

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 齊 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 | 大館市字観音堂 |
| | 地 番 | 3 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 5. 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市字観音堂 3 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 1. 8 8 平方メートル
2 階 1 6 3. 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11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

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。

【物件番号2】

本件建物の1階部分につき、本件所有者が占有している。

本件建物の2階部分につき、Aが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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 | 大館市字観音堂 |
| | 地 番 | 3 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 5 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市字観音堂 3 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 1 . 8 8 平方メートル
2 階 1 6 3 . 7 1 平方メートル |



令和7年（ケ）第4号
令和7年7月25日受理
令和7年9月29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 | 大館市字観音堂 |
| | 地 番 | 3 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 5 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市字観音堂 3 1 6 番地 1 |
| | 家屋番号 | 3 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 1 . 8 8 平方メートル
2 階 1 6 3 . 7 1 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 ☐ 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	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が異なる(☐ 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 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1階部分を工場(業務終了)として占有している ☒ その他の者 上記の者が本建物のうち2階部分を居宅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

占有者及び占有権原 (物件2建物関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 2階部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ 所有者代表者		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人 (■所有者代表者 (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原	☐ 貸借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占有開始時期	令和元年 (所有者代表者の亡夫死亡日)		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 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		
占有者の亡夫の死亡日は令和元年5月29日である (執行官調査)。 占有者の亡夫の存命中は、亡同人と本件所有者との間で賃貸借契約が締結されていた可能性があるが、その内容等は不明である。亡同人死亡後は、占有者が引き続き居住している。 占有者の亡夫と本件所有者との間に賃貸借契約が存在していた場合、占有者を含む亡同人の相続人が現在の賃借人である可能性があるところ、上記賃貸借関係の存在及び相続関係はいずれも不明であることから、占有者の占有権原は不明とせざるを得ないと思料した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

機 械 器 具 等 目 録

物件2建物に備え付けられている機械器具等

番号	種 類	構造	個数	製 作 者 名	製造年月	形 式	備 考
1	BOOK BINDER	鉄製	1台	Horizon	不明	BQ-440	写真番号38
2	製本機械	鉄製	1台	有限会社丸山製作所	不明	103	写真番号39
3	製本機械	鉄製	1台	株式会社永井機械製作所	不明	NC-61・S	写真番号40
4	Cutting Machine	鉄製	1台	NAGAI MACHINE WORKS	不明	NCD-5	写真番号41
5	Printing Machine	鉄製	1台	ORIGINAL HEIDELBERG EINFARBEN	不明	不明	写真番号42
6	Printing Machine	鉄製	1台	ORIGINAL HEIDELBERG EINFARBEN	不明	不明	写真番号43
7	紙織機	鉄製	1台	株式会社正栄機械製作所	不明	不明	写真番号44
8	オフセットプリンター	鉄製	1台	MAN ROLAND	不明	200	写真番号45
9	オフセットプリンター	鉄製	1台	ROLAND PARVA	不明	不明	写真番号46
10	原版作成機	鉄製	1台	DAINIPPON SCREEN MFG CO. LTD	1975. AUG	D-6-D	写真番号47
11	原版作成機	鉄製	1台	FUJI FILM	不明	FG460A	写真番号48
12	AUTO COMPANICA 690C	鉄製	1台	DAINIPPON SCREEN MFG CO. LTD	1990. MAY	C-690-C	写真番号49
13	原版作成機	鉄製	1台	DAINIPPON SCREEN MFG CO. LTD	1979. AUG	D-804-G	写真番号50
14	原版作成機	鉄製	1台	FUJI FILM	不明	PS900NP	写真番号51
15	不明	鉄製	1台	MITSUBISHI PAPER MILLS LIMITED	不明	SILVER MASTER CD-610S	写真番号52
16	原版作成機	鉄製	1台	DAINIPPON SCREEN MFG CO. LTD	1998. JAN	FT-R3050	写真番号53

特記事項

- 1 上記機械器具等目録記載の機械器具等は全部無価値と思料した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件 1 土地関係

- (1) 本件土地は、南側及び西側がいずれも市道に接している。
- (2) 本件土地内の西側にある樹木の枝が、空中で市道にはみ出している（写真番号 5）。
- (3) 本件土地内に構築物（物置）、灯油タンク、キュービクル、電柱及び看板がある。なお、東北電気保安協会によると、キュービクル内の PCB の存否は、実際の検査によらないと断定はできないものの、年代的には存在しないと思われるとのことであった。

2 物件 2 建物関係

- (1) 本件建物 1 階の工場内に備え付けられている機械器具等は 3 枚目記載のとおり。
- (2) 本件建物の 1 階西側の窓枠が外れている（写真番号 4）。
- (3) 本件建物 2 階リビングの内壁の一部に亀裂が見られた（写真番号 30）。

(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 本件所有者の有限会社大館孔版社は、以前は私の亡夫が代表者でしたが、現在は私が同社の代表者となっています。 2 本件建物の1階は、令和元年に私の亡夫が死亡したあと3ヶ月後くらいまで、本件所有者が印刷工場を営んでいました。その後は業務を終了したまま現在に至っています。工場内に残っている機械類は、古いものばかりで稼働には相当のメンテナンス等を要するほか、建物内から搬出する費用を考えれば、現時点で価値のあるものは何もないと思います。 3 本件建物の2階は、居宅になっており、私の亡夫が死亡した後も私が引き続き居住しています。私の亡夫の存命中は、居宅部分を本件所有者から賃借し、本件所有者の税金の申告関係の書類にも記載されていたように思いますが、今は詳しいことはわかりません。私の亡夫死亡後は、これまで私と本件所有者との間で賃貸借契約等は何もなく、私は居宅部分を無償で使用しています。 4 本件土地の境界等について、これまで隣地所有者と争いはありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 14:35 ~ 14:40	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 7月30日 (水) 10:55 ~ 11:00	大館市役所	償却資産台帳交付申請 (返送用郵券添付)
令和 7年 8月 1日 (金) 9:55 ~ 10:10	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 8月 8日 (金) 15:30 ~ 15:40	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 8月18日 (月) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係 照会書」発送 (郵便)
令和 7年 8月25日 (月) 9:40 ~ 11:25	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (評価人同行)
令和 7年 8月29日 (金) 8:50 ~ 9:20	大館市役所	所有者代表者関係調査
令和 7年 9月 3日 (水) 15:40 ~ 15:55	東北電気保安協会秋 田事業所	P C B 関係調査
令和 7年 9月 5日 (金) 15:50 ~ 16:15	大館市役所	所有者代表者関係調査
令和 7年 9月12日 (金) 7:55 ~ 8:20	物件所在地	所有者代表者から口頭聴取
令和 7年 9月19日 (金) 8:00 ~ 8:30	物件所在地	所有者代表者から口頭聴取
令和 7年 9月19日 (金) 10:10 ~ 10:30	秋田地方法務局大館 支局	所有者閉鎖事項全部証明書等公用取得
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 8月 25 日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



(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
字観音堂

請求部	所在	大館市字観音堂			地番	316番1		
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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6月19日

秋田地方務局大館支局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(8 枚目)

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6月19日 秋田地方法務局大館支局

令和7年6月19日

秋田地方法務局大館支局

制器也

(9 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号: 8-2

4238

地積測量區

附 316-1

	型	牌	316-3	316-3	1
--	---	---	-------	-------	---

大館市宇都宮市苗穂町

教 育 文 明 進 步

變異源	平方和	自由度	均方	F值	P值
處理間	316.73	8	39.59	10.82	<0.01
處理內	2156.96	40	53.92		
總變異	2473.69	48			
誤差	2156.96	40	53.92		
合計	2473.69	48			

316-1	1015.38400	49.4475660
		965.9364340
		965.93 ^m

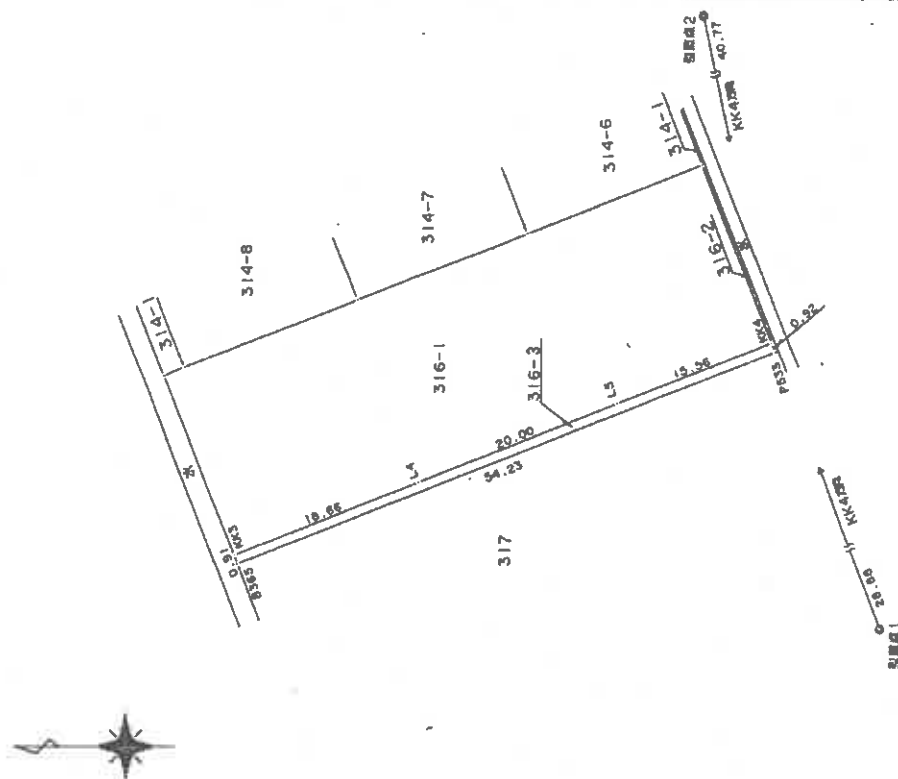
ふよに味既田は味既足野地

5. 重点

引取点1: 東北電力 磐梯発電所3
引取点2: 東北電力 磐梯発電所2東2

測点	測点1との距離	測点2との距離	測点1、2間の水深
KK4	28.88 m	40.77 m	198-50-51

境界線の距離	境界（測定距離）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	KK3、L4
全長	



大南甲

縮尺 500

(適用) 組合十在國國軍兵十農田(水)

平成16年3月8日 登記

登記年月日：平成9年5月28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。
令和7年6月19日 秋田地方建設局大館支局

登記書

(10枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：8-3

建物図面
各階平面図

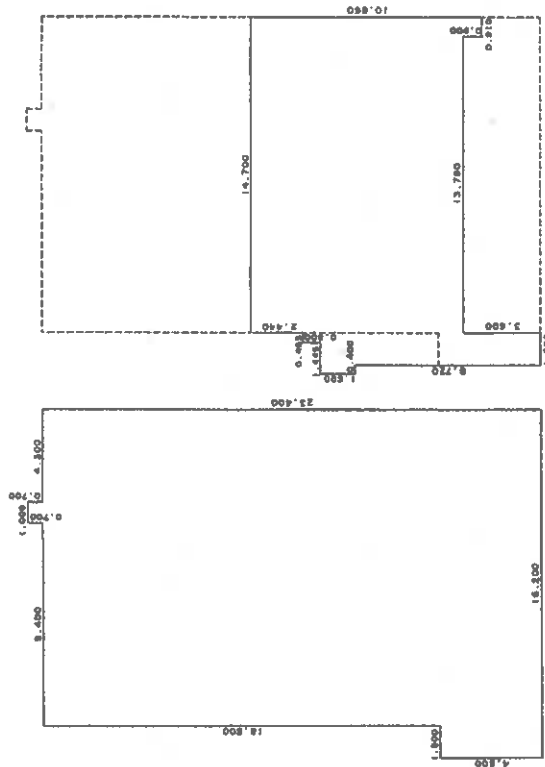
403710

各階平面図

家屋番号 316番1

建物の所在 大館市宇観音堂316番地1

1 階 2 階

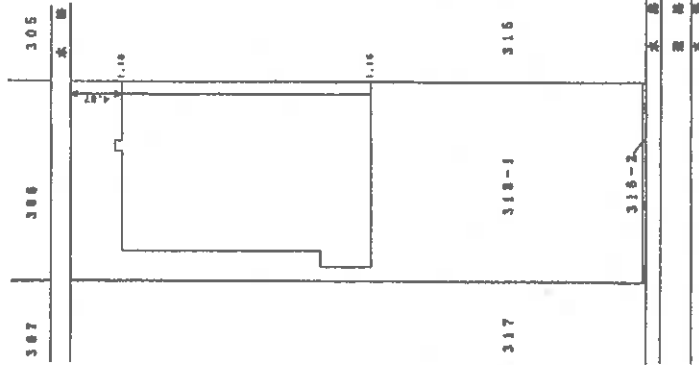


床面積

0.700 X 1.000 = 0.700000
18.600 X 14.700 = 273.420000
4.800 X 16.200 = 77.760000
合計 351.880000
床面積 351.88 m²

床面積

1.600 X 0.400 = 0.640000
10.320 X 1.045 = 10.784400
11.120 X 0.455 = 5.059600
9.960 X 13.790 = 137.348400
10.860 X 0.910 = 9.882600
合計 163.715000
床面積 163.71 m²



作製者

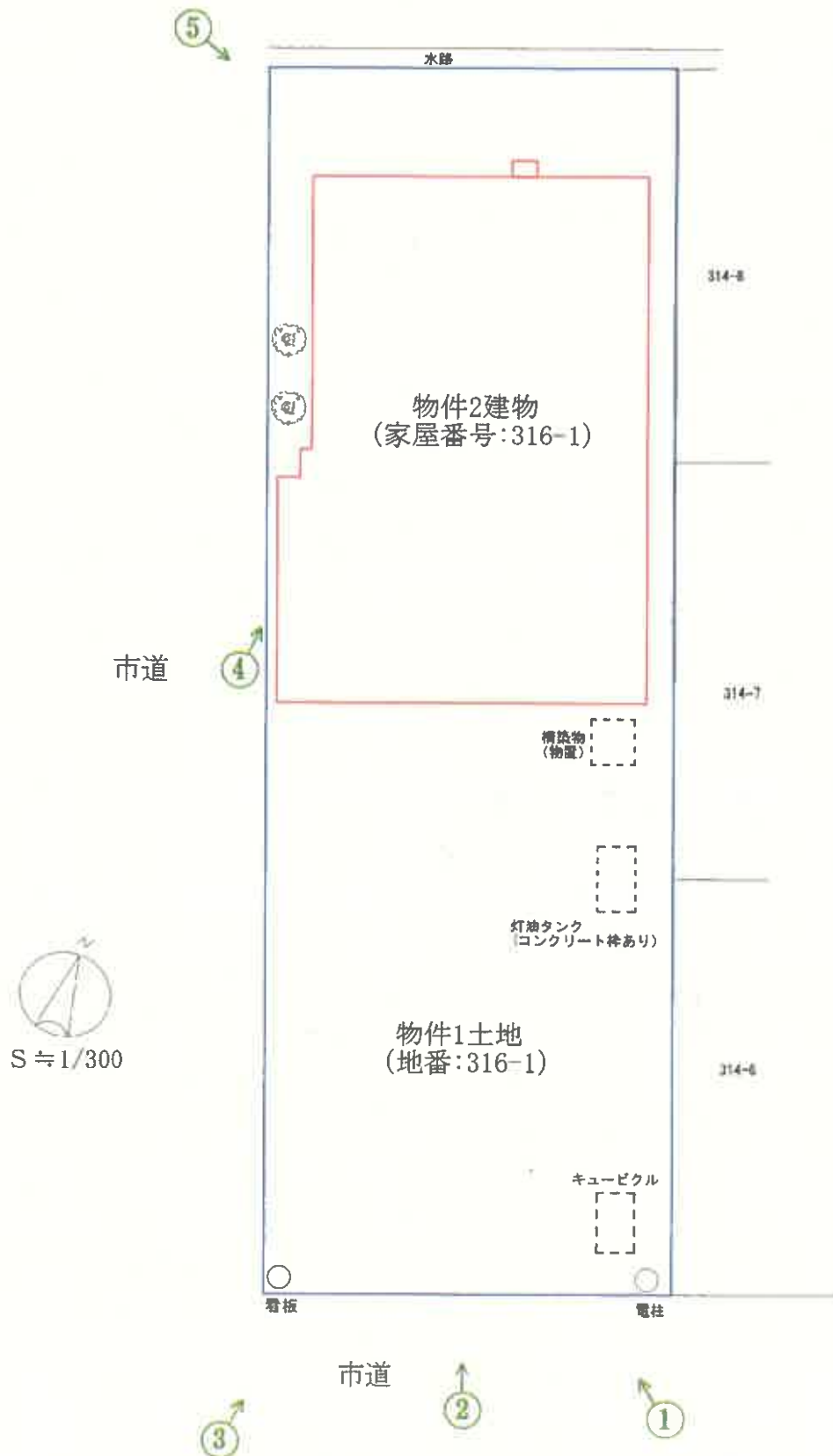
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

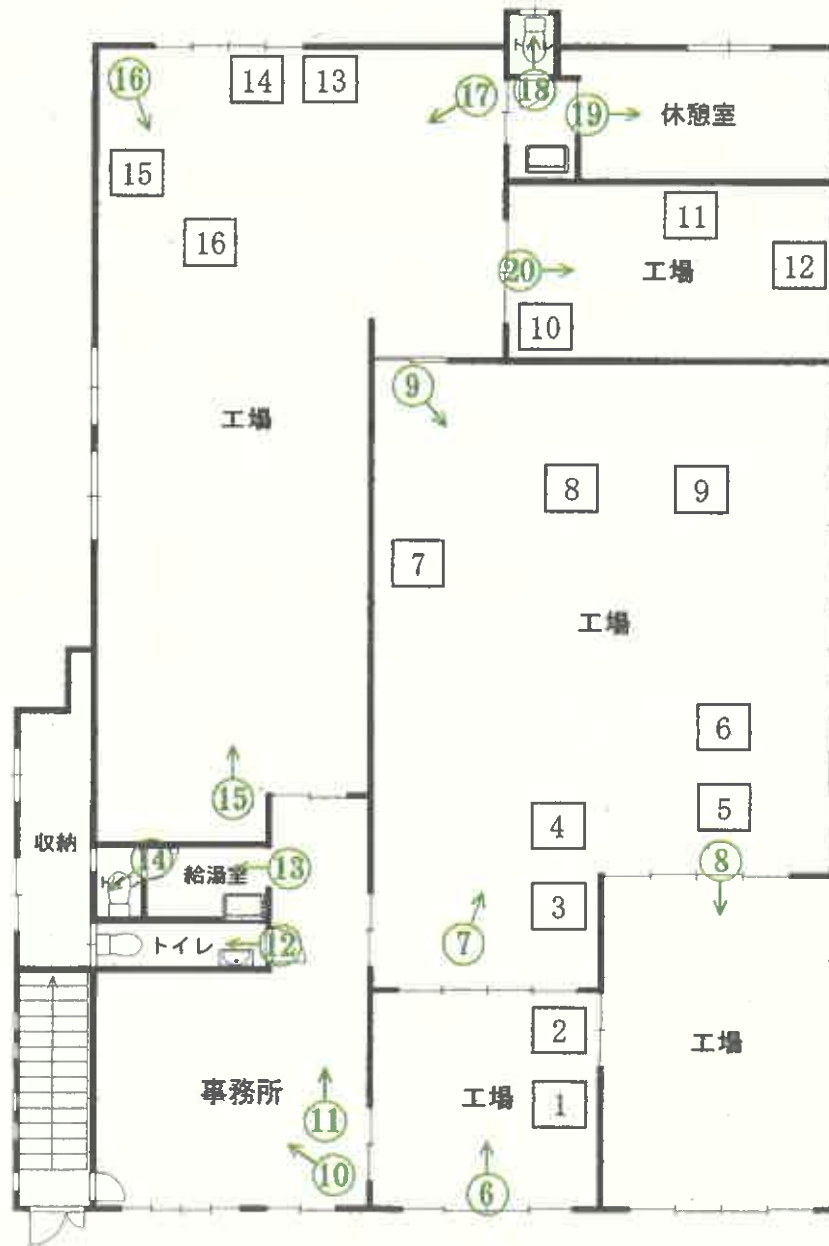
土地建物位置関係図



○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。

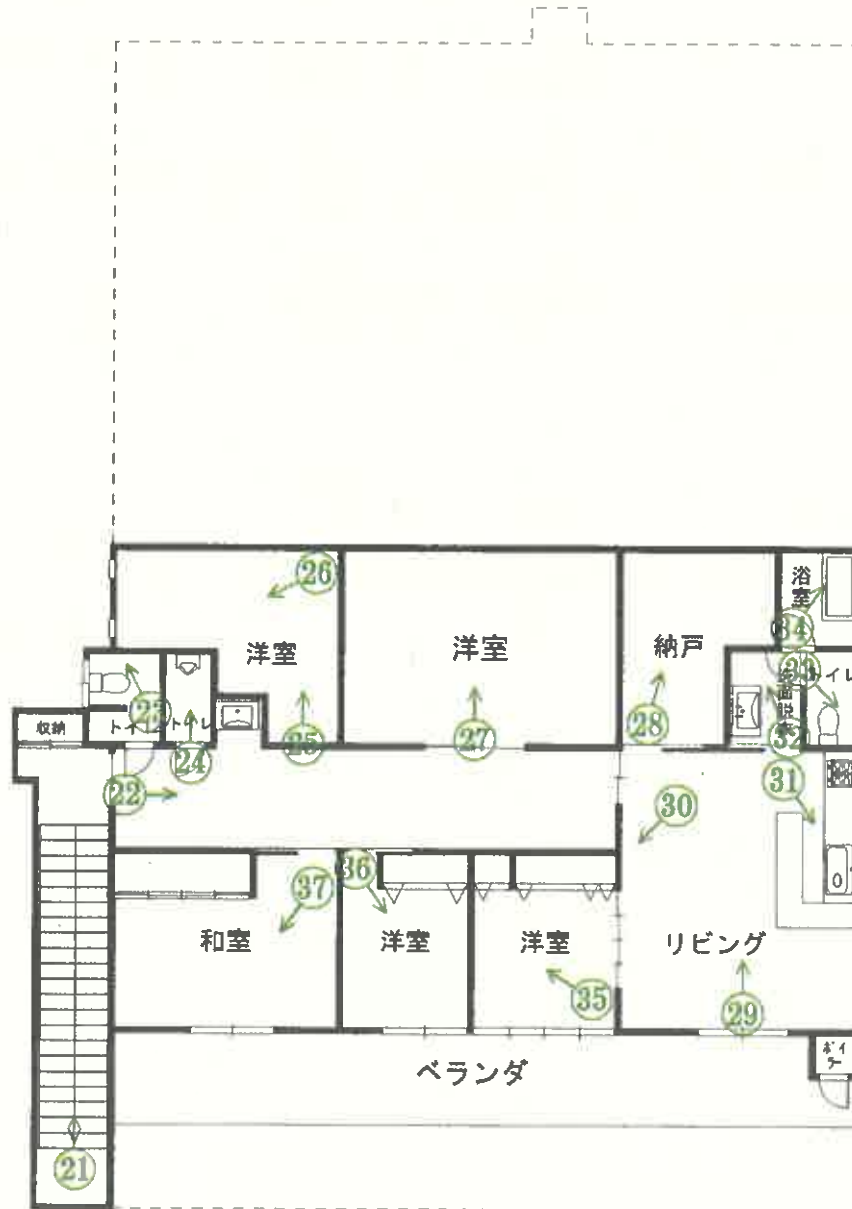
建物間取図（1階）



↑
○は写真撮影場所であり、○の中の数字は写真番号である。

□は機械器具等の設置場所であり、□の中の数字は機械器具等目録の番号である。

建物間取図（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。

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



構築物（物置）

キュービクル

写真番号 4

窓枠が外れている



写真番号 5

物件1土地内の樹木の枝が空中で道路敷にはみ出している



写真番号 6



物件2建物内部の状況（1階）

（ 15 枚目）

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



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 19



前同

写真番号 20



前同

写真番号 21



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



前同

写真番号 2 5



前同

写真番号 2 6



前同

写真番号 2 7



前同

写真番号 28



前同

写真番号 29



前同

写真番号 30



前同 (内壁の亀裂)

写真番号 3 1



前同

写真番号 3 2



前同

写真番号 3 3



前同

写真番号 3 4



前同

写真番号 3 5



前同

写真番号 3 6



前同

写真番号 3 7



前同

写真番号 3 8



機械器具等目録の番号 1

写真番号 3 9



前同番号 2

写真番号 4 0



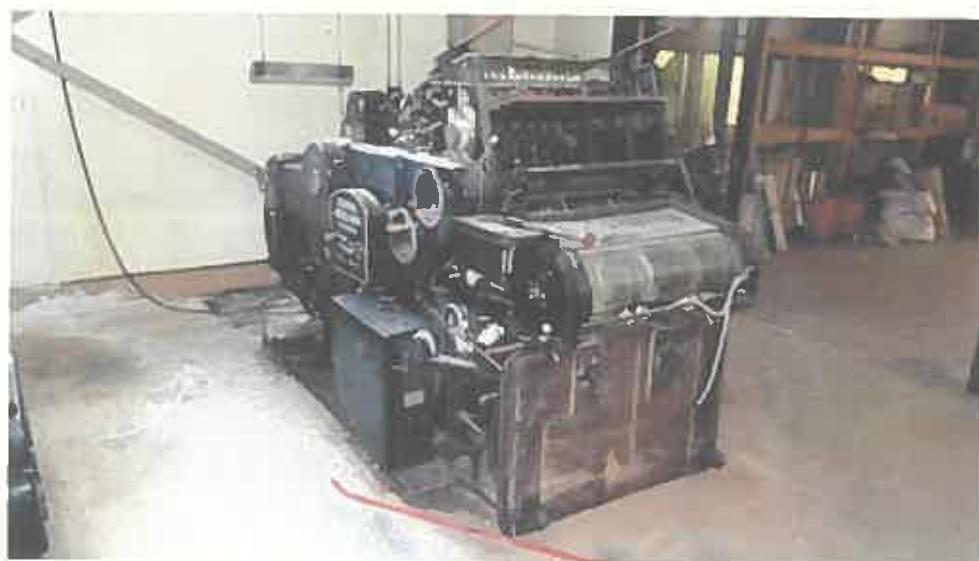
前同番号 3

写真番号 4 1



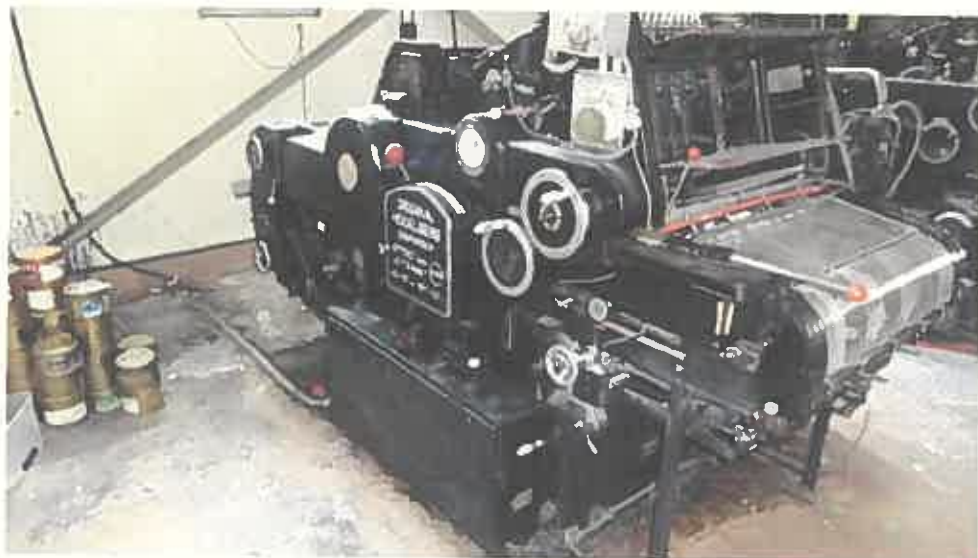
前同番号 4

写真番号 4 2



前同番号 5

写真番号 4 3



前同番号 6

写真番号 4 4



前同番号 7

写真番号 4 5



前同番号 8

写真番号 4 6



前同番号 9

写真番号 4 7



前同番号 1 0

写真番号 4 8



前同番号 1 1

写真番号 4 9



前同番号 1 2

写真番号 5 0



前同番号 1 3

写真番号 5 1



前同番号 1 4

写真番号 5 2



前同番号 1 5

写真番号 5 3



前同番号 1 6

前同

(31 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 8 月 25 日 現地調査
令和 7 年 10 月 2 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 遼河

第1 評価額

一括価格	
金 19,320,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 9,090,000 円
物件2（建物）	金 10,230,000 円
機械器具等	金 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産及び機械器具等一式について、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	大館市字観音堂 316番1 宅地 965.93 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大館市字観音堂316番地1 316番1 工場・居宅 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階351.88m ² 、2階163.71m ²	
機 械 器具等	別紙参照		
番 号	特 記 事 項		
	○ 機械器具等は、業務終了より約6年無可動でメンテナンス等を行っていない。また本件調査時においても、老朽化が著しく、可動確認が行えなかったことから別紙記載の機械器具等は無価値と判断した。 ○ 物件1西側に存する樹木の枝が、西側市道に空中ではみ出している。		

機械器具等目録

物件2に備え付けられている機械器具等（詳細は現況調査報告書参照）

番号	種 類	構造	個数	製 作 者 名	製 造 年 月	形 式
1	BOOK BINDER	鉄製	1台	Horizon	不明	BQ-440
2	製本機械	鉄製	1台	有限会社丸山製作所	不明	103
3	製本機械	鉄製	1台	株式会社永井機械製作所	不明	NC-61・S
4	Cutting Machine	鉄製	1台	NAGAI MACHINE WORKS	不明	NCD-5
5	Printing Machine	鉄製	1台	ORIGINAL HEIDELBERG EINFARBEN	不明	不明
6	Printing Machine	鉄製	1台	ORIGINAL HEIDELBERG EINFARBEN	不明	不明
7	紙織機	鉄製	1台	株式会社正栄機械製作所	不明	不明
8	オフセットプリンター	鉄製	1台	MAN ROLAND	不明	200
9	オフセットプリンター	鉄製	1台	ROLAND PARVA	不明	不明
10	原版作成機	鉄製	1台	DAI NIPPON SCREEN MFG CO. LTD	1975. AUG	D-6-D
11	原版作成機	鉄製	1台	FUJI FILM	不明	FG460A
12	AUTO COMPANICA 690C	鉄製	1台	DAI NIPPON SCREEN MFG CO. LTD	1990. MAY	C-690-C
13	原版作成機	鉄製	1台	DAI NIPPON SCREEN MFG CO. LTD	1979. AUG	D-804-G
14	原版作成機	鉄製	1台	FUJI FILM	不明	PS900NP
15	不明	鉄製	1台	WITS. BISHU PAPER MILLS LIMITED	不明	SILVER MASTER CD-6 JGS
16	原版作成機	鉄製	1台	DAI NIPPON SCREEN MFG CO. LTD	1998. JAN	FT-R3050

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奥羽本線「大館」駅南東方・道路距離約2,500m バス停「観音堂」北西方・約200m（徒歩約3分）					
付 近 の 状 況	当該地域は、大館市中心部に位置し、周囲は主要地方道大館十和田線「通称樹海ライン」沿いに、中規模ショッピングモール及び路線商業店舗の建ち並ぶ背後に位置し、その集客性から店舗・事業所等の多く存する住商混在地域を形成している。 地域内の主たる需要者は、80坪程度を超える中規模画地においては市内を中心とした法人、小規模画地においては住宅取得者が中心である。樹海ラインを中心とした路線商業地域は、店舗の連たん性等集客性も良好で、背後住宅地においても新規分譲が盛んで人気も高いことから、地価は上昇傾向を示している。 最寄公共施設： 大館市役所本庁舎より約2,100m 最寄商業施設： イオンスーパーセンター大館店より約250m					
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	第二種中高層住居専用地域				
	建 ぺ い 率	60%				
	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・居住誘導区域内）				
	その他の規制	特になし				
画 地 条 件	間口約54m、奥行約18mの整形。 規模は965.93㎡（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		
	西	約 25 m	42条1項	市道	舗装	角地
	南	約 6 m	42条1項	市道	舗装	
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		
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	特になし	

* 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9年5月14日 経 過 年 数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 10 年
仕 様	構 造 : 鉄骨・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 : ボード、クロス他 天 井 : ボード、クロス他 床 : 塩ビタイル、畳、フローリング他 設 備 : 電気設備等 その他 : キュービクル
床面積(現況)	登記同様 延: 515.59 m ²
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 工場・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	1階部分は、所有者により工場（業務終了）として占有されている。 2階部分は、所有者代表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	2階部分の占有権原は、不明である（現況調査報告書参照）。

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	25,100	1.03	965.93	1.00	24,970,000
計					24,970,000

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25m舗装市道に接面する地積約1,000㎡の整形地

地価調査基準地 : 大館(県) 5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,600\text{円/㎡} & \times & 100.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & \div & 25,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 1.002 (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 1.00 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 1.02 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 0.98 : 幅員▲2%
 (交 通 接 近 条 件) 1.02 : 駅接近性+2%
 (環 境 条 件) 1.00 : 特になし
 (行 政 的 条 件) 1.02 : 用途地域+2%
 (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 1.03 (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) 1.03 : 角地+3%
 (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	210,000	515.59	0.088	9,530,000
計				9,530,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

- ・ 経過年数約28年、経済的残存耐用年数約10年、残価率5%とした定率法（現価率0.110）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。

$$\text{現価率} = 0.110 \times (1 - 0.2) \div 0.088$$

(3) 機械器具等

別紙記載の機械器具等は、所有者代表より業務終了後から可動及びメンテナンスはしていないと聴取された。現地調査においても、老朽化の程度は著しく、また可動確認も行えなかったことから、目録記載の機械器具等は無価値と判断した。

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	24,970,000	0.35	法定地上権	8,740,000
計				8,740,000

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	24,970,000	- 8,740,000	-	0.80	0.70	0	9,090,000
2	9,530,000	+ 8,740,000	1.00	0.80	0.70	0	10,230,000
機 械 器具等	0						0
一括売却 (合計)							19,320,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、建物用途における構成において需要者は限定的で、最有効使用の状態及び環境との適合性等が周辺利用状況に比しやや劣る。また、物件2内部の機械器具等の搬出・撤去等に相応の費用を要する。以上より、市場性が相当劣ると判断され、上記のとおり修正を施した。

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

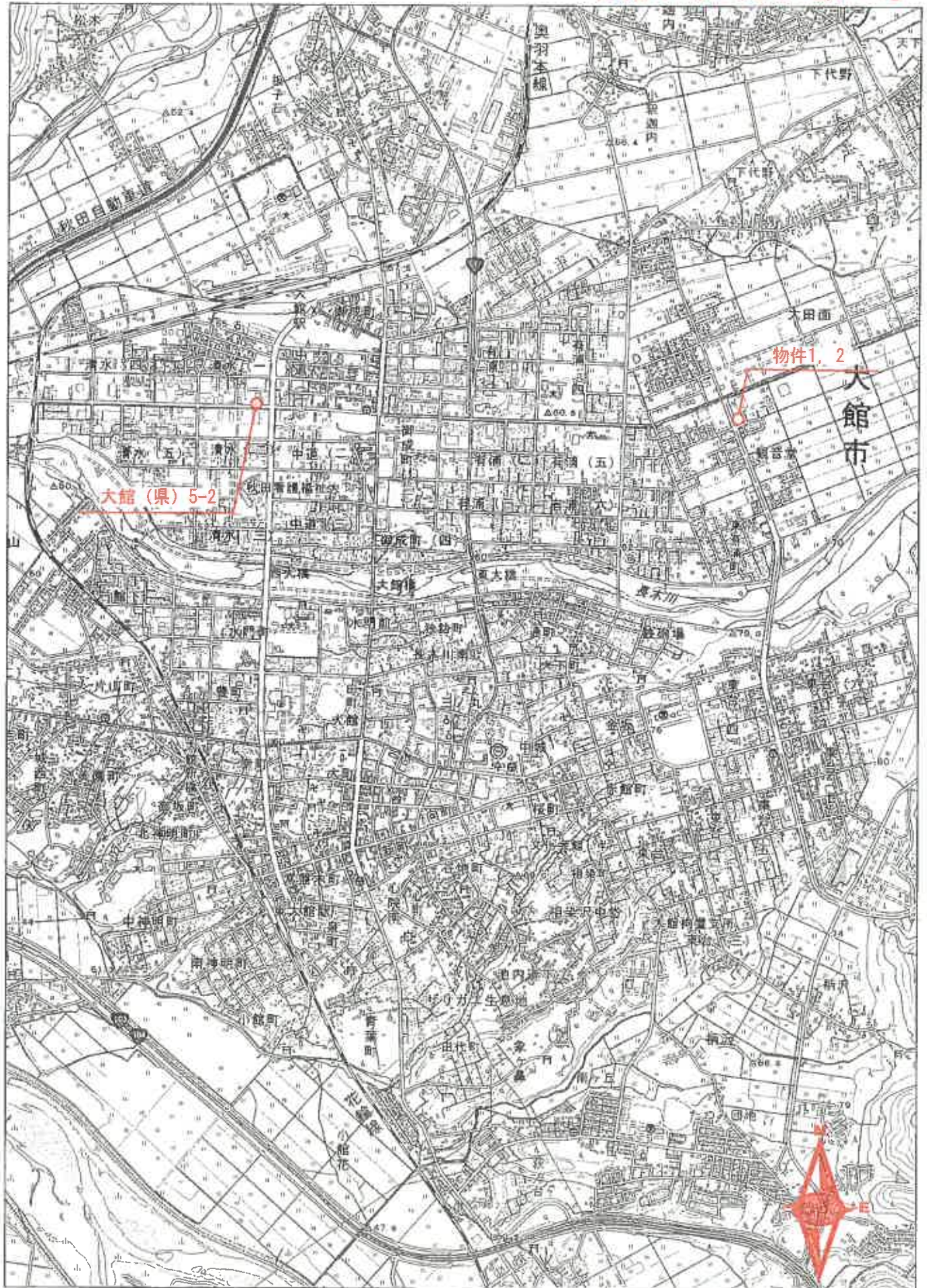
○ 地価調査基準地 大館(県) 5-2

所 在 : 大館市清水1丁目28番2「清水1-3-17」
価 格 : 25,600円/㎡
位 置 : J R奥羽本線「大館」駅道路距離で約600mに位置
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 1,193 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済
接 面 道 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
(指定建ぺい率 80% 指定容積率 300%)
防 火 規 制 : 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 (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 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図
- 5 建 物 図 面
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

以 上

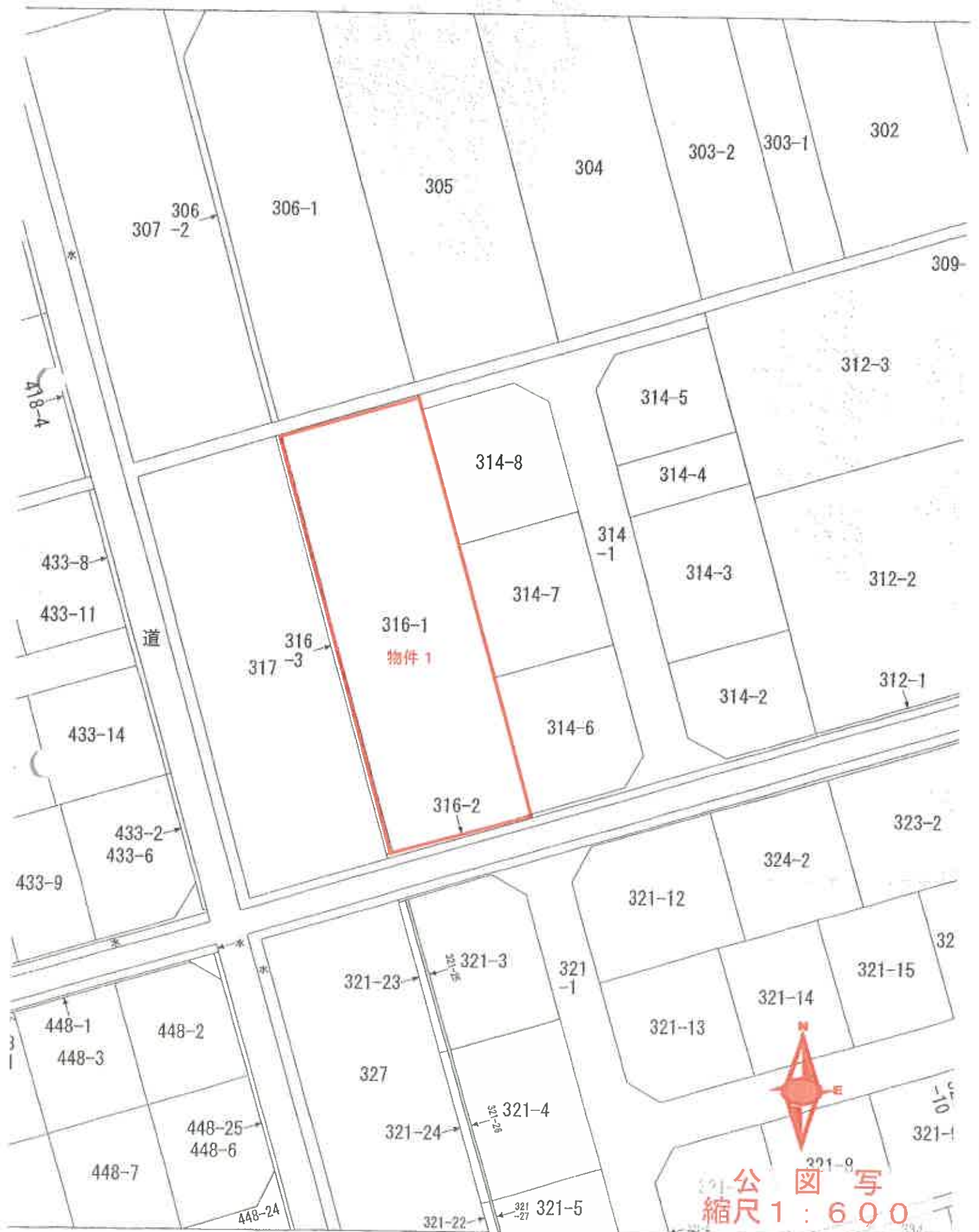


〈出典〉 国土地理院：基盤地図情報
 国土地理院：地理院タイル
 国土交通省：国土数値情報

位置図

縮尺 1:20,000





4238

地積測量図

前 916-1

地番 316-1
316-3

土地の所在 大館市宇都賀寺堂

座標求積表

測点	316-3	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n+1}$	距離
KK4	31175.354	-21566.906	14.822	-319664.680732	15.56	
L5	31189.843	-21572.588	33.109	-714246.816092	20.00	
L4	31208.463	-21579.889	35.996	-776789.684444	18.66	
KK3	31225.839	-21586.703	17.048	-367966.938338	0.91	
GS5	31225.509	-21587.546	-50.818	1097035.912628	54.23	
P533	31175.021	-21587.762	-50.155	1081731.103110	0.92	
計				98.898132		
				49.4475660		
				49.44	m	

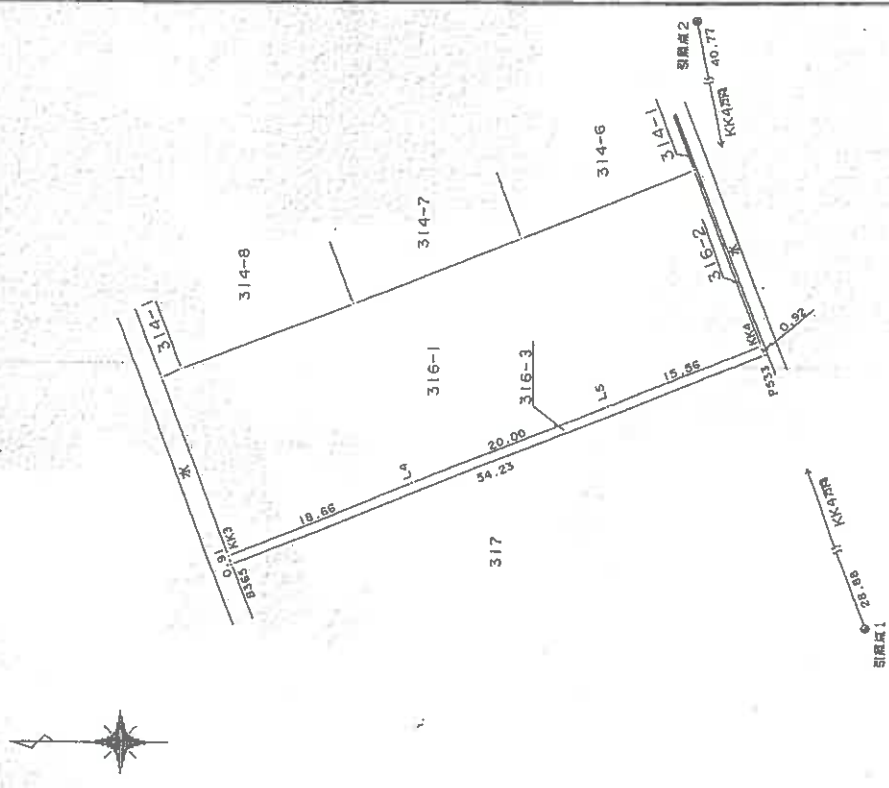
測量図番	316-1	1015.38400	換算地積	49.4475660
公積			換算地積	965.9364340
			換算地積	965.93 m

基準点成果は旧成果による

引張点

引張点1：東北電力 宇都賀線3		引張点2：東北電力 宇都賀線2家2		引張点1との距離		引張点2との距離		引張点1、2間の内角	
KK4				28.88 m		40.77 m		188-50-51	
				m		m			

境界線の種類	筆界 (別添番号)
コンクリート杭	
合資部防杭	KK3、L4
金属線	



縮尺 1/500

影写 申請者 [Redacted]

平成16年3月8日 登記

作製者

(平成15年1月30日作製)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

403710 各階平面図

建物図面
各階平面図

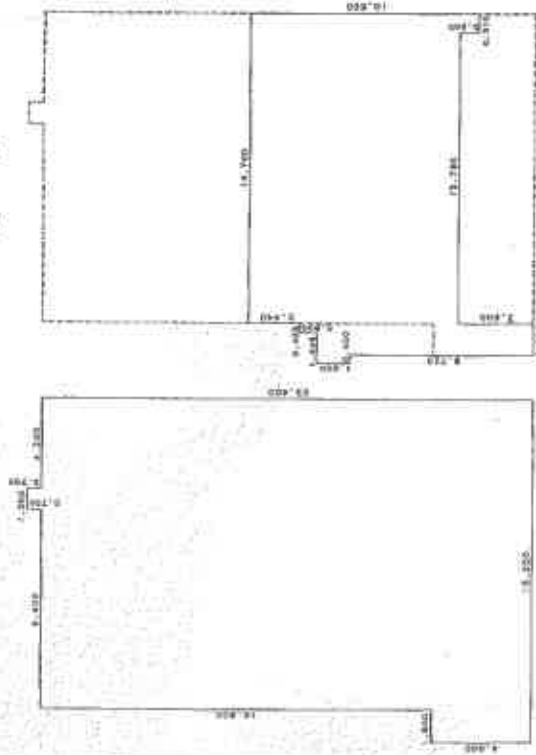
家屋番号 316番1

建物の所在 大田市宇観音堂316番地1

49.5.28

1 階

2 階



床面積

0.700 X 1.000 = 0.700000
19.600 X 14.700 = 288.120000
4.800 X 15.200 = 72.960000
合 計 351.880000
床面積 351.88 m²

床面積

1.500 X 0.400 = 0.600000
10.520 X 1.045 = 10.984400
11.120 X 0.455 = 5.059600
9.960 X 13.790 = 137.348400
10.880 X 0.910 = 9.899600
合 計 163.715000
床面積 163.71 m²



317

318-1

316

318-2



作製者

(平成 9 年 5 月 27 日作製)

縮尺

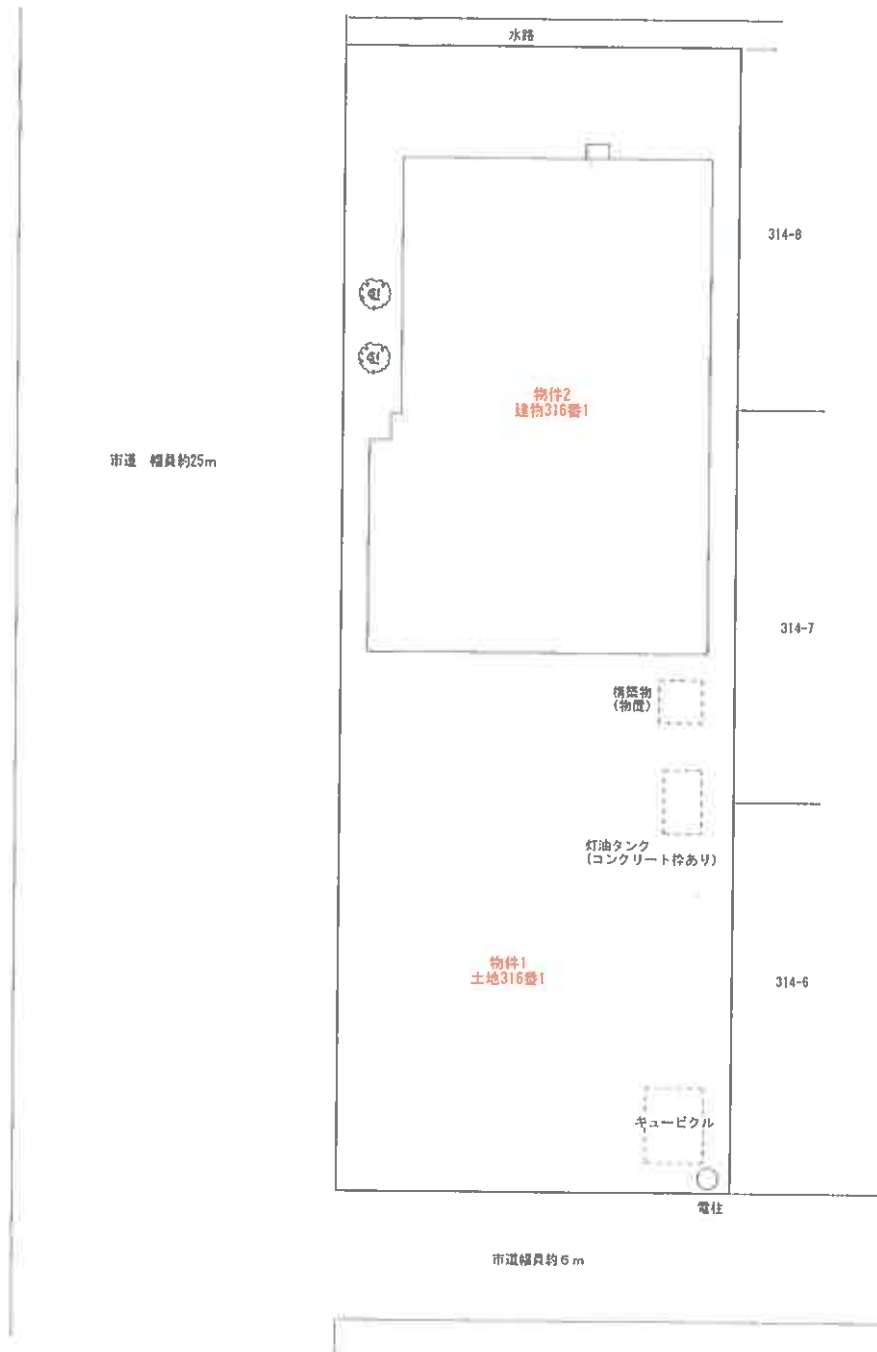
1/250

申請人

縮尺

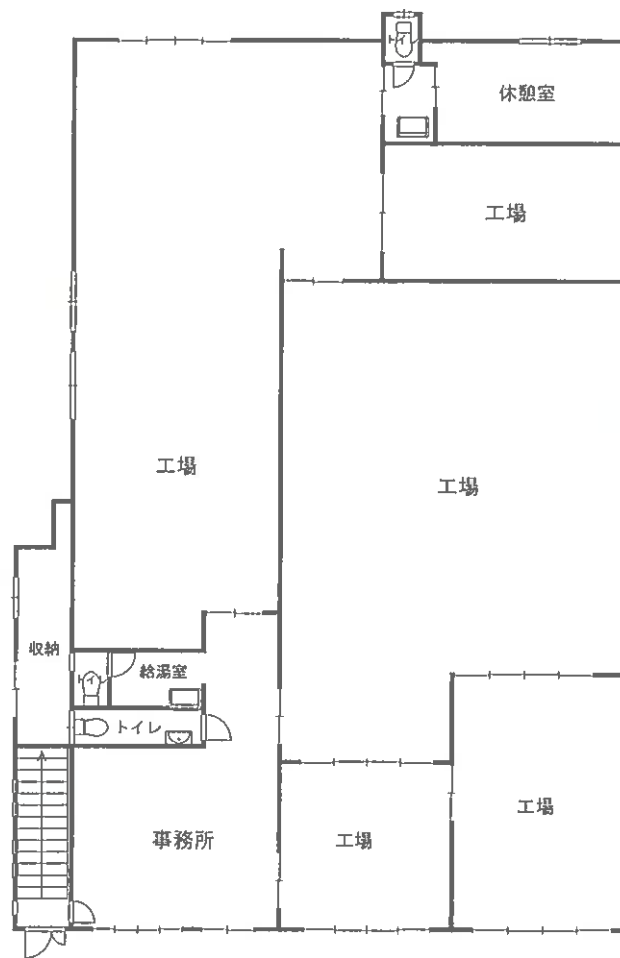
1/500

(松田県土地家屋調査士会館一用紙)

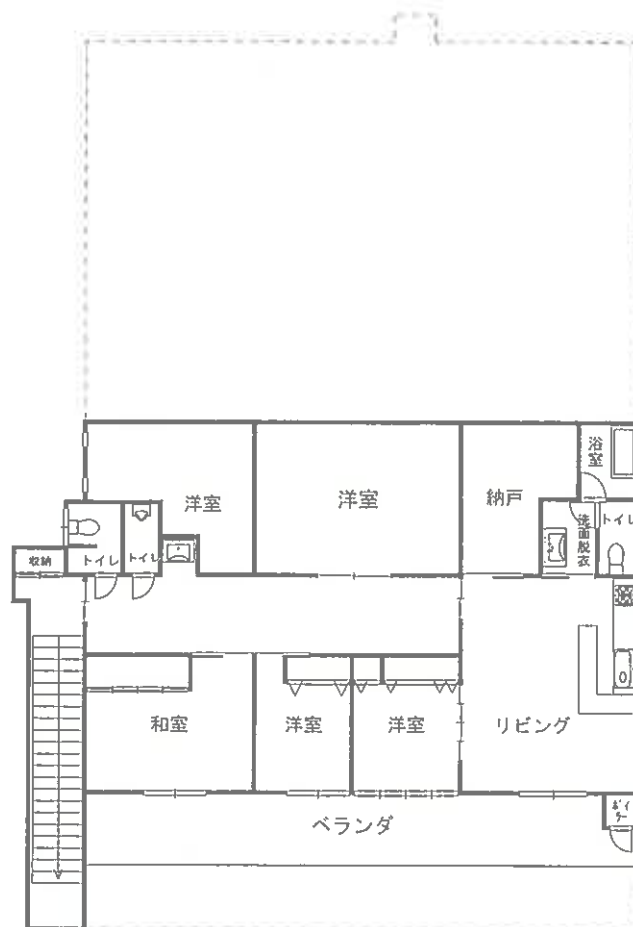


建物配置図
縮尺1:250
A3版をA4版に縮小

(1 階)



(2 階)



建物間取図
縮尺1:200