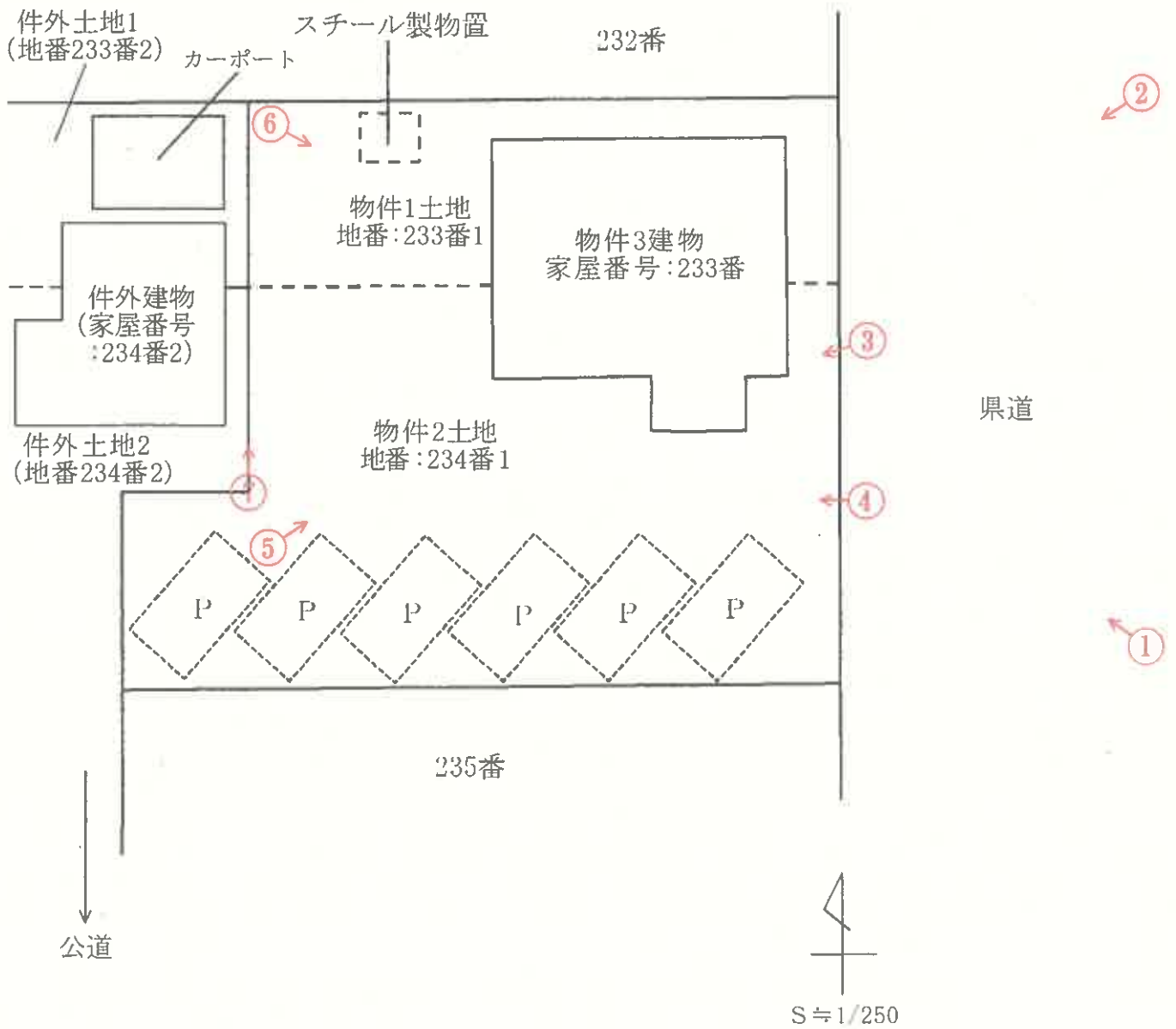
作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

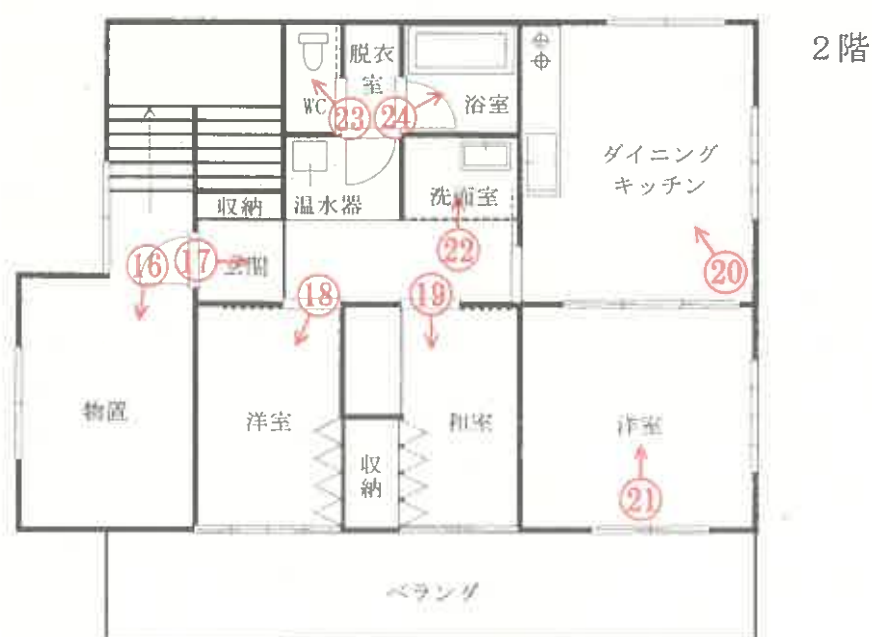
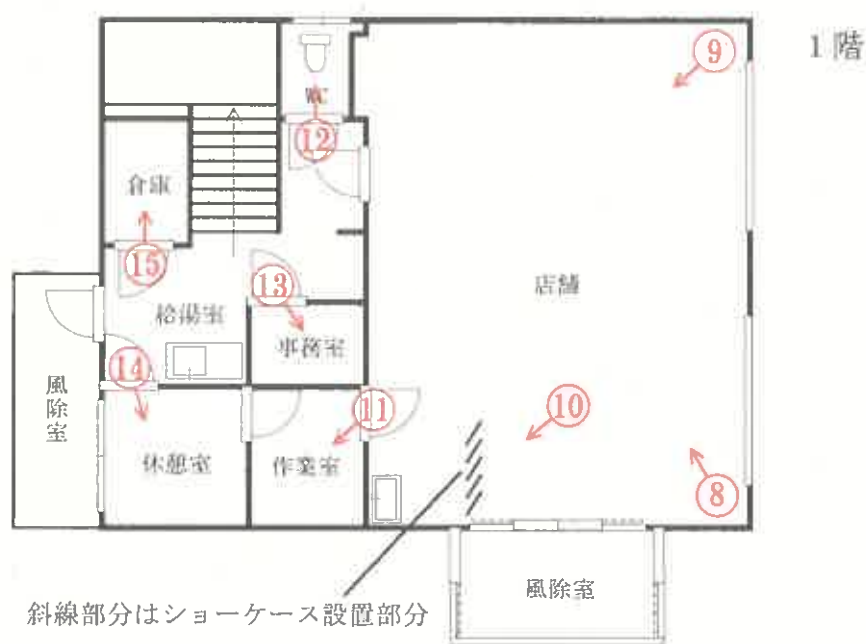
土地建物位置関係図



○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



↑
○ 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



外壁の亀裂

写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



外壁の亀裂

西側隣地（件外土地 1、件外土地 2）上のコンクリート擁壁

写真番号 7



写真番号 8



物件3建物内部の状況（1階）

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同 (ショーケース設置部分)

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



物件 3 建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

写真番号 19



前同

写真番号 20



前同

写真番号 21



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

令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 8 年 2 月 13 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 16 日 評 価

秋田地方裁判所 大館支部 御中

評 価 書

(物件1～3)

評価人 不動産鑑定士

石塚 亮 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金23,327,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金1,502,000円
物件2	金3,602,000円
物件3	金18,223,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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、2の土地の内訳価格は、物件3の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷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）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、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

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 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	大館市御成町二丁目 233番1 宅地 154.01m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大館市御成町二丁目 234番1 宅地 369.33m ²	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大館市御成町二丁目233番地、234番地 233番 店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 : 106.35m ² 2階 : 105.75m ² 延 : 212.10m ²	233番地1、234番地1 店舗・居宅
番号	特 記 事 項		
	・ 特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1、2)

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「大館」駅から南東方約500m(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「いとく大館ショッピングセンター」まで約550m。 最寄公共施設：「市立有浦小学校」まで約850m。	
付 近 の 状 況	大館市中心部の北側、旧羽州街道沿いに位置する店舗等が多い商業地域である。地域内の道路は幅員約22mの舗装県道が標準で、物件から国道7号線まで約500mで連絡できる。大館市の長木川以北の不動産需要は以南に比べ順調に推移している。また、当該地域は大きな変動要因もなく、今後も現状のままで推移するものと予測する。	
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 ぺ い 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 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画区域 (居住誘導区域内、都市機能誘導区域内)
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積523.34㎡(登記地積)。 東側間口約22.1m、最大奥行約26.9mの不整形の中間画地。 東側県道とほぼ等高に接している。 画地内は、概ね平坦である。 形状は、法務局備付の公図、建物配置図等と概ね一致している。	
接 面 道 路	東側幅員約22mの舗装県道に接面している。同県道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道：あり (建物への接続：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)	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1、2は物件3の敷地として利用され、法定地上権が成立する。目的外建物は無い。周辺には店舗、一般住宅等が所在する。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性	当該土地に係る土壤汚染に関しては、専門調査機関による調査を行わなければ確定できないが、官公庁への聴取によると、土壤汚染対策法の要措置区域(第6条)及び形質変更時要届出区域(第11条)に該当しない。また、現地調査等においても土壤汚染の端緒は確認されなかった。 よって、当該土地の土壤汚染の可能性は低いものと判断した。 なお、本評価書は土壤汚染がないことを証明するものではない。	
埋 蔵 文 化 財 の 有 無	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特 記 事 項	・ 駐車場(6台分)あり。 ・ 西側隣地の共有者が、隣地上に設置されたカーポートから自動車で行き来するため、本件土地を通行している。なお、通行料は無償である。(詳細は現況調査報告書参照) ・ 駐車場部分はアスファルトの劣化により多数の窪み、穴がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	—
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25年8月31日 新築 経済的全耐用年数：約47.0年 経過年数：約12.5年（13年とする） 経済的残存耐用年数：約34年
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：コンクリート等 外壁：コンクリート等 内壁：クロス、ボード等 天井：クロス、ボード等 床：塩化ビニル、フローリング、畳等 設備：上下水道、電気等 その他：自動ドア等
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登 記） 1 階：106.35m ² 2 階：105.75m ² 延：212.10m ²
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：店舗・居宅 間 取 り：別添建物間取図のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	現地立ち合いによる内見調査から、外壁に一部ひび割れが存在するが、それ以外は概ね経年相当の状態にある。 したがって、保守管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	・建物所有者が、本建物のうち、下記その他の者使用部分以外を店舗として使用している。 ・建物所有者以外のその他の者が、本建物のうち、1階ショーケース設置部分及び作業室並びに2階全部を弁当の調理等に使用している。 なお、上記部分の占有権原は、使用借権である。 詳細は現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・2階部分は新築時倉庫であったが、令和3年に居宅仕様に改築された。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	25,600	0.96	154.01	0.90	3,406,000
2	25,600	0.96	369.33	0.90	8,169,000

ア 標準画地価格（地価調査価格等からの規準）

標準画地は幅員約22mの舗装県道に接面する地積約500㎡の中間画地

地価調査 大館（県）5-2

地価調査価格 25,600 円/㎡ × 時点修正 100.7 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 100.6 ≒ 標準画地価格 25,600 円/㎡

◇ 時点修正： 地価調査価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
月率 0.10% × 7ヶ月 ≒ 0.7%

◇ 標準化補正： 概ね標準的 ±0%

◇ 地域格差： 街路条件 -3% 道路幅員等
交通・接近条件 -1% 駅等の利便施設までの距離
環境条件 +8% 繁華性の程度等
行政的条件 -3% 用途地域、容積率等

100 / 97 × 100 / 99 × 100 / 108 × 100 / 97 ≒ 100 / 100.6

イ 個別格差： 形状 -3% . . . 0.97
アスファルト舗装 -1% . . . 0.99

0.97 × 0.99 ≒ 0.96

ウ 地 積： 登記数量

エ 建付減価補正： 建物と敷地との適応の状態等を考量し、上記のとおり補正した。

② 物件3 (建物)

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	300,000	212.10	0.40	25,452,000

※ 2階の居宅部分の改築については、再調達原価で考慮した。

ウ 現価率

経過年数約13年、経済的残存耐用年数約34年、経済的全耐用年数47年、残価率5%とした定率法（現価率0.44）と観察減価法（保守管理の状況等を考慮して査定）を併用して下記のとおり査定した。

計算式	耐用年数に 基づく方法	観察減価法	現価率
$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) =$	0.44	× 90%	÷ 0.40

項	目
R : 残価率	5%
N : 経済的全耐用年数	約47年
n : 経過年数	約13年
o : 経済的残存耐用年数	約34年
q : 観察減価法による補正率	-10%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	3,406,000	0.30	法定地上権	1,022,000
2	8,169,000	0.30	法定地上権	2,451,000
合計				3,473,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件1、2は、物件3に対して法定地上権が成立するため、その建付地価格に対する割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	持分 割合 カ	評価額 (円) (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ
1	3,406,000	-1,022,000	1.00	0.90	0.70	1.00	1,502,000
2	8,169,000	-2,451,000	1.00	0.90	0.70	1.00	3,602,000
3	25,452,000	+3,473,000	1.00	0.90	0.70	1.00	18,223,000
一括価格 (合計)							23,327,000

ウ 占有減価 : 隣地の共有者の車両通行及びその他の者の建物の占有については、使用借権、無償使用であることから占有減価を行わない。ただし、占有に伴う市場性への影響は市場性修正で考慮する。

エ 市場性修正 : 上記占有については、使用等に影響があること等を考慮の上、上記市場性修正を行った。

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上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ 持分割合 : なし

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 大館（県）5－2
所 在 ： 大館市清水1丁目28番2外
住 居 表 示 ： 「清水1-3-17」
価 格 ： 25,600円/㎡
位 置 ： JR奥羽本線「大館」駅の南西方道路距離約600m
価 格 時 点 ： 令和7年7月1日
地 積 ： 1,193㎡
供給処理施設 ： 水道、下水
接 面 街 路 ： 南側幅員16m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 ： 非線引都市計画区域 近隣商業地域（80、300） 準防火地域
地 域 の 概 要 ： 店舗、営業所等の中に一般住宅も見られる幹線道路沿いの商業地域

第7 附属資料の表示

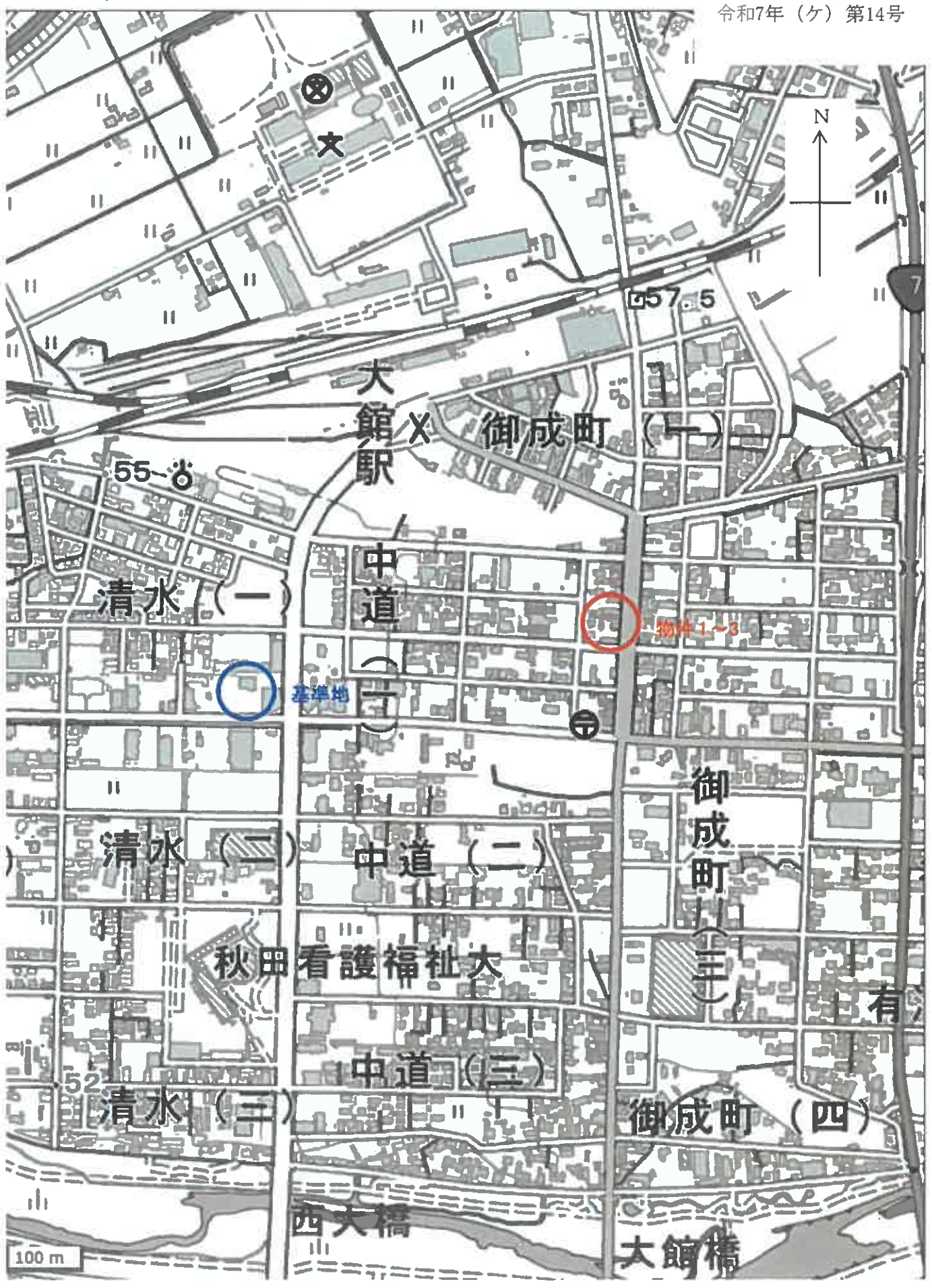
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 秋田地方法務局備付、地積測量図写
- 5 秋田地方法務局備付、建物図面写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

以 上

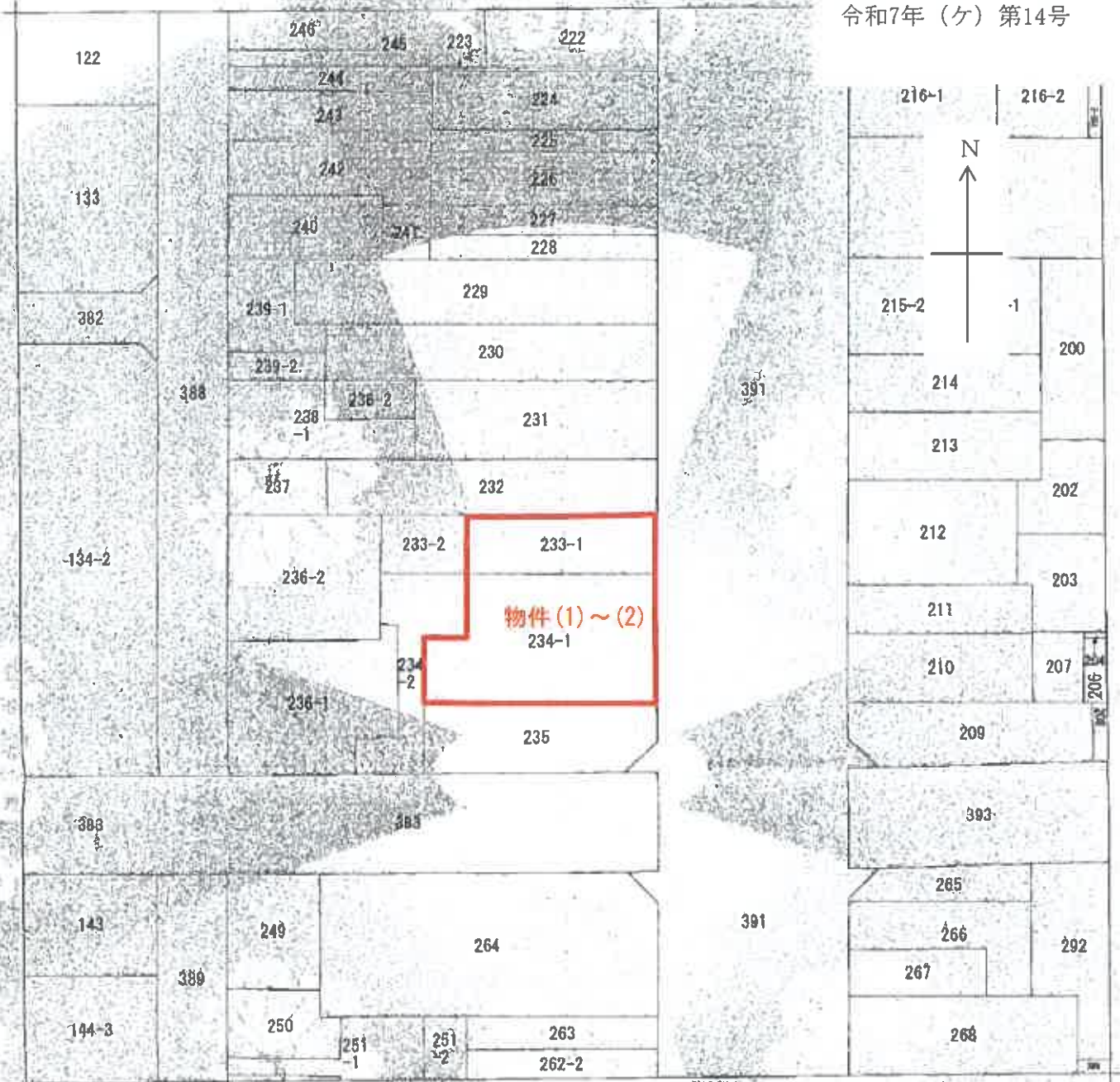
位置図

秋田地方裁判所 大館支部
令和7年（ケ）第14号

地理院地図
GSI Maps



秋田地方裁判所 大館支部
令和7年（ケ）第14号



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした、簡易な形式の地図が贈え付けられるまでの間、これに代わるものとして贈え付けられている図面で、土地の位置及び地号を記載した図面とする。

「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」

地帶區域見出

御成町2丁目

部 分	所 在	大 阪 市 黄 花 町 二 丁 目		地 番	233番1
出 縮	力 尺	1/500	精 度 分	甲 一	地 籍 号
作 成	年 月 日	他 付 年 月 日 (原 因)		補 正 項	方 位 不 明

これは地図に準ずる図面**没記**とされている内容を証明した書面である。

登記年月日：平成27年11月6日

令和7年(ケ)第14号
物件(2)

地積測量図

地番 234-1 234-2
土地の所在 大田市越前町二丁目

測量結果表

点番	点名	点座標 (Easting, Northing)	点高	点種別
1	100000	100000.000	0.000	基準点
2	100001	100001.000	0.000	基準点
3	100002	100002.000	0.000	基準点
4	100003	100003.000	0.000	基準点
5	100004	100004.000	0.000	基準点
6	100005	100005.000	0.000	基準点
7	100006	100006.000	0.000	基準点
8	100007	100007.000	0.000	基準点
9	100008	100008.000	0.000	基準点
10	100009	100009.000	0.000	基準点
11	100010	100010.000	0.000	基準点
12	100011	100011.000	0.000	基準点
13	100012	100012.000	0.000	基準点
14	100013	100013.000	0.000	基準点
15	100014	100014.000	0.000	基準点
16	100015	100015.000	0.000	基準点
17	100016	100016.000	0.000	基準点
18	100017	100017.000	0.000	基準点
19	100018	100018.000	0.000	基準点
20	100019	100019.000	0.000	基準点
21	100020	100020.000	0.000	基準点
22	100021	100021.000	0.000	基準点
23	100022	100022.000	0.000	基準点
24	100023	100023.000	0.000	基準点
25	100024	100024.000	0.000	基準点
26	100025	100025.000	0.000	基準点
27	100026	100026.000	0.000	基準点
28	100027	100027.000	0.000	基準点
29	100028	100028.000	0.000	基準点
30	100029	100029.000	0.000	基準点
31	100030	100030.000	0.000	基準点
32	100031	100031.000	0.000	基準点
33	100032	100032.000	0.000	基準点
34	100033	100033.000	0.000	基準点
35	100034	100034.000	0.000	基準点
36	100035	100035.000	0.000	基準点
37	100036	100036.000	0.000	基準点
38	100037	100037.000	0.000	基準点
39	100038	100038.000	0.000	基準点
40	100039	100039.000	0.000	基準点
41	100040	100040.000	0.000	基準点
42	100041	100041.000	0.000	基準点
43	100042	100042.000	0.000	基準点
44	100043	100043.000	0.000	基準点
45	100044	100044.000	0.000	基準点
46	100045	100045.000	0.000	基準点
47	100046	100046.000	0.000	基準点
48	100047	100047.000	0.000	基準点
49	100048	100048.000	0.000	基準点
50	100049	100049.000	0.000	基準点
51	100050	100050.000	0.000	基準点
52	100051	100051.000	0.000	基準点
53	100052	100052.000	0.000	基準点
54	100053	100053.000	0.000	基準点
55	100054	100054.000	0.000	基準点
56	100055	100055.000	0.000	基準点
57	100056	100056.000	0.000	基準点
58	100057	100057.000	0.000	基準点
59	100058	100058.000	0.000	基準点
60	100059	100059.000	0.000	基準点
61	100060	100060.000	0.000	基準点
62	100061	100061.000	0.000	基準点
63	100062	100062.000	0.000	基準点
64	100063	100063.000	0.000	基準点
65	100064	100064.000	0.000	基準点
66	100065	100065.000	0.000	基準点
67	100066	100066.000	0.000	基準点
68	100067	100067.000	0.000	基準点
69	100068	100068.000	0.000	基準点
70	100069	100069.000	0.000	基準点
71	100070	100070.000	0.000	基準点
72	100071	100071.000	0.000	基準点
73	100072	100072.000	0.000	基準点
74	100073	100073.000	0.000	基準点
75	100074	100074.000	0.000	基準点
76	100075	100075.000	0.000	基準点
77	100076	100076.000	0.000	基準点
78	100077	100077.000	0.000	基準点
79	100078	100078.000	0.000	基準点
80	100079	100079.000	0.000	基準点
81	100080	100080.000	0.000	基準点
82	100081	100081.000	0.000	基準点
83	100082	100082.000	0.000	基準点
84	100083	100083.000	0.000	基準点
85	100084	100084.000	0.000	基準点
86	100085	100085.000	0.000	基準点
87	100086	100086.000	0.000	基準点
88	100087	100087.000	0.000	基準点
89	100088	100088.000	0.000	基準点
90	100089	100089.000	0.000	基準点
91	100090	100090.000	0.000	基準点
92	100091	100091.000	0.000	基準点
93	100092	100092.000	0.000	基準点
94	100093	100093.000	0.000	基準点
95	100094	100094.000	0.000	基準点
96	100095	100095.000	0.000	基準点
97	100096	100096.000	0.000	基準点
98	100097	100097.000	0.000	基準点
99	100098	100098.000	0.000	基準点
100	100099	100099.000	0.000	基準点
101	100100	100100.000	0.000	基準点
102	100101	100101.000	0.000	基準点
103	100102	100102.000	0.000	基準点
104	100103	100103.000	0.000	基準点
105	100104	100104.000	0.000	基準点
106	100105	100105.000	0.000	基準点
107	100106	100106.000	0.000	基準点
108	100107	100107.000	0.000	基準点
109	100108	100108.000	0.000	基準点
110	100109	100109.000	0.000	基準点
111	100110	100110.000	0.000	基準点
112	100111	100111.000	0.000	基準点
113	100112	100112.000	0.000	基準点
114	100113	100113.000	0.000	基準点
115	100114	100114.000	0.000	基準点
116	100115	100115.000	0.000	基準点
117	100116	100116.000	0.000	基準点
118	100117	100117.000	0.000	基準点
119	100118	100118.000	0.000	基準点
120	100119	100119.000	0.000	基準点
121	100120	100120.000	0.000	基準点
122	100121	100121.000	0.000	基準点
123	100122	100122.000	0.000	基準点
124	100123	100123.000	0.000	基準点
125	100124	100124.000	0.000	基準点
126	100125	100125.000	0.000	基準点
127	100126	100126.000	0.000	基準点
128	100127	100127.000	0.000	基準点
129	100128	100128.000	0.000	基準点
130	100129	100129.000	0.000	基準点
131	100130	100130.000	0.000	基準点
132	100131	100131.000	0.000	基準点
133	100132	100132.000	0.000	基準点
134	100133	100133.000	0.000	基準点
135	100134	100134.000	0.000	基準点
136	100135	100135.000	0.000	基準点
137	100136	100136.000	0.000	基準点
138	100137	100137.000	0.000	基準点
139	100138	100138.000	0.000	基準点
140	100139	100139.000	0.000	基準点
141	100140	100140.000	0.000	基準点
142	100141	100141.000	0.000	基準点
143	100142	100142.000	0.000	基準点
144	100143	100143.000	0.000	基準点
145	100144	100144.000	0.000	基準点
146	100145	100145.000	0.000	基準点
147	100146	100146.000	0.000	基準点
148	100147	100147.000	0.000	基準点
149	100148	100148.000	0.000	基準点
150	100149	100149.000	0.000	基準点
151	100150	100150.000	0.000	基準点
152	100151	100151.000	0.000	基準点
153	100152	100152.000	0.000	基準点
154	100153	100153.000	0.000	基準点
155	100154	100154.000	0.000	基準点
156	100155	100155.000	0.000	基準点
157	100156	100156.000	0.000	基準点
158	100157	100157.000	0.000	基準点
159	100158	100158.000	0.000	基準点
160	100159	100159.000	0.000	基準点
161	100160	100160.000	0.000	基準点
162	100161	100161.000	0.000	基準点
163	100162	100162.000	0.000	基準点
164	100163	100163.000	0.000	基準点
165	100164	100164.000	0.000	基準点
166	100165	100165.000	0.000	基準点
167	100166	100166.000	0.000	基準点
168	100167	100167.000	0.000	基準点
169	100168	100168.000	0.000	基準点
170	100169	100169.000	0.000	基準点
171	100170	100170.000	0.000	基準点
172	100171	100171.000	0.000	基準点
173	100172	100172.000	0.000	基準点
174	100173	100173.000	0.000	基準点
175	100174	100174.000	0.000	基準点
176	100175	100175.000	0.000	基準点
177	100176	100176.000	0.000	基準点
178	100177	100177.000	0.000	基準点
179	100178	100178.000	0.000	基準点
180	100179	100179.000	0.000	基準点
181	100180	100180.000	0.000	基準点
182	100181	100181.000	0.000	基準点
183	100182	100182.000	0.000	基準点
184	100183	100183.000	0.000	基準点
185	100184	100184.000	0.000	基準点
186	100185	100185.000	0.000	基準点
187	100186	100186.000	0.000	基準点
188	100187	100187.000	0.000	基準点
189	100188	100188.000	0.000	基準点
190	100189	100189.000	0.000	基準点
191	100190	100190.000	0.000	基準点
192	100191	100191.000	0.000	基準点
193	100192	100192.000	0.000	基準点
194	100193	100193.000	0.000	基準点
195	100194	100194.000	0.000	基準点
196	100195	100195.000	0.000	基準点
197	100196	100196.000	0.000	基準点
198	100197	100197.000	0.000	基準点
199	100198	100198.000	0.000	基準点
200	100199	100199.000	0.000	基準点
201	100200	100200.000	0.000	基準点
202	100201	100201.000	0.000	基準点
203	100202	100202.000	0.000	基準点
204	100203	100203.000	0.000	基準点
205	100204	100204.000	0.000	基準点
206	100205	100205.000	0.000	基準点
207	100206	100206.000	0.000	基準点
208	100207	100207.000	0.000	基準点
209	100208	100208.000	0.000	基準点
210	100209	100209.000	0.000	基準点
211	100210	100210.000	0.000	基準点
212	100211	100211.000	0.000	基準点
213	100212	100212.000	0.000	基準点
214	100213	100213.000	0.000	基準点
215	100214	100214.000	0.000	基準点
216	100215	100215.000	0.000	基準点
217	100216	100216.000	0.000	基準点
218	100217	100217.000	0.000	基準点
219	100218	100218.000	0.000	基準点
220	100219	100219.000	0.000	基準点
221	100220	100220.000	0.000	基準点
222	100221	100221.000</		

各階平面図

233番

建物図面

建物の所在 大館市御成町二丁目233番地、234番地

1 階



求積表

イ	11.00 × 9.00 = 99.0000
ロ	3.50 × 2.10 = 7.3500
合計	106.3500
床面積	106.35 ㎡

2 階



求積表

イ	11.00 × 4.50 = 49.5000
ロ	12.50 × 4.50 = 56.2500
合計	105.7500
床面積	105.75 ㎡

単位: m

作成者

5/1

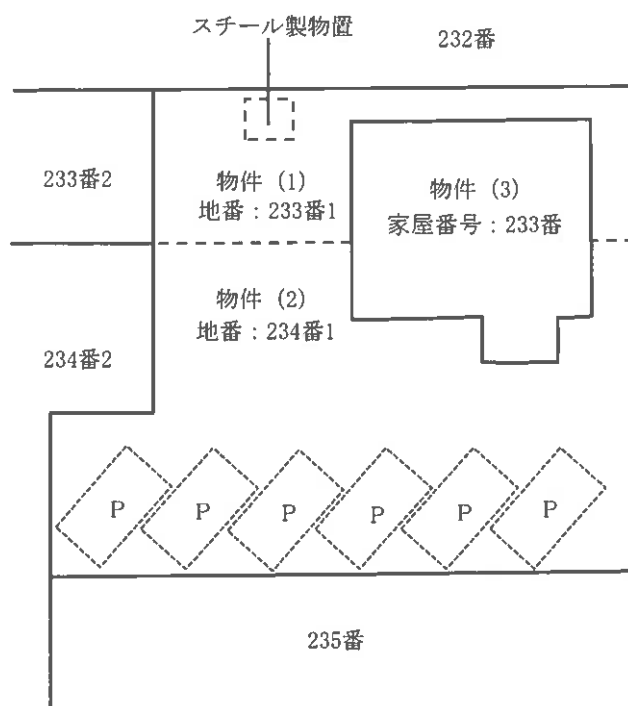
250

申請人

縮尺 500

建物配置図

秋田地方裁判所 大館支部
令和7年（ケ）第14号
大館市御成町2丁目



建 物 間 取 図

秋田地方裁判所 大館支部
令和7年（ケ）第14号
大館市御成町2丁目

