

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 1 1 日 午後 1 時 3 0 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 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	1,847,000 1,477,600	一括	369,400	422,795	0
1	187,000				
2	7,000				
3	12,000				
4	304,000				
5	1,337,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大館市比内町笹館字前田野 |
| | 地 番 | 7 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7 1. 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市比内町笹館字前田野 |
| | 地 番 | 7 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大館市比内町笹館字前田野 |
| | 地 番 | 7 4 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大館市比内町笹館字前田野 7 3 番地 6、7 4 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 6 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 0. 5 2 平方メートル
2 階 1 3 1. 9 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・事業所・物置 |



物 件 目 録

5 所 在	大館市比内町笹館字前田野 7 3 番地 6、7 3 番地 1 4、 7 4 番地 2 0
家屋 番号	7 3 番 6 の 2
種 類	デイサービスセンター
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	2 5 8 . 8 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 9月21日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 菊 地 克 幸

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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4, 5】

売却対象外の土地(地番73番)の一部を通行のため利用していたと思われる。

《 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前田野 |
| | 地 番 | 7 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7 1. 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市比内町笹館字前田野 |
| | 地 番 | 7 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大館市比内町笹館字前田野 |
| | 地 番 | 7 4 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大館市比内町笹館字前田野 7 3 番地 6、7 4 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 6 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 0. 5 2 平方メートル
2 階 1 3 1. 9 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・事業所・物置 |



物 件 目 録

5 所 在 大館市比内町笹館字前田野 7 3 番地 6、7 3 番地 1 4、
7 4 番地 2 0

家屋 番号 7 3 番 6 の 2

種 類 デイサービスセンター

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 2 5 8 . 8 0 平方メートル



令和5年(ケ)第7号
令和5年7月28日受理
令和5年9月8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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市比内町笹館字前田野
73番6
宅地
1371.21平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市比内町笹館字前田野
73番14
宅地
44.00平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市比内町笹館字前田野
74番20
宅地
83.48平方メートル |
| 4 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在

類
造
積 | 大館市比内町笹館字前田野73番地6、74番地20
73番6
事務所
木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
1階180.52平方メートル
2階131.95平方メートル |
| 5 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在

類
造
積 | 大館市比内町笹館字前田野73番地6、73番地14、
74番地20
73番6の2
デイサービスセンター
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
258.80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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物2棟を所有し、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4		
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: 事務所・事業所・物置 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・事業所(いずれも業務終了)・物置として占有している ☐ 「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 ☐ ある 地方裁判所 支部 年()第 号 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

(土地・建物用)

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					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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						
建物	物件5					
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: ☐ 床面積:					
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物をデイサービスセンター(業務終了)として占有している ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

1 物件1～3土地関係

- (1) 本件土地は東側が市道に接している。
- (2) 物件4、物件5両建物が使用されていた当時は、本件土地の南側に隣接する大館市所有の土地(地番73番(件外土地))の北側の一部を通行に使用していたと推察される。
- (3) 本件土地上に、電柱4本、照明灯、カーブミラー、構築物(カーポート3棟、駐輪場)がある。

2 物件4建物関係

- (1) 建物内に多数の動産等が残されている。

3 物件5建物関係

- (1) 建物内に多数の動産等が残されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

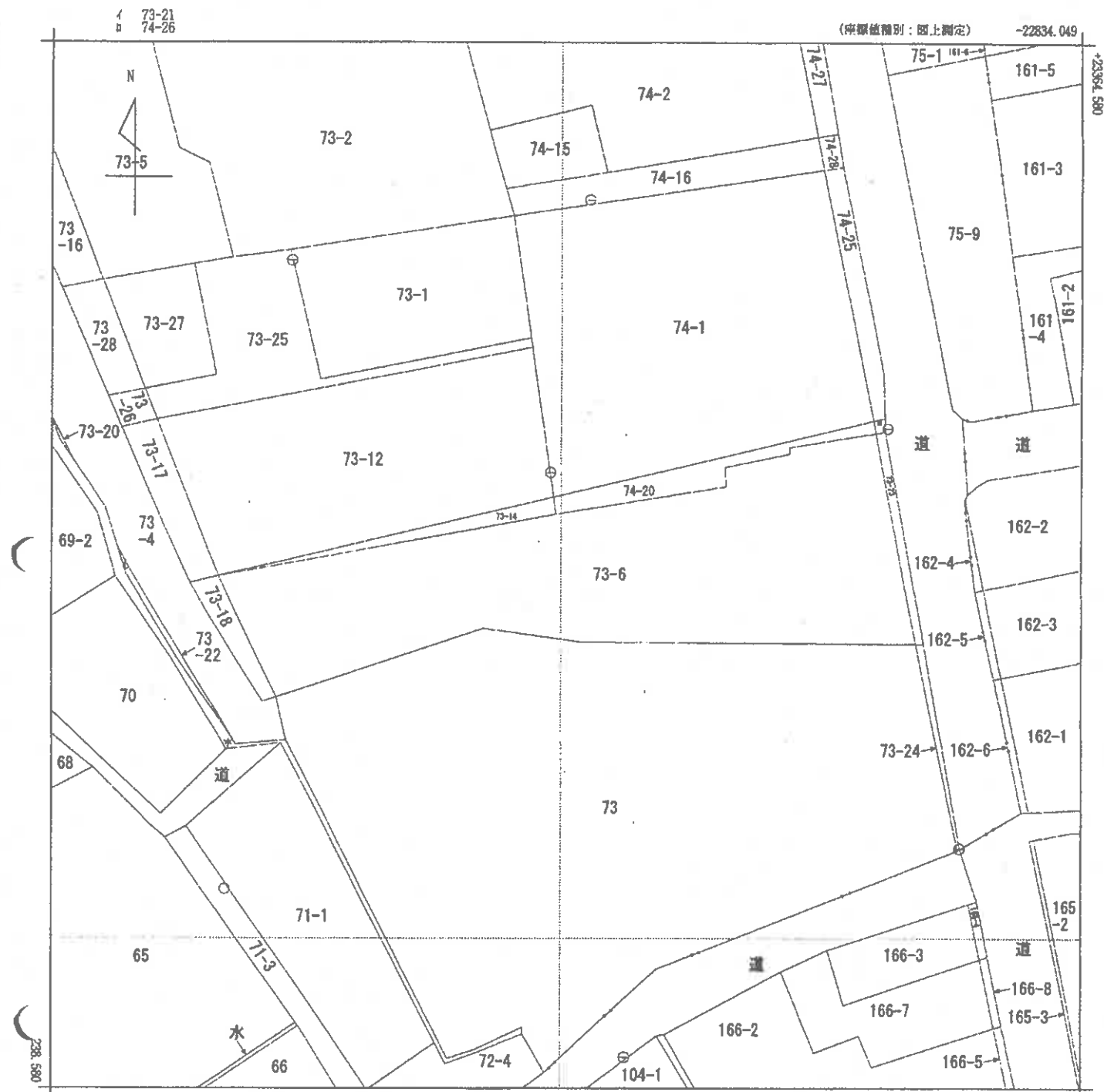
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者破産管財人 事務員	1 物件4建物は、以前デイサービス業務に使用していましたが、物件5建物が建築された平成24年からは、デイサービス業務は物件5建物で行うこととなり、それ以降物件4建物ではデイサービス業務は行っていない。 2 物件5建物は、平成24年から令和4年12月19日までデイサービス業務を行っていました。現在は誰も使用していません。 3 物件4及び物件5の両建物内に残されている動産等は、現在破産管財人が管財業務として処理中です。 4 本件物件は、いずれも誰にも貸しておらず、現在使用している者はいません。

(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 5年 7月 31日 (月) 10:20 ~ 10:40	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 5年 7月 31日 (月) 13:35 ~ 13:40	大館市役所	課税台帳等交付申請
令和 5年 8月 4日 (金) 17:00 ~ 17:25	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 5年 9月 1日 (金) 13:00 ~ 14:25	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (所有者破産管財人事務員立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
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



-22959.049 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 比内町笹館
 字水無
 比内町笹館
 字前田野

請求部	所在	大館市比内町笹館字前田野				地番	73番6			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	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57年10月			備付年月日(原図)	昭和59年5月			補記事項		

これは地図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5年7月14日

盛岡地方方法務局

整理番号：H66455-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

54636

地積測量圖

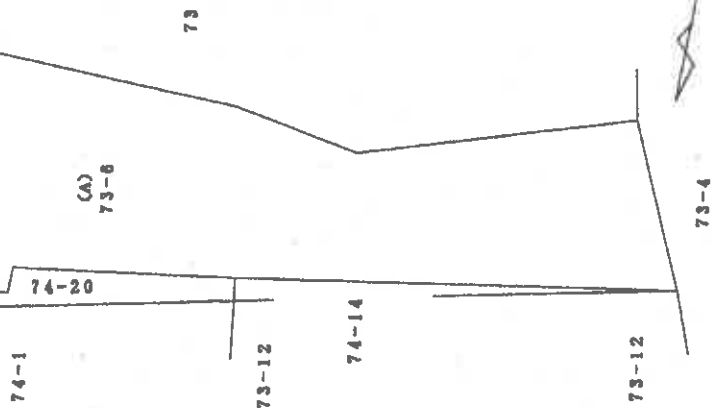
④ 23-6

維
利

73-23, 73-6

大船市比内町修館室

飯田 福 外郎 雄 兵 衛 大 守 中 將 兼



縮尺 $\frac{1}{500}$

卒讀人

著
錄
作

尾 續 又 續 次

[illegible]

西曆	78-6	1399.75	28.5385
農曆			1371.21615
日			1371.21

		□	
			合流調整施設
			ボート・キャンプ場
（合併町図）	新		新築の遊歩道

A 3 版から A 4 版に縮小

整理番号: H66456-1

總局

(8 枚目)

登記年月日：平成3年7月11日

54632

地積測量図

73-12

73-14 73-12

大館市北町字前田野
大館市北町字内田字前田野

地番

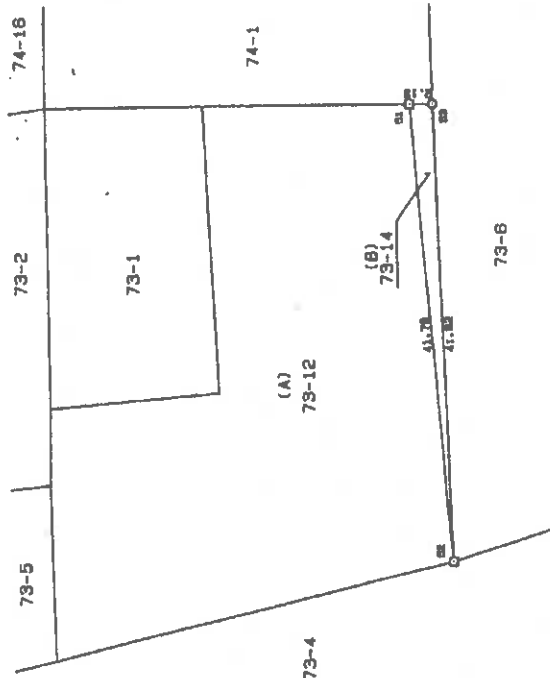
土地の所在

座標求積表

地番	(B) 73-14	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	座 標
51		1003.27	-600.93	4494.9584	2.12
52		993.89	-641.81	1347.3810	41.79
53		1001.17	-600.86	-5754.3228	41.82
			計 算 値	88.0145	
			計 算 値	44.00730	
			地 積	44.00 m ²	

地番	(A) 73-12	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	座 標
公		1290		44.00730	
			計 算 値	1245.98270	
			地 積	1245.99 m ²	

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	□



作製者

申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3版からA4版に縮小

54648

區
廣
庭
我

74-28 74-28

卷一

大館市北内町位館字
一北秋田郡北内町位館字 前田 駿

土地の所在

我 國 經 濟 學

試料名	$\bar{x}$	$\bar{y}$	$X(n-1)-Y(n-1)$	Xn	Σ	Y	距離
190	23012.78	-22540.61	1.53		-	1.53	
K8	23012.43	-22542.11	-1.69	42642.3878		1.57	
K9	23010.90	-22551.79	-1.33	30007.1807		1.31	
81	23011.10	-22560.50	1.89		42639.3450	1.63	
				72649.5686		72644.8563	
						4.6123	
						2.30615	
						2.30	

西曆日期	74-20	日	月	年
之	85,76795			
				2,30615
				83.48100
				83.48

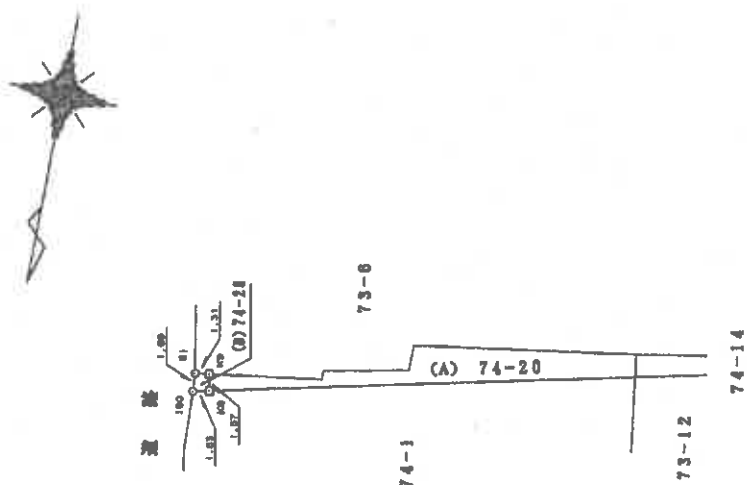
境界標の種類	境界 (測点番号)
コンクリート製	
合式測距機	□

作製者

申請人

編定

005
1/1



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。

(秋田地方法務局大館支局管轄)

令和5年7月14日 盛岡地方法務局

解題

(10 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

整理番号: B66456-2

登記年月日：平成23年12月27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5年7月14日

盛岡地方方法務局

登記官

(11 枚目)

A3版からA4版に縮小

野埋番号：H66457-1

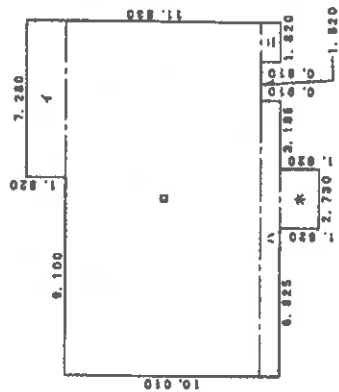
建物図面図

73番6

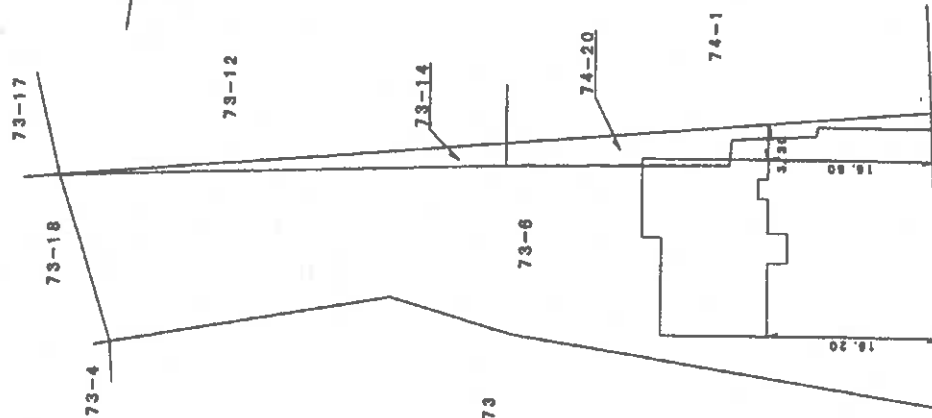
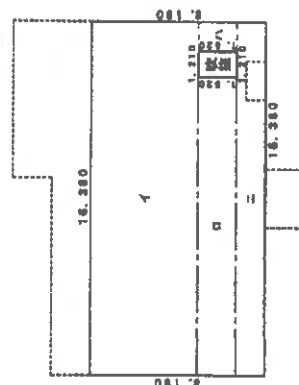
家屋番号

建物の所在
大館市比内町笹子前田野73番地6、74番地20

1層



2層



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成24年7月24日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(秋田地方裁判所大館支庁管轄)

令和5年7月14日 盛岡地方裁判所

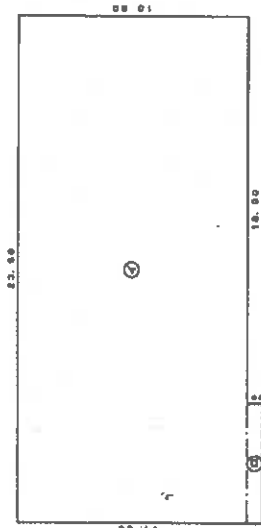
登記官

(12 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家 屋 番 号	73-6-2
建 物 の 所 在	大館市比内町菅原字前田野73番地6、73番地14、74番地20



基礎

①	23.80 x 10.80	=	254.8800
②	5.80 x 0.70	=	3.9200
計			258.8000

床面積 258.80 m²

73

73-12

74-1

73-6



作 成 者

縮尺

1/250

申 請 人

縮尺

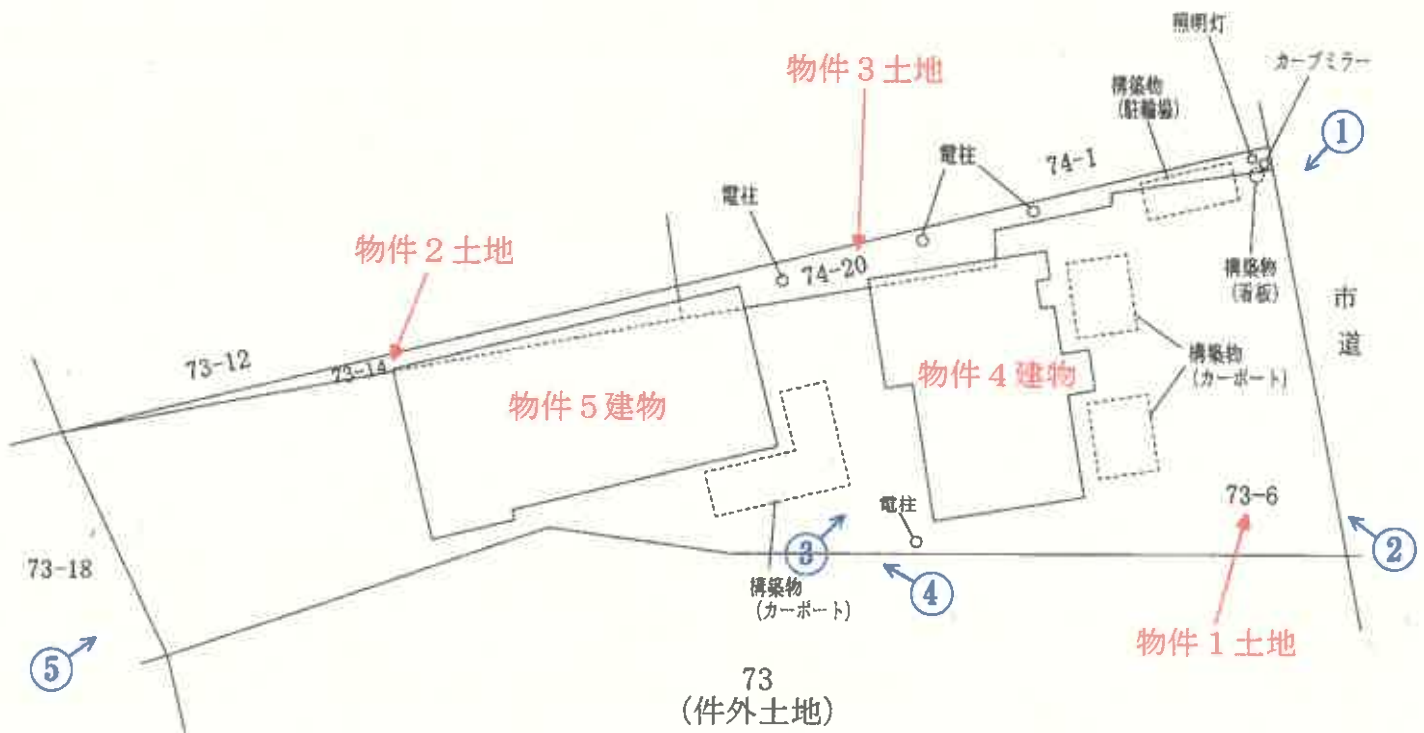
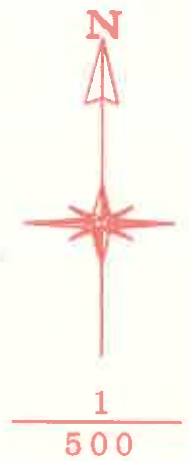
1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3版からA4版に縮小

整理番号：H66457-2

土地建物位置関係図

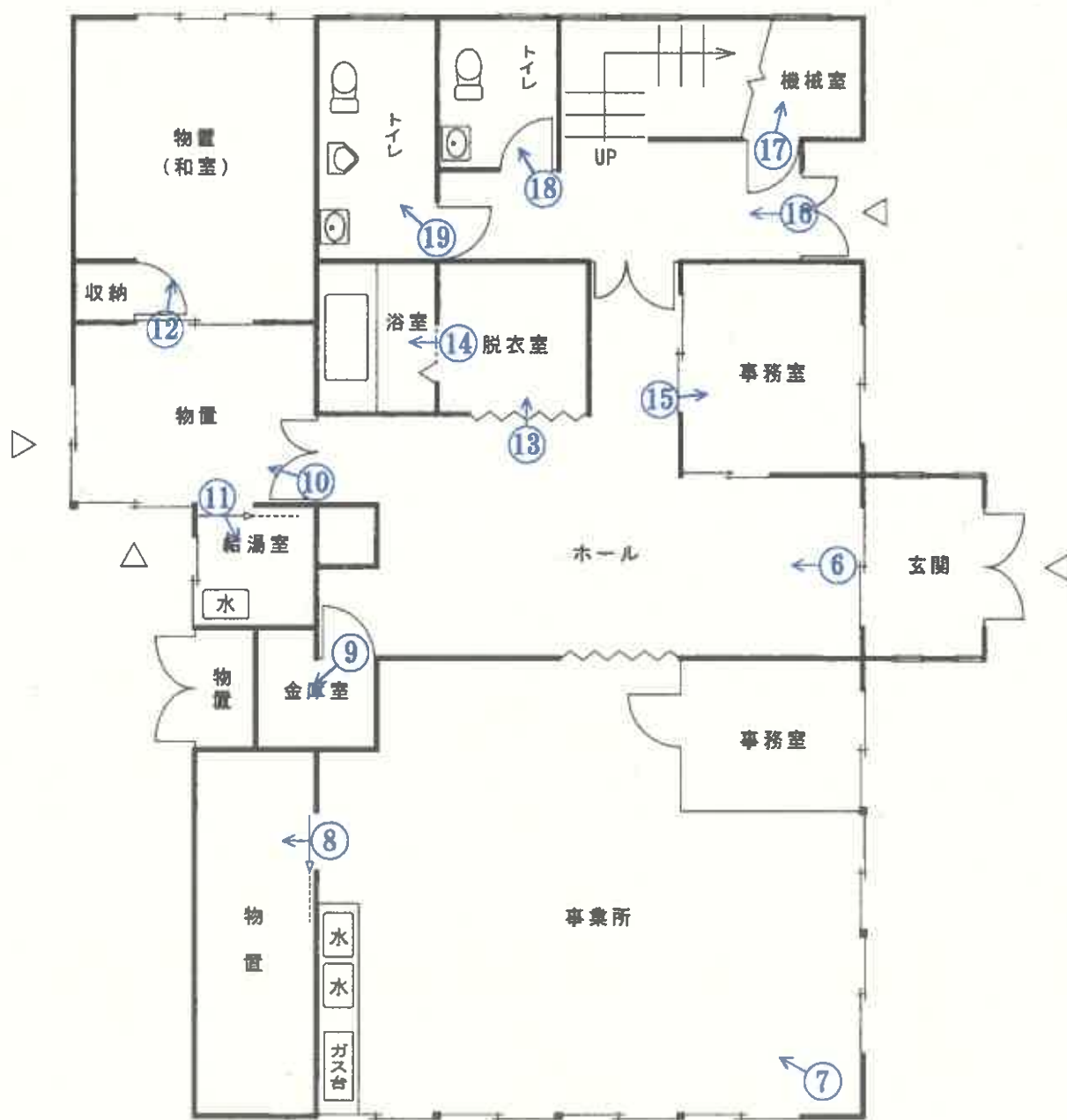


↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※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 (物件 4)

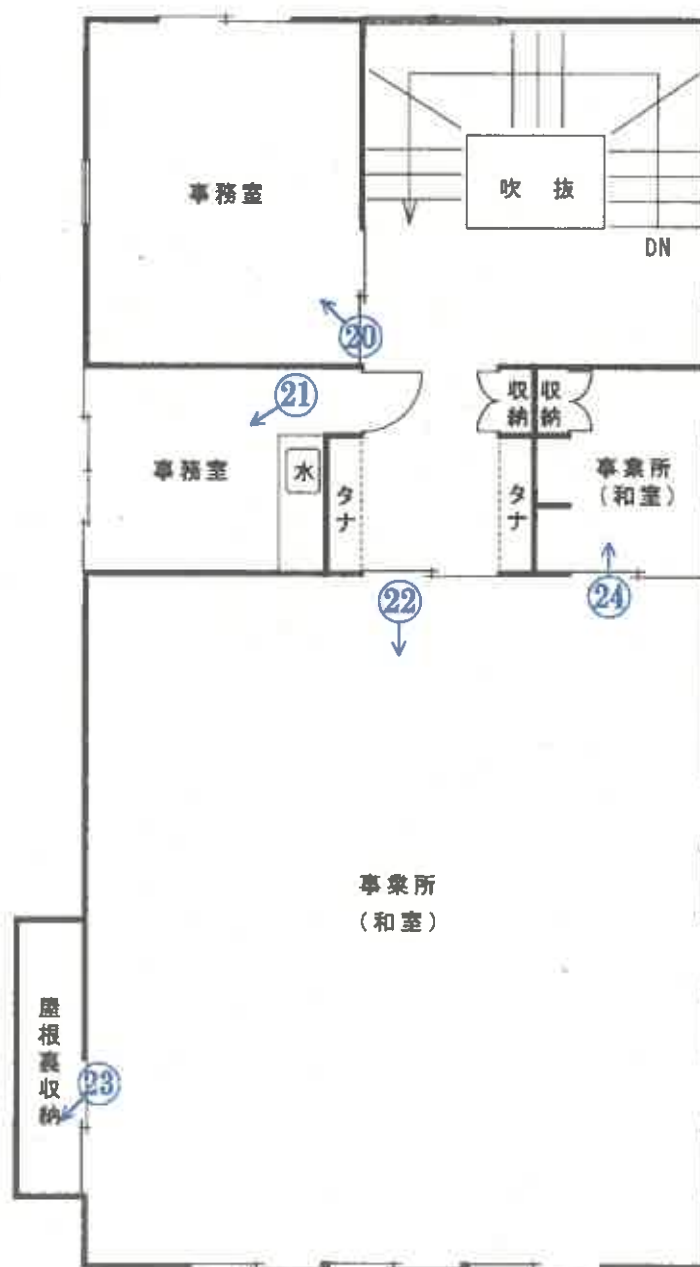
1 階



↑
○ は写真撮影場所であり、○ 印の中の数字は写真番号である。

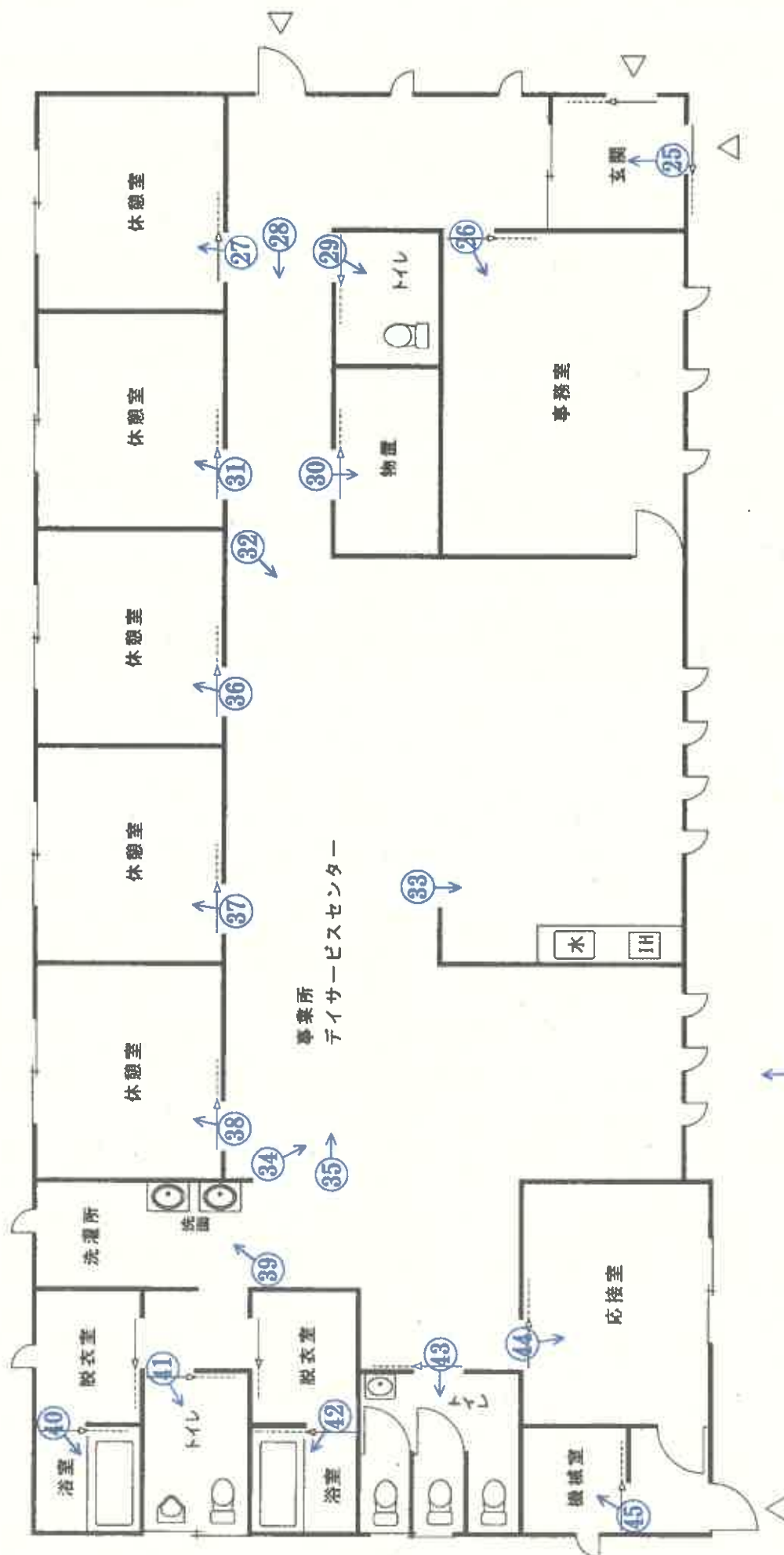
建物間取図 (物件 4)

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。

建物間取図 (物件5)



○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1



写真番号 2



7 3 (件外土地)

写真番号 3



写真番号 4



7 3 (件外土地)

写真番号 5



7 3 (件外土地)

写真番号 6



物件4建物内部の状況 (1階)

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



物件4建物内部の状況（2階）

写真番号 21



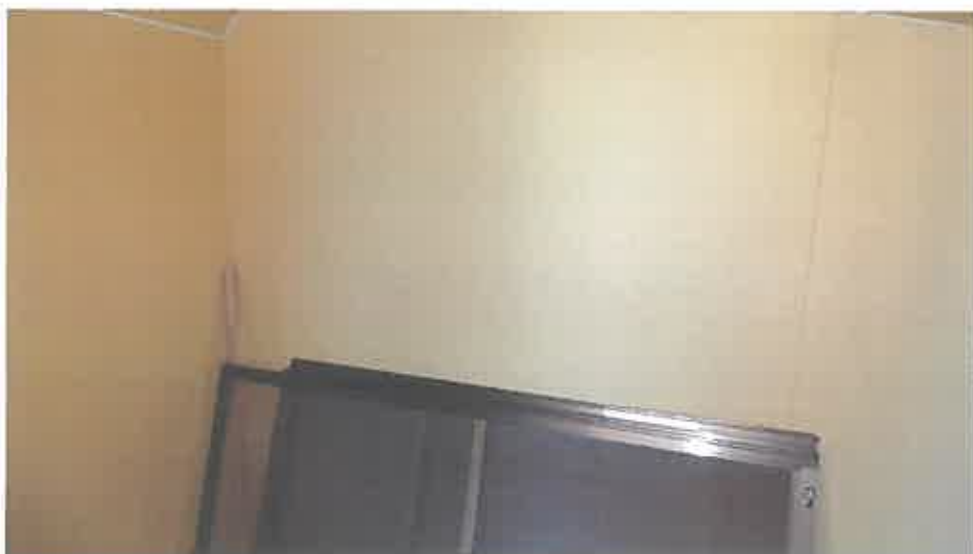
前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



前同

写真番号 2 5



物件 5 建物内部の状況

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

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



前同

写真番号 3 9



前同

写真番号 4 0



前同

写真番号 4 1



前同

写真番号 4 2



前同

写真番号 4 3



前同

写真番号 4 4



前同

写真番号 4 5



前同

令和 5 年（ケ）第 7 号
令和 5 年 9 月 1 日 現地調査
令和 5 年 9 月 8 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 4, 2 1 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 3 6, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 6, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 8 7, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 3 3 7, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1 0, 3 1 3, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件4、5建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4、5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き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	大館市比内町笹館字前田野 73番6 宅地 1,371.21㎡	同左
2	所在地 地目 地積	大館市比内町笹館字前田野 73番14 宅地 44.00㎡	同左
3	所在地 地目 地積	大館市比内町笹館字前田野 74番20 宅地 83.48㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大館市比内町笹館字前田野73番地 6、74番地20 73番6 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階180.52㎡ 2階131.95㎡ 延312.47㎡	種類：事務所・事業所・ 物置 その他については同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大館市比内町笹館字前田野73番地 6、73番地14、74番地20 73番6の2 デイサービスセンター 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 258.80㎡	同左
番号	特記事項		
1～5	・物件1～3は一体となって利用されており、このうち、物件4は物件1、3を敷地として、物件5は物件1～3を敷地として利用している。		

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1～3）

物件1～3は一体地として利用されており、位置・環境等は以下のとおり。

物 件	1～3	
位 置 ・ 交 通	J R 花輪線「扇田」駅の南方・道路距離約3 km 最寄りバス停「水無」の北方・約20 m（別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、事業所等もみられ、背後には農地も広がる地域。地域内に格別の変動要因はなく、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。 西 館 保 育 園・・・約500 m 西 館 小 学 校・・・約230 m 比 内 中 学 校・・・約3.1 km 扇 田 病 院・・・約4.2 km 西 館 郵 便 局・・・約150 m 大館市役所比内総合支所・・・約2.8 km いとく比内店・・・約2.8 km （いずれも道路距離） 道路は幅員9 mの片側歩道付舗装市道が標準である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定 70％ 200％ － 立地適正化計画区域（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外）
画 地 条 件	東側約27.4 mが幅員約9 mの片側歩道付舗装市道に概ね等高に接面する、奥行が約81 m、規模が3筆合計で1,498.69 m ² のやや不整形の中間画地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	東側：幅員約9 mの片側歩道付舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	

土地の利用状況等	物件 1 ～ 3 は物件 4、5 の敷地として利用されており、物件 4、5 の敷地に相当する部分については、法定地上権が成立するものと判断した。 隣接地は北側が一般住宅、東側が市道を介して一般住宅、未利用地、南側が児童館、西側が原野となっている。
供給処理施設 (宅地内引込)	上 水 道 あ り (接面道路公設管より引込) 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)
特 記 事 項	・物件 4、5 建物が使用されていた当時は、南側で隣接する地番 7 3 番 (所有者は大館市) の一部を通行の用に利用していたと推測される。 ・西側にも市道があるが、地番 7 3 番 1 8 (所有者は大館市、原野) を介在している。 ・土地内部に電柱が 4 本設置されているほか、照明灯とカーブミラーが設置されている (建物配置図参照)。 ・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ないが、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地 (遺跡名：笹館城) に該当するため、土地上で新たに建築行為等を行う場合は、教育委員会に届け出する必要がある。

2 建物の概況及び利用状況

・ 物件 4

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)：平成3年12月10日新築 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、合板ほか 天 井：ビニールクロス、石膏ボード、合板ほか 床：ビニル床シート、畳、フローリングほか 設 備：電気設備、空調設備、防災設備、給排水衛生設備ほか その他：特になし
床面積(現況)	延312.47㎡
現況用途等	現況用途：事務所・事業所・物置 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	経年相応の老朽化が認められる。外壁に剥がれや傷み等が確認される。室内には多数の動産類が残されているが、特に大きな損傷等は確認されなかった。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が、事務所・事業所(いずれも業務終了)・物置として占有している。
特記事項	・構築物として、東側にカーポートが2棟、駐輪場が設置されている。 ・時期は不詳であるが、事業所(デイサービスセンター)として利用するために改装されたと推測され、汎用性、代替性の面で劣る。 ・2階南側の事業所(和室)に、屋根裏収納がある。 ・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。なお、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。

・ 物件 5

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)：平成24年7月14日新築 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約29年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート打ち放し風仕上げ 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：ビニル床シート、フローリングほか 設 備：電気設備、空調設備、防災設備、給排水衛生設備ほか その他：特になし
床面積(現況)	258.80㎡
現況用途等	現況用途：デイサービスセンター 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	経年相応の老朽化が認められる。室内には多数の動産類が残されているが、特に大きな損傷等は確認されなかった。 保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が、デイサービスセンター(業務終了)として占有している。
特記事項	・ 構築物として、南東側にカーポートが設置されている。 ・ デイサービスセンターとして利用するために設計された建物であるため、汎用性、代替性の面で劣る。 ・ アスベスト含有建材については、建築時期等から推定すると、その使用はないと考えられる。

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1～3）

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	5,090	0.56	1,371.21	1.00	3,908,000
2	5,090	0.56	44.00	1.00	125,000
3	5,090	0.56	83.48	1.00	238,000

(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9m舗装市道に接面する地積900㎡程度の長方形地

地価調査 大館(県)－9

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,200 \text{ 円/㎡} & \times & 97.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 5,090 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇地 域 格 差：なし

イ 個 別 格 差：物件1～3を一体地と判断し、個別格差は共通。

画地条件(規模)－30%

画地条件(形状、奥行長大)－20%

$$0.70 \times 0.80 = 0.56$$

ウ 地 積：登記数量による。

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 4、5)

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
4	170,000	312.47	0.08	4,250,000
5	180,000	258.80	0.44	20,497,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：物件 4…登記数量による。

物件 5…登記数量による。

ウ 現 価 率：物件 4…経過年数約 32 年、経済的残存耐用年数約 5 年、残価率 5 %
とした定率法により約 8 %となる。

物件 5…経過年数約 11 年、経済的残存耐用年数約 29 年、残価率 5
%とした定率法により約 44 %となる。

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
物件 1 (物件 4 に帰属)	3, 908, 000	0. 50	0. 25	法定地上権	489, 000
物件 1 (物件 5 に帰属)		0. 50	0. 25	法定地上権	489, 000
物件 1 の合計					978, 000
物件 2 (物件 5 に帰属)	125, 000	1. 00	0. 25	法定地上権	31, 000
物件 3 (物件 4 に帰属)	238, 000	0. 50	0. 25	法定地上権	30, 000
物件 3 (物件 5 に帰属)		0. 50	0. 25	法定地上権	30, 000
物件 3 の合計					60, 000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件 1 と物件 3 については、概ね半分の割合で、物件 4 と物件 5 の土地利用権がそれぞれ及ぶと判断した。

物件 2 については、全体に物件 5 の土地利用権が及ぶと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件 4、5 の各土地に対する土地利用権を法定地上権と判定し、その権利割合を 25%と査定した。

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	3,908,000	-978,000		0.70	0.70	1,436,000
2	125,000	-31,000		0.70	0.70	46,000
3	238,000	-60,000		0.70	0.70	87,000
4	4,250,000	+519,000	1.00	0.70	0.70	2,337,000
5	20,497,000	+550,000	1.00	0.70	0.70	10,313,000
一 括 価 格 (合 計)						14,219,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件4…489,000円+30,000円=519,000円

物件5…489,000円+31,000円+30,000円=550,000円

ウ 占有減価修正：な い

エ 市場性修正：自己使用目的で改装・設計された事業所（デイサービスセンター）及びその敷地であり、汎用性・代替性の面で市場性が劣るため、市場性修正として30%減価と査定した。

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（大館（県）－9）

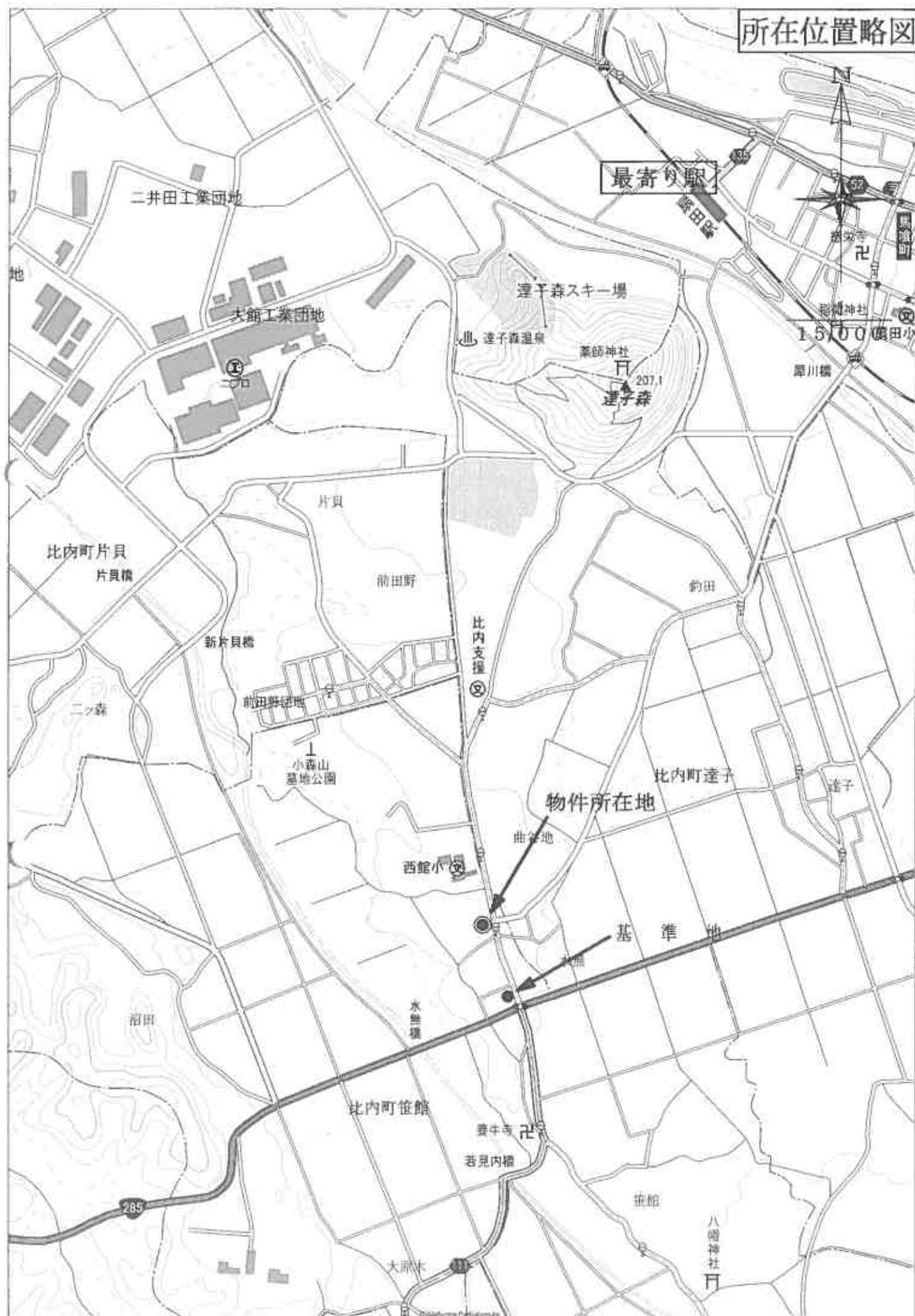
所 在：大館市比内町笹館字水無108番3外
価 格：5,200円／㎡
位 置：JR花輪線「扇田」駅から道路距離で約3km
価 格 時 点：令和4年7月1日
地 積：250㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：東側が幅員約9m舗装市道に接面
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、無指定
指定建蔽率70%、指定容積率200%
地 域 の 概 要：一般住宅に店舗併用住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

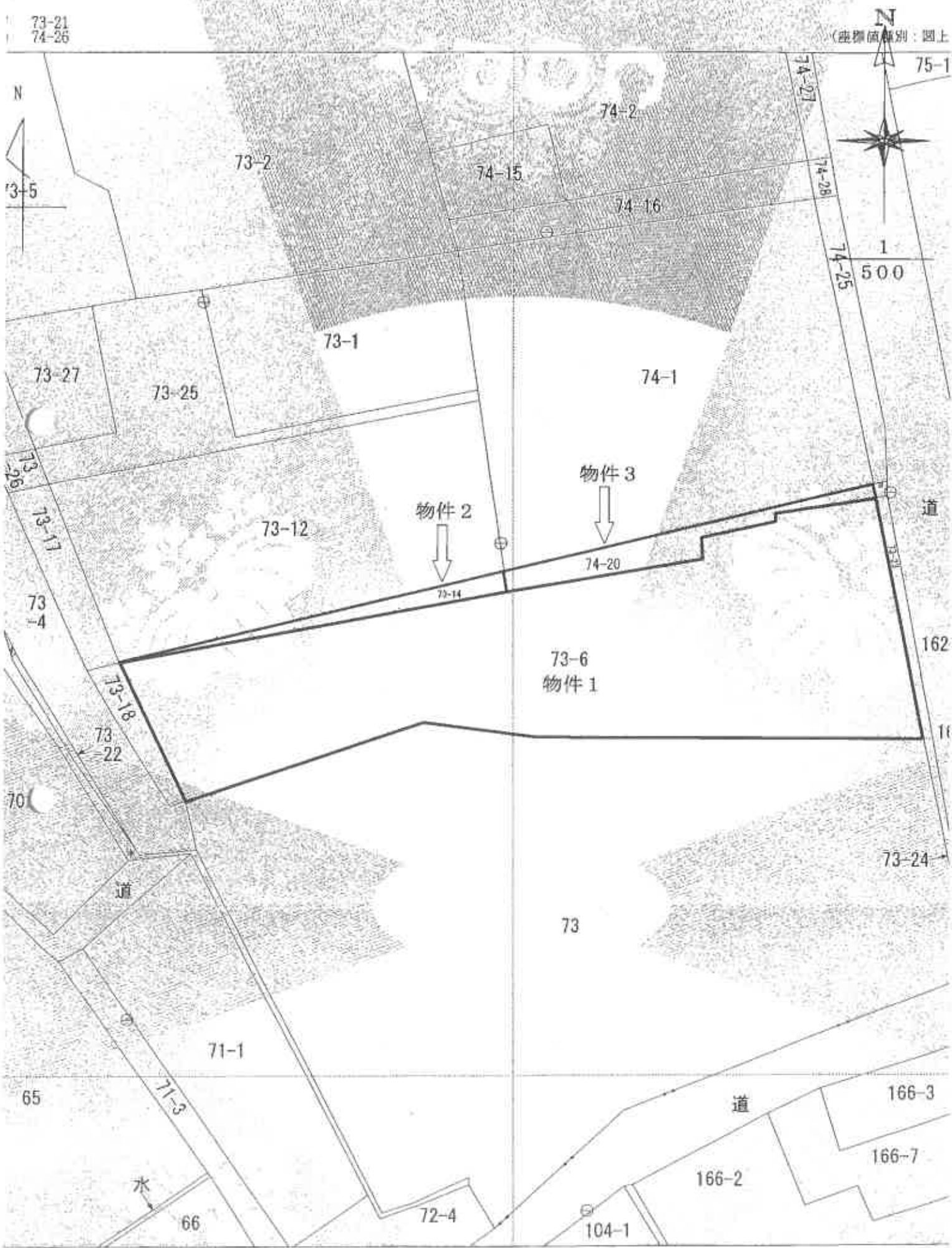
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

所在位置略図



地図(不動産登記法第14条第1項)写



54632

地積測量図

前 73-12

地 番 73-14-23-12

大館市北内町佐藤字
北内町佐藤字前田野

土地の所在

座標求積表

物件 2

座標	(B) 73-14	Xn	Yn	(Xm) - Xn	(Yn) - Ym	座 算
51	1003.27	-600.93	4494.9384			2.12
52	993.89	-641.61	1347.3810			41.78
53	1001.17	-600.66	-5754.3228			41.62
合 計			88.0146			
座 算			44.00730			
座 算			44.00			m ²

座標	(A) 73-12	Xm	Ym	座 算
1280		44.00730		
合 計		1245.99270		
座 算		1245.99		m ²

境界線の種類	基 準 (国定基準)
コンクリート杭	☐
合 成 杭 脚 杭	☐

作製者

申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

54648

前 74-20

地 番	74-26 74-25
土地の所在	大館市北内町笹館字 北秋田越北内町笹館字前田野

地 積 測 量 図

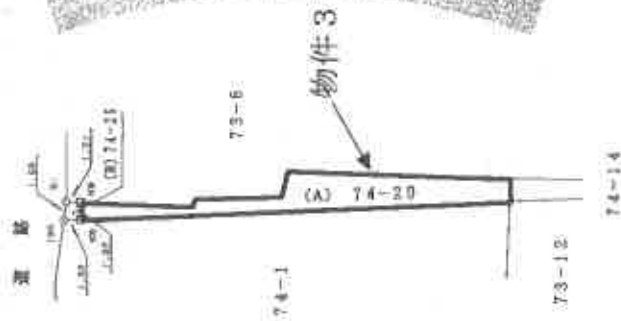
距離変換表

点 番	X	Y	X ²	Y ²	X・Y	X・Y	距離
1	23012.79	-22560.50	530588.11	507035.25	-520000.00	30005.6113	1.03
2	23012.43	-22562.11	530578.11	507046.11	-520000.00	42842.3879	1.57
3	23010.90	-22561.79	530500.81	507046.11	-520000.00	30007.1807	1.31
4	23011.10	-22560.50	530588.11	507035.25	-520000.00	42833.3450	1.60
5	23011.10	-22560.50	530588.11	507035.25	-520000.00	72644.9563	1.60
6	23011.10	-22560.50	530588.11	507035.25	-520000.00	4.5122	1.60
7	23011.10	-22560.50	530588.11	507035.25	-520000.00	3.30615	1.60
8	23011.10	-22560.50	530588.11	507035.25	-520000.00	2.30	1.60

物件 3

面積	74-23
延床面積	85.78790
敷地面積	2.30615
建物面積	83.48180
その他	83.48

建築部の名称	建築（調査番号）
コンクリート杭	
合板鋼筋杭	□



作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/500

「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。」

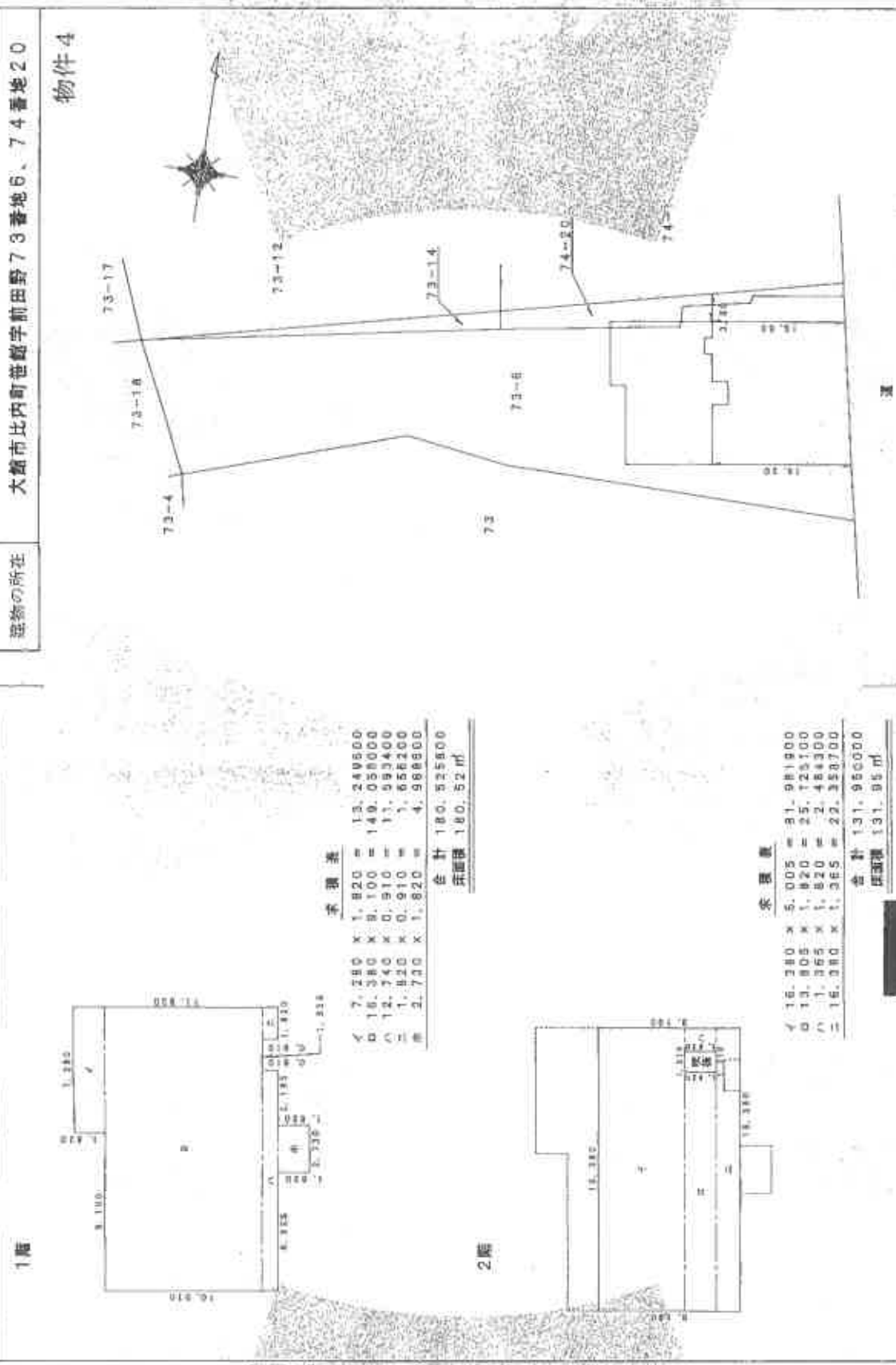
登記年月日：平成23年12月27日

これは図面に記載されている内容の正確な図面である。
 (※田舎町地籍課本課文庫保管)
 令和5年7月14日 田舎町地籍課

家屋番号 73番6

建物の所在 大館市比内町菅館字前田野 73番地6、74番地20

物件 4



縮尺

申請人

縮尺 1/250

作成書

「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。」

登録番号：H65457-1

登記年月日：平成24年7月24日

これは図面に記述されている内容を正確に表現するもの。
(秋田地方建設局大館支店作成)

令和5年7月14日

秋田地方建設局

登記簿

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

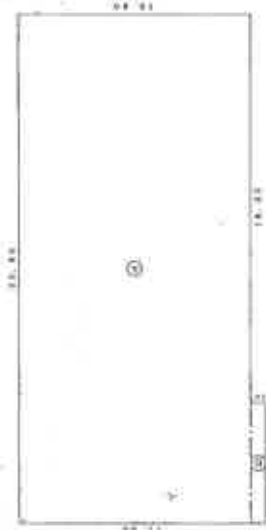
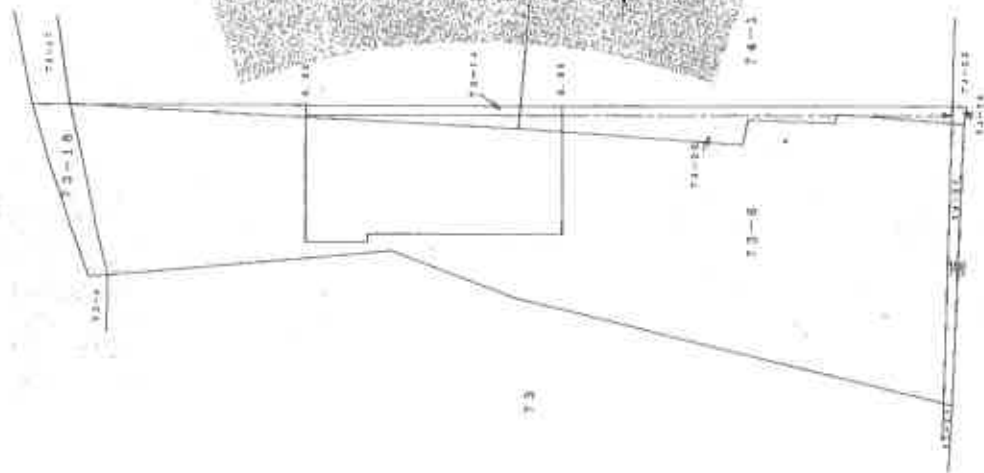
家屋番号

73-4-2

建築物の所在

大館市北内町新館手前田野73番地6、73番地14、74番地20

物件5



本階概

①	33.80 m	10.40 m	=	351.8800 m ²
②	3.80 m	2.70 m	=	10.2600 m ²
計				362.1400 m ²

床面積 362.14 m²

作成者

申請人

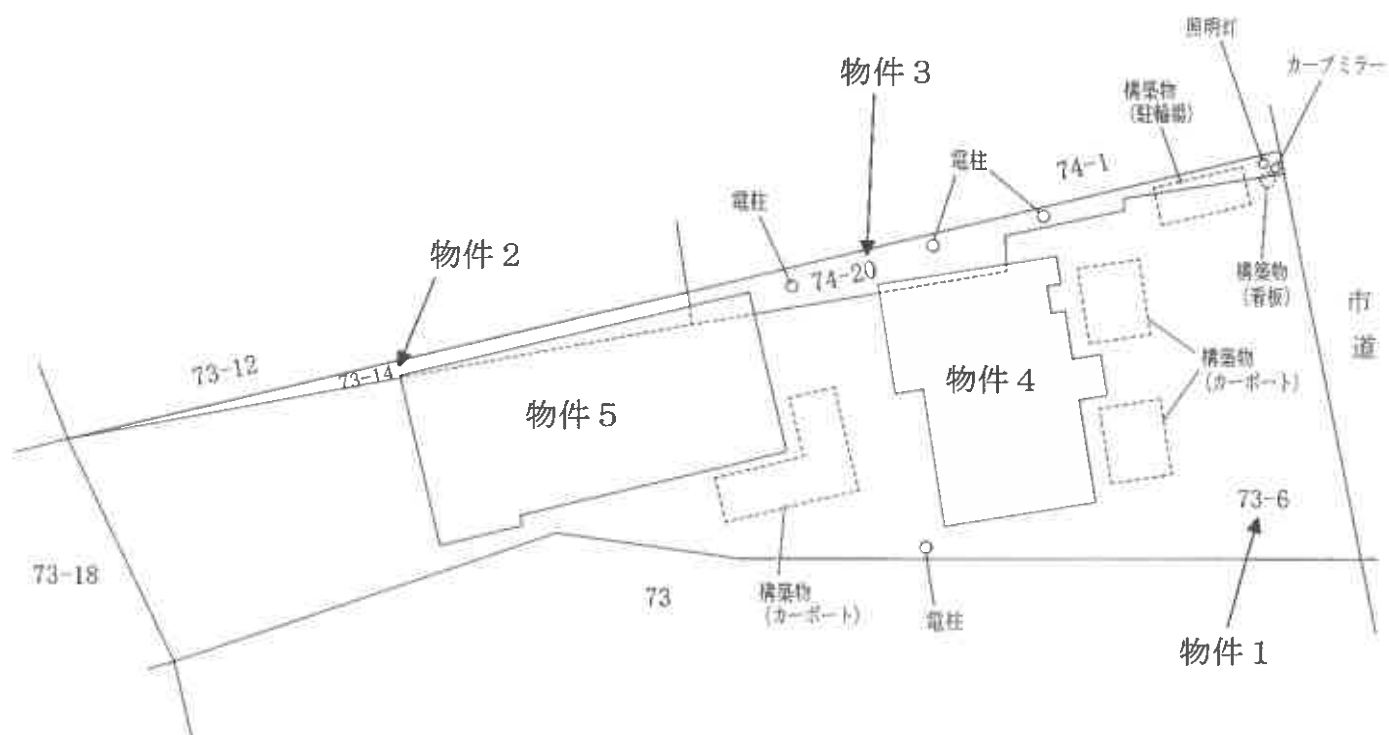
縮尺

1/500

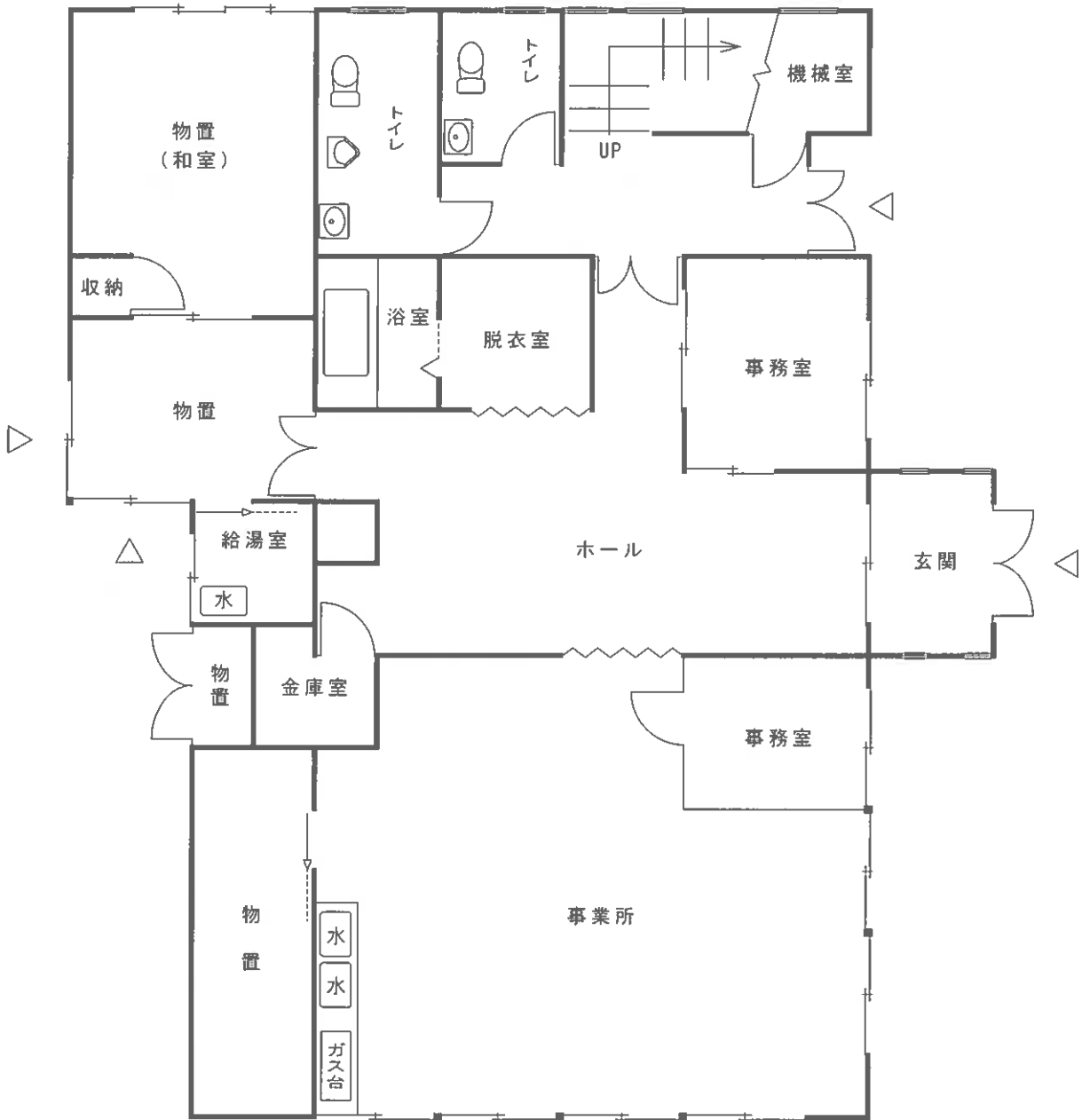
(秋田県土地家屋調査士会館一戸建)

「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。」

建物配置図



1 階



2 階



建物間取図

物件 5

