

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	15, 676, 000 12, 540, 800	一括	3, 135, 200	261, 625	0
1	10, 299, 000				
2	5, 377, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 大館市山館字田尻
地 番 1 8 7 番
地 目 宅地
地 積 1 8 3 6 . 1 8 平方メートル
- 2 所 在 大館市山館字田尻 1 8 7 番地
家屋 番号 1 8 7 番
種 類 給油所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 8 0 . 0 0 平方メートル
2 階 1 5 . 6 0 平方メートル
(現況)
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約 1 8 0 . 0 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 機械室
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 4 . 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 3 0 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, 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】

物件 2 敷地部分以外の部分を株式会社山二が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号 2】

株式会社山二が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 大館市山館字田尻
地 番 1 8 7 番
地 目 宅地
地 積 1 8 3 6 . 1 8 平方メートル
- 2 所 在 大館市山館字田尻 1 8 7 番地
家屋 番号 1 8 7 番
種 類 給油所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 8 0 . 0 0 平方メートル
2 階 1 5 . 6 0 平方メートル
(現況)
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約 1 8 0 . 0 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 機械室
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 4 . 5 平方メートル

令和8年（ケ）第2号
令和8年2月19日受理
令和8年4月6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 | 大館市山館字田尻 |
| | 地 番 | 1 8 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 6 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市山館字田尻 1 8 7 番地 |
| | 家屋番号 | 1 8 7 番 |
| | 種 類 | 給油所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 0 . 0 0 平方メートル
2 階 1 5 . 6 0 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 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 (破産管財人) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、その敷地部分を占有している ■その他の者 上記の者が土地所有者 (破産管財人) 占有部分以外の部分を占有している ■「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 2			
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 : 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 □床面積 :				
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	□ない ■ある { 種 類 : 機械室 構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約 4 . 5 m ²				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	□建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を給油所として使用している ■「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	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 ☒ 物件2建物の敷地部分を除いた部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社山二	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 給油所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■占有者本件担当者 ■所有者破産管財人事務所本件担当者) の陳述／■提示文書 (給油所賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和6年10月24日	
最初の契約日	令和6年10月24日	
契約等期間	令和6年10月24日から ☒ 令和26年10月23日まで20年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 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	毎月 金200,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (☒ 敷金1,200,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2建物関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社山二	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■給油所	
■関係人 (■占有者本件担当者 ■所有者破産管財人事務所本件担当者) の陳述／■提示文書 (給油所貸借契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年10月24日	
最初の契約等	契約日	令和6年10月24日	
	期間	令和6年10月24日から ■令和26年10月23日まで20年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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		毎月 金251,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金1,260,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		■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 土地関係

- (1) 本件土地は北東側が市道に接している。
- (2) 本件土地については、昭和53年6月2日に作製された地積測量図が法務局に備え付けられているところ、概測した本件土地（給油所）の現況利用範囲は、北東側の間口部分から南西側隣地（地番166番、167番、168番、169番）の境界付近までの奥行きが上記地積測量図よりもわずかに上回っていた。本件土地と南西側隣地との境界付近にはコンクリート擁壁が設置されており、南西側隣地は本件土地よりも約3メートル低い（写真番号11）。本件土地の利用状況とその範囲及び南西側隣地との境界付近のコンクリート擁壁の存在を総合的に勘案すると、本件土地は南西方向にわずかに縄伸びが生じている可能性があると思料され、本件土地の範囲等を正確に把握するためには地積測量等を要すると思われた。
- (3) 本件土地には上水道は引かれておらず、南東側隣地（地番187番2（件外土地））でくみ上げた地下水を物件2未登記附属建物内に設置された送水用の空気タンクで本件土地に引いている。この地下水は飲用には適さない。なお、南東側隣地も本件占有者が使用している土地である。
- (4) 占有者（株式会社山二）の賃借権は、物件1土地に賃借権設定登記（令和7年1月21日受付第309号）がなされている。

2 物件2 建物関係

- (1) 主である建物に上水道は引かれていない。
- (2) 主である建物は、店舗・事務所及び男子トイレのガラスの一部破損、軒天の損傷及び男子トイレのドアクローザーの故障等が見られた（写真番号4、5、15）。
- (3) 主である建物の2階は現存しない。
- (4) 占有者（株式会社山二）の賃借権は、物件2建物に賃借権設定登記（令和7年1月21日受付第309号）がなされている。

(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
■株式会社山二（占有者）本件担当者	1 本件土地建物は、提出されている給油所賃貸借契約書写しのとおり、令和6年10月24日から株式会社山二が本件所有者より借り受けて、給油所として使用しています。 2 提出されている給油所賃貸借契約書写しには、本件物件以外の物件も記載されていますが、本件物件に関しては、この契約書に記載されているとおり、賃料は、土地については月額20万円、建物については月額25万1000円、敷金は、土地については120万円、建物については126万円です。 3 株式会社山二が本件物件を借り受けたあとに、本件物件に新たに設置した設備はありません。現在の給油所の設備は、その全部が借り受けた当初から存在していました。 4 本件物件には上水道が引かれておらず、南東側隣地（地番187番2（件外土地））でくみ上げた地下水を、送水用空気タンクで本件物件に引いています。南東側隣地も株式会社山二が使用しています。
■所有者破産管財人事務所本件担当者	1 本件土地建物は、先に提出した給油所賃貸借契約書写しのとおり、株式会社山二が賃借しています。所有者破産管財人は、株式会社山二が給油所を営業している状態で本件土地建物を管理しています。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 2月19日 (木) 13:50 ~ 13:55	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 2月20日 (金) 10:40 ~ 10:50	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 3月 6日 (金) 11:05 ~ 11:15	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 8年 3月 6日 (金) 13:10 ~ 13:15	大館消防署	地下タンク等の給油所図面交付申請
令和 8年 3月 6日 (金) 14:30 ~ 14:40	執行官室	所有者破産管財人から給油所賃貸借契約書写し受領
令和 8年 3月13日 (金) 14:05 ~ 14:10	物件所在地	給油所配置図面受領
令和 8年 3月16日 (月) 10:20 ~ 10:30	大館消防署	地下タンク等の給油所図面受領
令和 8年 3月23日 (月) 13:10 ~ 14:45	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (占有者社員立会、評価人同行)
令和 8年 3月31日 (火) 14:30 ~ 14:35	秋田地方法務局	占有者登記事項証明書公用取得
令和 8年 4月 1日 (水) 14:20 ~ 14:30	執行官室	所有者破産管財人から電話聴取
(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

イ 18-2 ハ 343 ホ 353-2 ト 135-2 リ 352 ル 353-1
 ロ 369 ニ 44 ヘ 130 テ 135-3 ス 45-2 ヲ 335-1



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 山館字田尻

請求部	所在地	大館市山館字田尻				地番	187番			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号		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					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。

(秋田地方支局大館支局管轄)

令和8年1月19日

青森地方支局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

A 3 版から A 4 版に縮小

45345

地積測量図

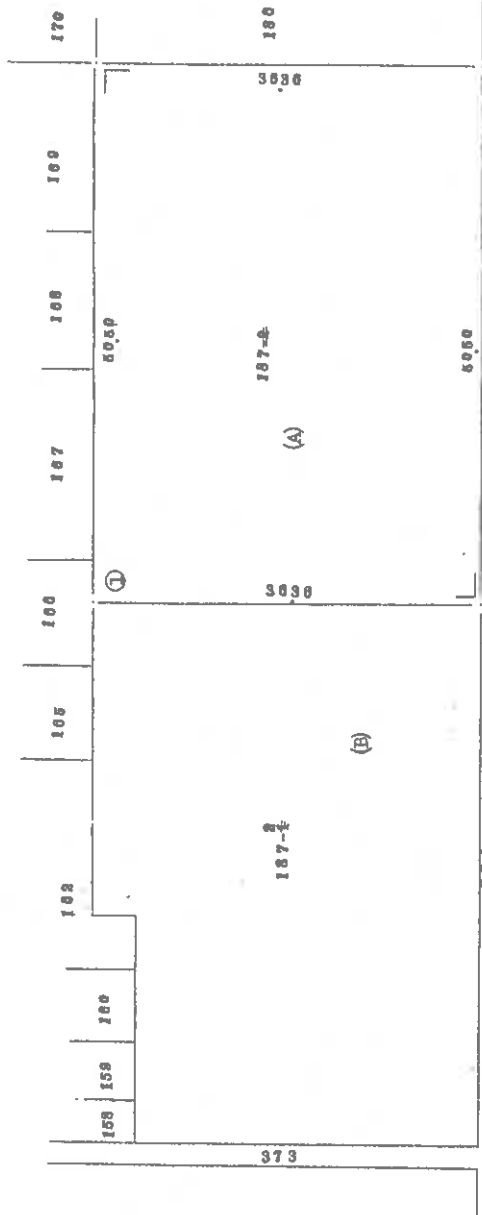
前 187

地番	187-2-187-2
土地の所在	大館市山館字田尻

(A) 求 積

$5050 \times 3638 = 18381800$
 地 積 計 = 18381800 m²

西
南
東
北



境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	①

縮尺 1/500

申請人

作製者

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

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。

(秋田県地方事務局長 文書室 蔵)

令和8年1月19日

青森地方事務局

登記官

(9 枚目)

A3版からA4版に縮小

登記年月日：昭和50年10月24日

420939

家屋番号	187
建物の所在	大館市山館子田尻187番地

建物図面
名 階 平 面 図

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 50 年 10 月 19 日		

図 造

S 50 10 24

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

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。

(秋田地方方法務局大館支庁管轄)

令和8年1月19日 青森地方方法務局

登記官

(10 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：19-3

(1/2)

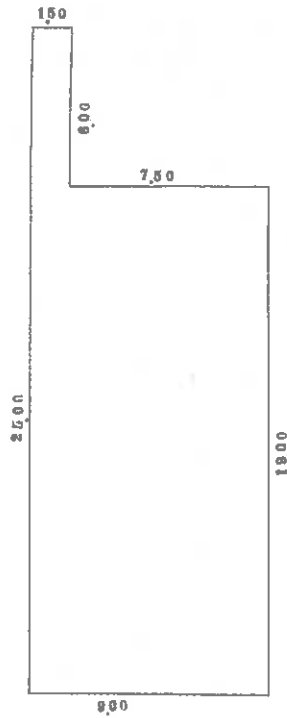
登記年月日：昭和50年10月24日

420940

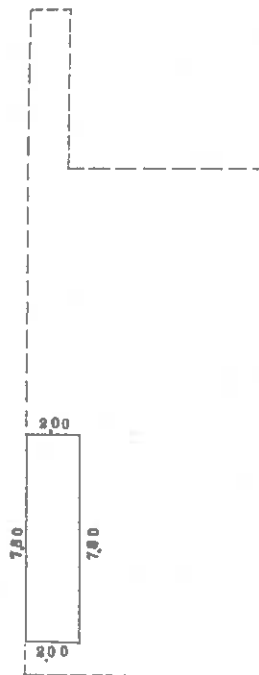
各階平面図

家屋番号	187
建物の所在	大館市山館分曲尻187番地

1 階



2 階



昭和50年10月19日	作製年	月	日
作製者	申請人		

S
50
10
24

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺	1/200
----	-------

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8年1月19日

青森地方裁判所

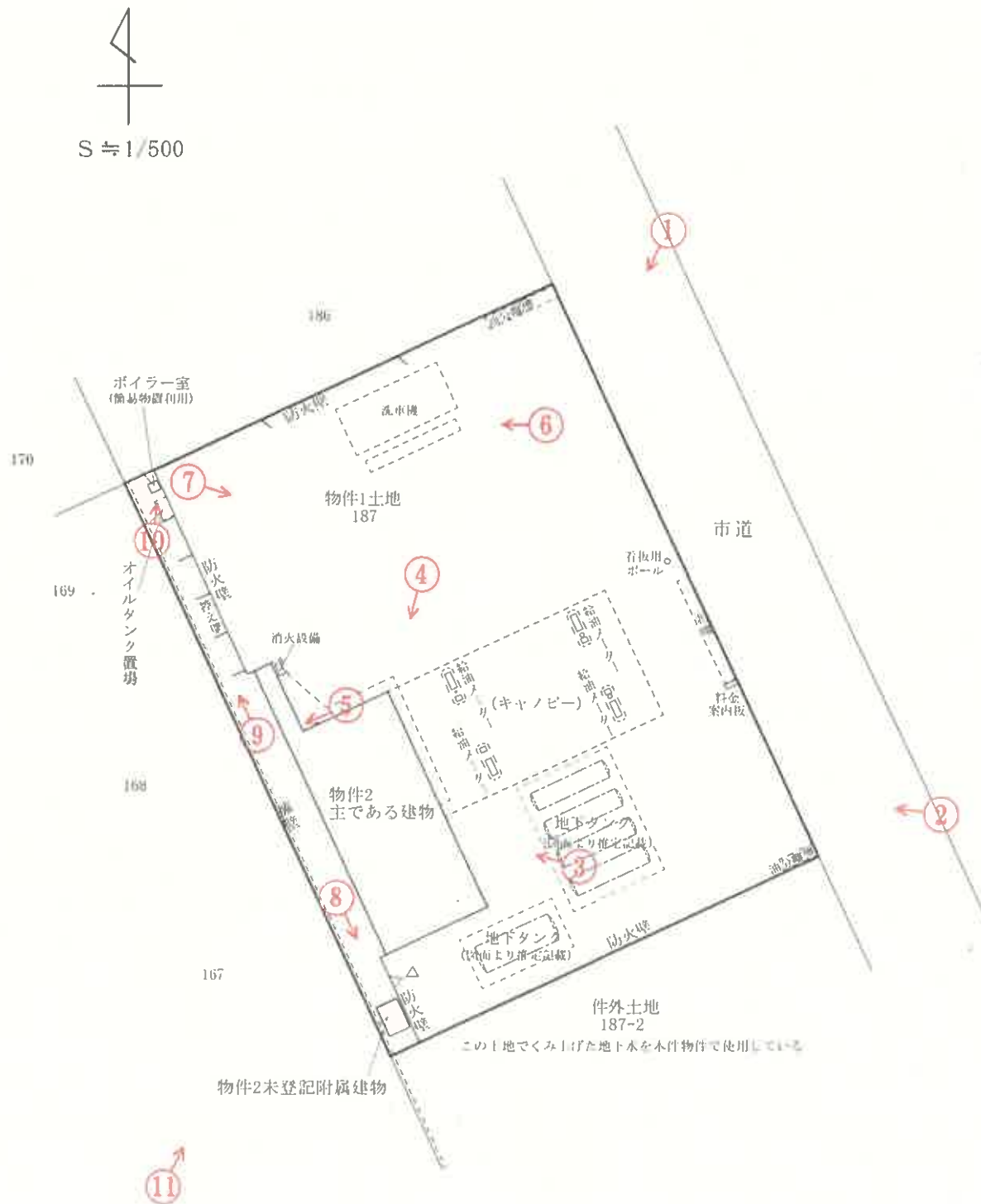
登記官

(11 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：19-3
(2/2)

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。

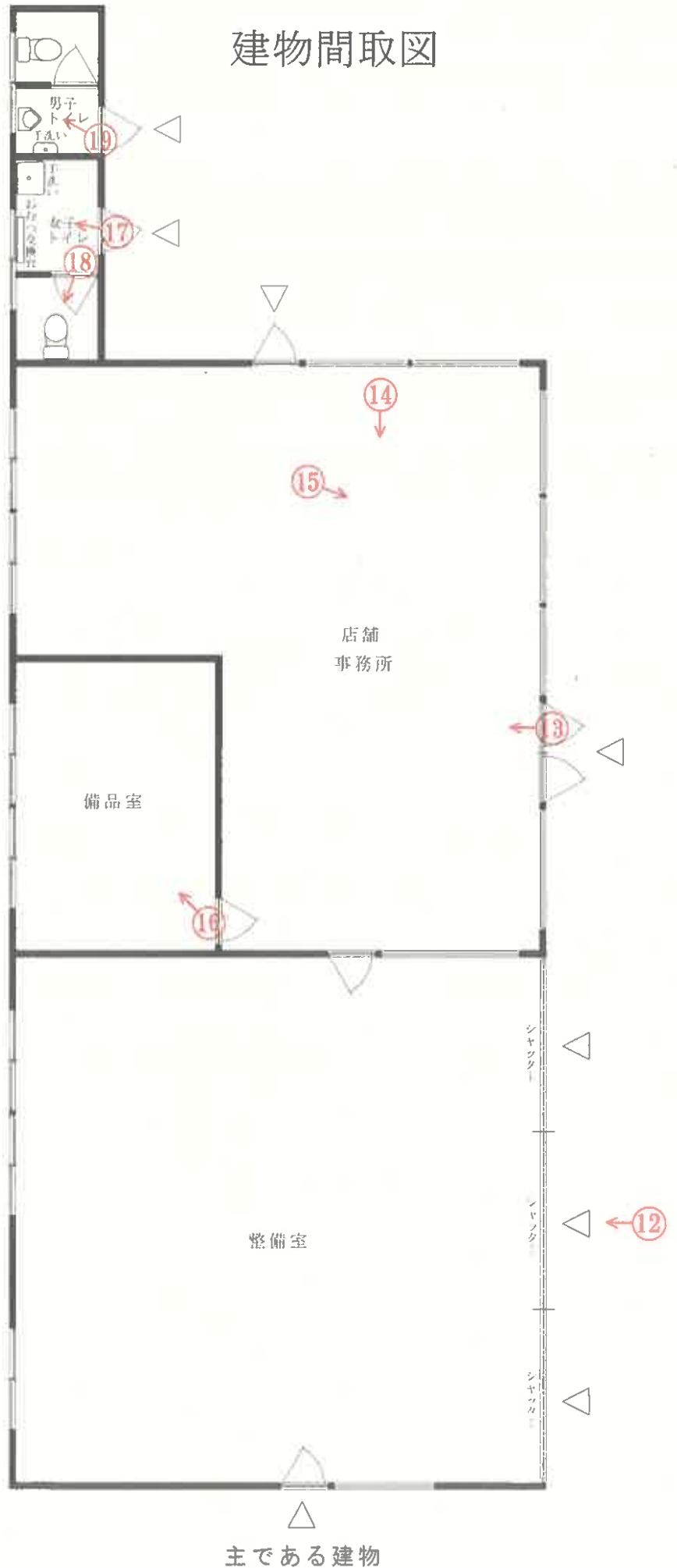
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。



未登記
附属建物



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 2 未登記附属建物

写真番号 8



写真番号 9



ボイラー室

写真番号 1 0



物件 2 未登記附属建物

写真番号 1 1



写真番号 1 2



物件 2 主である建物内部の状況

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

ガラスが割れている

写真番号 1 5



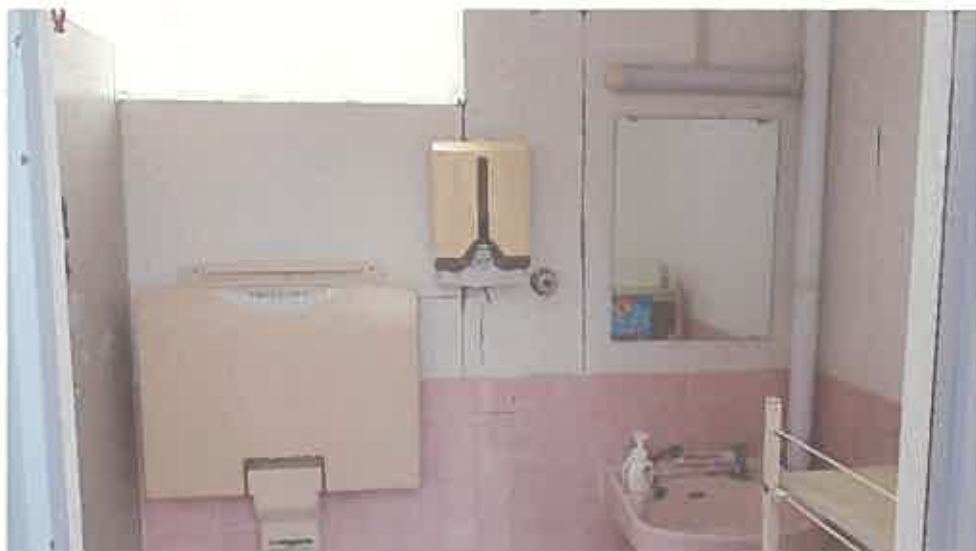
前同

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



前同

送水用の空気タンク

写真番号 20



物件 2 未登記附属建物内部の状況

令和8年(ケ)第2号
令和8年3月23日 現地調査
令和8年4月 3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

戸澤 一喜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,676,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,299,000 円
物件2（建物）	金 5,377,000 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	現況
1	所在地 地目 地積	大館市山館字田尻 187番 宅地 1,836.18㎡	地積：下記特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大館市山館字田尻187番地 187番 給油所 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階：180.00㎡ 2階：15.60㎡ 合計：195.60㎡	平家建 180.00㎡ ほかに特記事項記載の 未登記附属建物あり
番号	特記事項		
1	縄延びの可能性あり（詳細は本文参照）		
2	2階部分が取り壊され存在せず、現況は平家建となっている。 [未登記の附属建物] 種類：機械室 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約4.5㎡		

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	ＪＲ花輪線「扇田」駅の北北東方約1.7km（道路距離、以下同様）。 同「東大館」駅の南南東方約4.3km。 ＪＲ奥羽本線「大館」駅の南南東方約6.3km。 最寄バス停「羽立」の北西方・徒歩約1分。 大館南ＩＣ約7km。市役所約4.6km、同「上川沿出張所」約850m。 郵便局約1.3km。スーパー約1.3km。	
付 近 の 状 況	市中心部と旧比内町地区を結ぶ主要市道沿いであり、郊外型店舗や営業所等の見られる路線商業地域である。かつては国道として交通量の多い時代もあったが、大館南バイパス（現国道103号）の完成以降は交通量が減り、また核店舗がなく顧客吸引力も弱く、市内他の路線商業地域に対し市場競争力はやや劣る。	
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 立地適正化計画 その他の規制	非線引き都市計画区域内 指定なし 70% 200% － 居住誘導区域外・都市機能誘導区域外 －
画 地 条 件	間口：50.50m（地積測量図） 奥行：36.36m（地積測量図）、現況利用範囲概測約37.8m 規模：1,836.18㎡（登記地積） 形状：長方形 地勢：平坦（但し南西側隣地は約3m程低いため擁壁あり）	
接面道路の状況	北東側が幅員約10m片側歩道付き舗装市道（大町山館線）に等高に接面する。（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 当該建物について物件1に法定地上権が成立する。 なお、現在は賃貸借契約に基づき、賃借人がガソリンスタンドとして利用しているが、最先順位の抵当権設定後の賃貸借契約であり、対抗力は有しない。（賃貸借契約の主な内容は特記事項参照）	
供給処理施設 （宅地内引込）	水 道：前面道路沿いになし ＊特記事項参照 ガス配管：なし 下 水 道：前面道路沿いになし ＊浄化槽設置（現地従業員の陳述）	
特 記 事 項	○縄延びの可能性 既述のとおり、奥行が地積測量図と現況利用範囲で一致しない。接面道路から物件2建物までの距離を概測すると、法務局備付け建物配置図に記載の距離25.7mとほぼ一致を確認できた。一方で同建物図面では建物から南西側境界までの距離が僅かに1.3m程で作図されているが、現況は約2.8m程もあり一致しない。このため、隣地の一部利用も考えられるが、背後隣地とは高低差があって擁壁も築かれており、現況利用範囲に南西側隣地が含まれている可能性は少なく、縄延び（4％程）の可能性がある。	

	○賃貸借契約の主な内容 賃 貸 人：株式会社乳井石油商会（本件物件1・2の所有者） 賃 借 人：株式会社山二 契 約 日：令和6年10月24日 契約期間：令和6年10月24日～令和26年10月23日（20年間） 賃 料：（土地）月額200,000円、（建物）月額251,000円 *支払時期：毎月末日限り翌月分支払い 一 時 金：敷金として（土地）1,200,000円、（建物）1,260,000円 そ の 他：転貸を認める 賃借権設定登記がある ○水道 前面道路には上水道が整備されていないため、南東側隣地で汲み上げた地下水を、本件未登記附属建物内に引込み、空気タンクで送水し利用している。 なお、飲料水としては利用できないとのこと。 ○ハザードマップ：洪水浸水想定区域 ○給油所として利用されている土地であり、土壤汚染のリスクはあるが、調査機関による汚染調査を行わなければ確定できない。 なお、前記の賃貸借契約書には、契約終了に伴う明渡しの際に、賃借人は、土壤汚染対策法に定める指定調査機関に対し、本件土地に対する土壤汚染状況調査の実施を依頼し、その調査報告書を賃貸人に提出することや、その後の対応など、土壤汚染に関する条項が定められている。
--	---

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：昭和50年10月1日 新築（登記記載） 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：塗装仕上げ 内 壁：塗装仕上、タイル、クロス ほか 天 井：塗装仕上げ、吸音板 ほか 床：塩ビフロア、コンクリート叩き塗装仕上げ ほか 設 備：電気 その他：給油所関連の設備等については次頁参照
床面積（現況）	180.00㎡（登記の1階床面積と同じ） 時期は不詳ながら2階部分が取り壊され平家建となっている。
現況用途等	現況用途：給油所（整備場付き） 間取り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	給油所としては普通
保守管理の状態	やや劣る 外壁の塗装修繕などが随時行われたと思われ、外観上は築年数を

	それ程感じさせない。ただ、下記の損傷箇所などが認められた。 ・ガラスの破損が複数箇所あり ・軒天の毀損箇所あり ・内外壁の塗装の剥がれ、クロスやタイルの剥がれ箇所あり ・男子トイレのドアクローザーの故障
建物の利用状況	賃借人が給油所として利用している。 なお、賃貸借契約の主な内容については、前頁の「土地の概況及び利用状況等」の特記事項を参照（土地と建物毎に賃料と敷金が定められている）
特記事項	○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。

区 分	附属建物（未登記）
概 要	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺、屋根：折半葺、外壁：サイディング 内壁：アラワシ、天井：アラワシ、床：コンクリート叩き 床面積：約4.5㎡、建築時期：不詳 送水用空気タンク等の設置場所として利用

3 主な構築物や設備等

構 築 物	キャノピー、防火壁、アイランド、油分離槽、看板用ポール 既製品の簡易物置を利用したボイラー室 など
機械装置・設備	地下タンク（1万ℓが4基・2万ℓが1基、容量は現地従業員陳述） 給油メーター、洗車機とその関連設備、消火設備、オートリフト、 コンプレッサー、外灯、送水用空気タンク など

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

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	14,300	1.00	1,836.18	1.00	26,257,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：幅員約10m舗装市道に接面する地積1,500㎡程度の長方形地

地価調査基準地：大館（県）5-3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,500 \text{ 円/㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/100 = 14,300 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：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：なし（100/100）

◇地 域 格 差：なし（100/100）

イ 個別格差：上水道なし－3%

縄延びの可能性＋3%（査定縄延び率約4%×不確定補正0.80）

（以上相乗積： $0.97 \times 1.03 = 1.00$ ）

ウ 地 積：登記数量（縄延びの可能性は上記のとおり個別格差で検討）

エ 建付減価：建物の環境との適合や敷地との適応の状態からは特に減価の必要なしと
 査定。なお、用途による需要限定などについては、市場性修正で検討する。

(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。

なお、未登記附属建物については、構造・用途・規模・状態などを検討した結果、市場価値は無しと査定。

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	182,000	180.00	0.053	1,736,000

ウ 現価率

- ・経過年数約51年、経済的残存耐用年数約3年、残価率5%とした定率法（現価率0.059）と観察減価法（保守管理の状態などを考慮した補正を－10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・現価率＝ $0.059 \times (1 - 0.90) = 0.053$

(3) 構築物や機械装置等の価格

既述のとおり、給油所に関連した各種の構築物や機械設備等があるが、給油業界を取り巻く状況や当地域の動向などを考えると需要は限定的であり、かつ、いずれも移設・搬出費用などを考慮すると単独での市場価値は乏しい。また、他用途への転用需要から見れば、これら構築物等は阻害要因になることなども総合的に検討のうえ、市場価値は無しと査定。

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	26,257,000	0.30	法定地上権	7,877,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	26,257,000	-7,877,000	1.00	18,380,000	65.7%
2	1,736,000	+7,877,000	1.00	9,613,000	34.3%
合計				27,993,000	100%

ウ 占有減価修正：対抗力を有しない賃借人の占有であり、また現行賃料に基づく収益性からも特に減価修正は必要なしと判断する。

II. 収益価格の試算

現行賃貸借契約を基に査定した総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

総収益 (円) ア	賃料等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
5,412,000	1.00	20%	1.00	27,060,000

ア 総 収 益：月額支払賃料；(土地)200,000円+(建物)251,000円=451,000円
451,000円/月×12ヶ月=5,412,000円
*なお、敷金は引き継がないので、運用益は考慮外

イ 賃料等補正：特に不要と判断

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り(粗賃料利回り・償却率・経費率含む)を基準とし、施設の構造・経過年数・管理状況、用途や当地域における需給状況などの要因を検討し、上記のとおり査定。

エ その他の補正：特になし

Ⅲ. 評価額の判定

前記より、下記の試算価格が得られた。

積算価格：27,993,000円

収益価格：27,060,000円

よって、両試算価格を再度検討のうえ、土地及び建物の調整後の合計額を求め、次に、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計 価格（円） ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の控除 減価（円） オ	評 価 額 （円） ア×イ×ウ×エーオ
1	27,993,000	65.7%	0.80	0.70		10,299,000
2		34.3%	0.80	0.70	—	5,377,000
一括価格（合計）						15,676,000

ア 調整後の合計価格

収益価格については、給油所の賃貸事例が少なく、現行賃料の妥当性や継続性などの不確定要素を多分に含み、資料精度にやや難があり信頼度は相対的に劣る。ただ、両試算価格は比較的開差が小さく、積算価格の妥当性を収益価格が検証しているとも捉えられるので、本件では、収益価格は参考にとどめ、積算価格を採用することが妥当と判断した。

イ 構成比：Ⅰ・Ⅱ・②の表参照

ウ 市場性修正：給油業界を取り巻く厳しい状況や市場競争力の弱い当地域の動向、また用途転換するには地下タンクなど構築物の撤去などに多額の費用を要することから、賃借人以外の需要は相当限定されることなどを勘案検討し査定。

エ 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量のうえ、上記のとおり査定

オ その他の控除減価：特になし

第6 参考価格資料

地価調査価格〔大館(県)5-3〕

所 在：大館市餌釣字大杉252番外

価 格：14,500円/㎡

位 置：J R 奥羽本線「大館」駅から道路距離で約5.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,582㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側が幅員9.5m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域内、用途地域の指定なし
(指定建ぺい率70%、指定容積率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 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 2 地積測量図(写)
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図(写)

以 上



所在位置略図



所在位置略図

国土地理院地図・加工

イ	18-2	ハ	343	ホ	353-2	ト	135-2	リ	352	ル	353-1
ロ	369	ニ	44	ヘ	130	チ	135-3	ズ	45-2	フ	335-1



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在地	大館市山館字田尻				地番	187番			
出力縮	1/1000	精度区		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					備考 年月日 (原図)			補記事項		

A 3をA 4に縮小

目的物件 1

公函写

登記年月日：昭和53年6月6日

45345

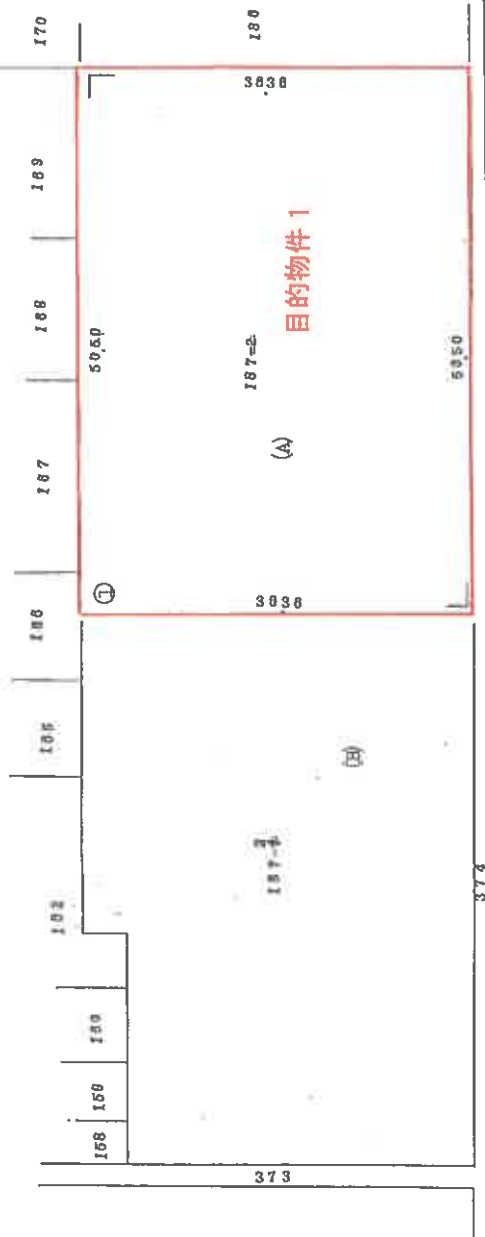
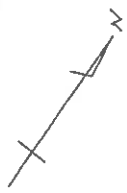
⑧/87

地積測量図

地番	187-2-187-1
土地の所在	大館市山館字田尻

目的物件1 (A) 成績

5050 x 3836 = 1836.1800
地積計 = 1836.1800 M²



境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	①

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

(昭和53年6月2日作成)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3をA4に縮小

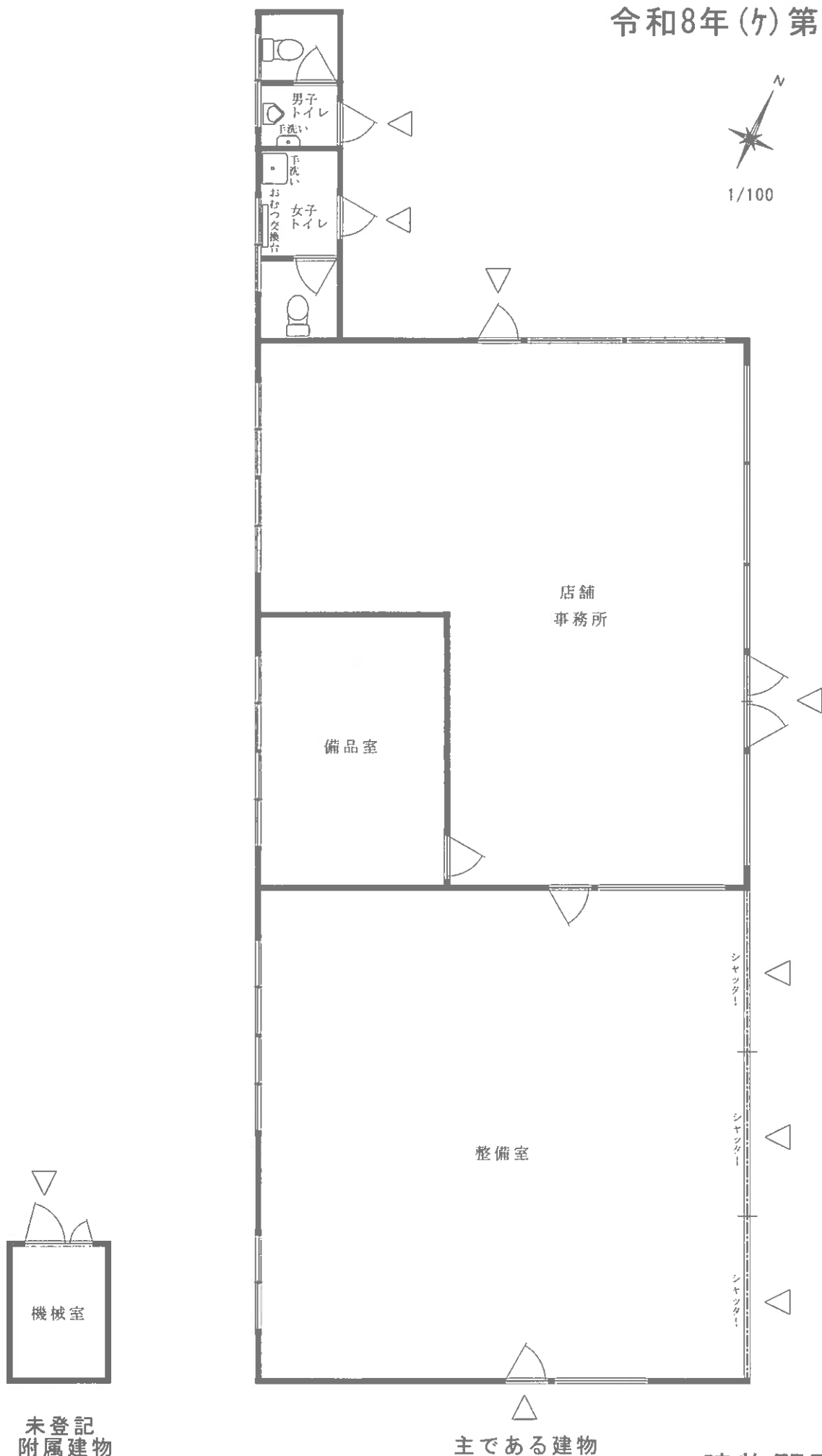
目的物件1
地積測量図写



1/500



建物配置図



建物間取図

登記年月日：昭和50年10月24日

420939

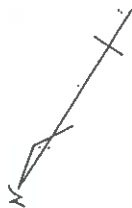
建物図面
各階平面図

家屋番号	187
建物の所在	大館市山館斗田尻187番地

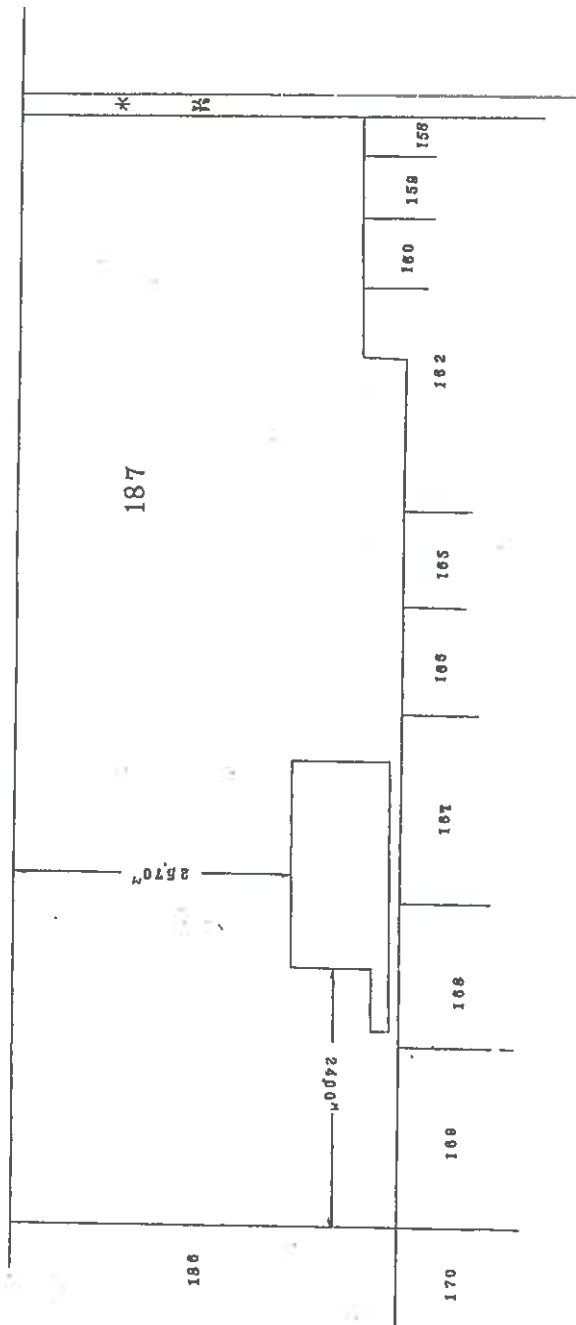
作製年月日	昭和50年10月19日
作製者	

申請人	
-----	--

S 50 10 24



国 道



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺	1/500
----	-------

A 3 を A 4 に縮小

目的物件 2
建物図面・各階平面図写

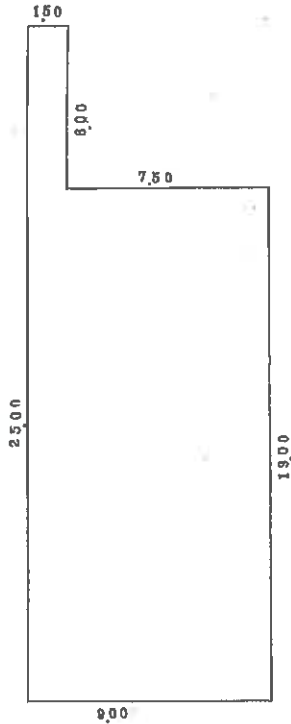
登記年月日: 昭和50年10月24日

420940

各階平面図

家屋番号	187
建物の所在	大館市山館字田尻187番地

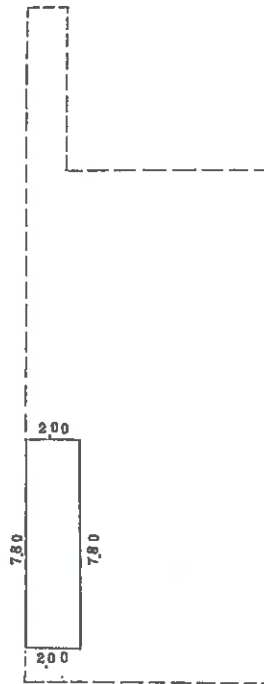
1 階



床面積

$$\begin{aligned} 1000 \times 800 &= 1710000 \\ 800 \times 150 &= 80000 \\ \hline \text{計} &= 1800000 \text{ 平方メートル} \end{aligned}$$

2 階



床面積

$$\begin{aligned} 780 \times 200 &= 156000 \\ \hline \text{計} &= 156000 \text{ 平方メートル} \end{aligned}$$

昭和50年10月19日	作製年月日
作製者	
申請人	

S 50 10 24

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/200

A3をA4に縮小

目的物件 2
建物図面・各階平面図写