

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）
1～3, 5～9	8,398,000 6,718,400	一括	1,679,600	131,681	0
1	549,000				
2	2,350,000				
3	1,875,000				
5	1,437,000				
6	554,000				
7	386,000				
8	372,000				
9	875,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 大館市水門町
 地 番 1 1 番 3
 地 目 田
 地 積 1 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 大館市水門町
 地 番 1 2 番 1
 地 目 田
 地 積 5 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 大館市水門町
 地 番 1 3 番 1
 地 目 田
 地 積 4 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 大館市字川南館下 4 0 番地 1 (仮換地 桂城予定
 地番 9 番)



物 件 目 録

家屋 番号 40 番 1
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 193.13 平方メートル
2 階 208.68 平方メートル

(現況)

所 在 大館市水門町 11 番地 3、12 番地 1

6 所 在 大館市水門町 12 番地 1

家屋 番号 12 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 50.40 平方メートル

7 所 在 大館市水門町 13 番地 1、12 番地 1

家屋 番号 13 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 50.40 平方メートル

8 所 在 大館市水門町 13 番地 1

家屋 番号 13 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 52.05平方メートル

9 所 在 大館市水門町 13番地1

家屋 番号 13番1の3

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 115.40平方メートル
2階 115.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3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, 5～9】

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5】

別紙賃借権目録記載のとおり

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号5】

本件共有者ら及び別紙賃借権目録記載の賃借人らが占有している。

【物件番号6～9】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 大館市水門町
地 番 1 1 番 3
地 目 田
地 積 1 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 大館市水門町
地 番 1 2 番 1
地 目 田
地 積 5 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 大館市水門町
地 番 1 3 番 1
地 目 田
地 積 4 0 6 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

5 所 在 大館市字川南館下 40 番地 1 (仮換地 桂城予定
地番 9 番)

家屋 番号 40 番 1

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 193.13 平方メートル
2 階 208.68 平方メートル

(現況)

所 在 大館市水門町 11 番地 3、12 番地 1

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

6 所 在 大館市水門町 12 番地 1

家屋 番号 12 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 50.40 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

7 所 在 大館市水門町 13 番地 1、12 番地 1

家屋 番号 13 番 1 の 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 50.40 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

8 所 在 大館市水門町 13 番地 1

家屋 番号 13 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 52.05 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

9 所 在 大館市水門町 13 番地 1

家屋 番号 13 番 1 の 3

種 類 共同住宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 115.40平方メートル
2階 115.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



別 紙

賃 借 権 目 録

範 囲	賃 借 人	期 限	賃 料	賃料前払	敷 金	特 約	備 考
2号室	G	令和9年2月25日まで	月額2万1000円	なし	なし	なし	
3号室	H	令和9年2月25日まで	月額2万1000円	なし	なし	なし	
5号室	I	令和9年2月25日まで	月額2万1000円	なし	なし	なし	
12号室	J	令和9年3月4日まで	月額2万1000円	なし	なし	なし	
16号室	F	令和9年3月9日まで	月額2万1000円	なし	なし	なし	
17号室	K	令和9年3月9日まで	月額2万1000円	なし	なし	なし	

令和7年(ケ)第10号
令和8年2月27日受理
令和8年5月11日提出

現況調査報告書

(物件1～3、5～9)

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 大館市水門町
 地 番 1 1 番 3
 地 目 田
 地 積 1 1 9 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
- 2 所 在 大館市水門町
 地 番 1 2 番 1
 地 目 田
 地 積 5 0 9 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
- 3 所 在 大館市水門町
 地 番 1 3 番 1
 地 目 田
 地 積 4 0 6 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
- 5 所 在 大館市字川南館下 4 0 番地 1
 (仮換地 桂城予定地番 9 番)
 家屋番号 4 0 番 1
 種類 共同住宅
 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床面積 1 階 1 9 3 . 1 3 平方メートル
 2 階 2 0 8 . 6 8 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1

- 6 所 在 大館市水門町 1 2 番地 1
 家屋番号 1 2 番 1
 種類 居宅
 構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 50.40 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
- 7 所 在 大館市水門町 1 3 番地 1、1 2 番地 1
 家屋番号 1 3 番 1 の 1
 種類 居宅
 構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 50.40 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
- 8 所 在 大館市水門町 1 3 番地 1
 家屋番号 1 3 番 1 の 2
 種類 居宅
 構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 52.05 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
- 9 所 在 大館市水門町 1 3 番地 1
 家屋番号 1 3 番 1 の 3
 種類 共同住宅
 構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床面積 1 階 115.40 平方メートル
 2 階 115.40 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	秋田県大館市水門町３番２８号					
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６					
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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	１０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 保管開始日 支部 年　月　日 年（ ）第　号					
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田県大館市水門町3番28号		
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 ☐ 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			
建物	物件7		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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	10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 保管開始日 支部 年 月 日 年（ ）第 号		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田県大館市水門町3番28号		
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 ☐ 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			
建物	物件8		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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	10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 保管開始日 支部 年 月 日 年（ ）第 号		
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

(7 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3土地関係)			
占有範囲		土地建物位置関係図中の駐車場1の部分	土地建物位置関係図中の駐車場3の部分
占有者		☐ 債務者 ■E	☐ 債務者 ■F
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■C (共有者)) ■文書 (■駐車場賃貸借契約書)	■陳述 (■C (共有者) ■F) □文書 (□)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成28年4月1日	令和7年3月10日
最初の契約等	契約日	平成28年3月30日	令和7年3月10日
	期間	平成28年4月1日から ■平成29年3月30日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年3月10日から 令和8年3月9日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和8年4月1日から ■令和9年3月末日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	令和8年3月10日から ■令和9年3月9日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	■所有者 ☐ その他 ()
	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期等		毎月 金4,000円 (毎月初日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	毎月 金2,500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 ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	■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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸 主	更新 種別	賃 料 敷金等	特約 その他の陳述 執行官の意見 等
			現在の契約					
5	☐ 全部 ☒ 2号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自H13・4・1 至H14・3・31 ----- 自R8・2・26 至R9・2・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 21,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は、毎月末日限り翌月分支払
5	☐ 全部 ☒ 3号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自H22・4・1 至・・・ ----- 自R8・2・26 至R9・2・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 21,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は、毎月末日限り翌月分支払
5	☐ 全部 ☒ 5号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自H11・6・1 至・・・ ----- 自R8・2・26 至R9・2・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 21,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は、毎月末日限り翌月分支払
5	☐ 全部 ☒ 12号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自H10・11・1 至・・・ ----- 自R8・3・5 至R9・3・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 21,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は、毎月末日限り翌月分支払
5	☐ 全部 ☒ 16号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自H28・1 至 ----- 自R8・3・10 至R9・3・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 21,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は、毎月末日限り翌月分支払
5	☐ 全部 ☒ 17号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 ----- 自R8・3・10 至R9・3・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 21,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は、毎月末日限り翌月分支払

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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) 本件土地は北側が市道に接している。
- (2) 本件土地は、登記記録上はいずれも「田」であるが、農業委員会への照会結果は非農地認定であり買受適格証明書を要せず、現況はいずれも「宅地」である。
- (3) 本件土地中央付近は自動車5台分の貸駐車場となっている。なお、土地建物位置関係図中の駐車場の区割り及び駐車場番号は、本報告書において位置の特定のために便宜記載したものであり、現地にそれらの表示はない。
- (4) 本件土地上に、下屋、ゴミ置場及び廃屋（旧駐輪場・物置）がある。

2 物件5～9建物関係

- (1) 各建物は老朽化が進行している。その一部につき、物件9建物のガラスが割れている（写真番号4）ほか、同建物3号室は天井が一部崩落し（写真番号87）、同建物6号室は天井、内壁の損傷が著しい（写真番号97）。
- (2) 物件5建物の登記上の所在は、昭和45年5月20日土地改良法による換地処分以前の所在が表示されている。換地処分後の所在は、現在の物件1、2土地である。
- (3) 物件5建物の7号室（写真番号35～39）は、警察照会の結果、入居者は令和7年1月下旬ころの死亡が推定され、不自然死の可能性はないとされている。
- (4) 物件5建物の12号室は、室内にゴミが高く積まれており、立ち入ることができない（写真番号43、44）。
- (5) 提出されている物件5建物の建物賃貸借契約書写しは、令和7年に改めて作成されたものであり、各室の当初の入居日が不明だったところ、ある情報に接し、入居者の一部は大館市役所の福祉関係の支援を受けていることが判明したことから、同市に入居関係を照会し、その結果判明した限度で9枚目の占有開始欄に記載した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C	1 私は、本件物件の共有者です。本件物件は、共同住宅2棟と貸家3棟及びそれら敷地です。敷地の一部は貸駐車場となっています。本件物件については、前々所有者である私の亡夫の母の存命中から私が少し関与していました。 2 本件建物5棟のうち、現在入居しているのは物件5の共同住宅だけです。物件6～8の各貸家及び物件9の共同住宅に入居者はいません。 3 物件5建物の入居者は6名です。契約内容は提出済の建物賃貸借契約書写しのとおりです。ただ、この契約書は、入居当時の契約書が見つからなかったために、令和7年に改めて作成したものであり、入居者の実際の入居時期は全員が10年以上前です。 4 物件5建物につき、提出済の建物賃貸借契約書写しでは、第2条に賃貸借の期間が記載されており、いずれも1年間の契約なのですが、期間の末日が1年間よりも1日多い日付が記載されています。この1日多いのは誤りで、賃貸人と賃借人の双方とも1年間の認識に間違いありませんので、1年ずつの更新により現在も賃貸借契約は維持されています。なお、敷金については、いずれの入居者からも受領していないと考えていますが、入居当時のことは書面等が残っていないので、不明な状態です。 5 物件5建物の7号室は、令和7年2月1日ころ私が訪ねて行き玄関ドアを開けたところ、当時の入居者が玄関で倒れていて、私が救急車を呼びました。入居者は死亡したようで、警察官が調べに来ていましたが、詳しいことは私はわかりません。その後、亡入居者の身内の方が室内から必要なものは持ち出したと思いますが、現在も不要物と思われる動産類が多数残されています。 6 物件5建物の12号室は、玄関から入れないほどゴミ等が積まれています。入居者が世話になっている福祉関係の方が相当量を処分してくれましたが、それでも室内に入れる状態ではありません。 7 物件5建物の17号室の入居者は、遠方に出稼ぎに行っている方で一年に2度ほどしか戻ってきません。 8 物件1～3土地のほぼ中央付近が自動車5台分の貸駐車場となっています。現在は、土地建物位置関係図中の駐車場1の部分をEに、同3の部分をFにそれぞれ賃貸しています。EとFはいずれも期間は1年間で契約内容は8枚目記載のとおりです。
■ G	1 私は、物件5建物の2号室に入居しています。契約内容は提出されている建物賃貸借契約書写しのとおりです。実際に入居した時期は平成13年ころと思います。

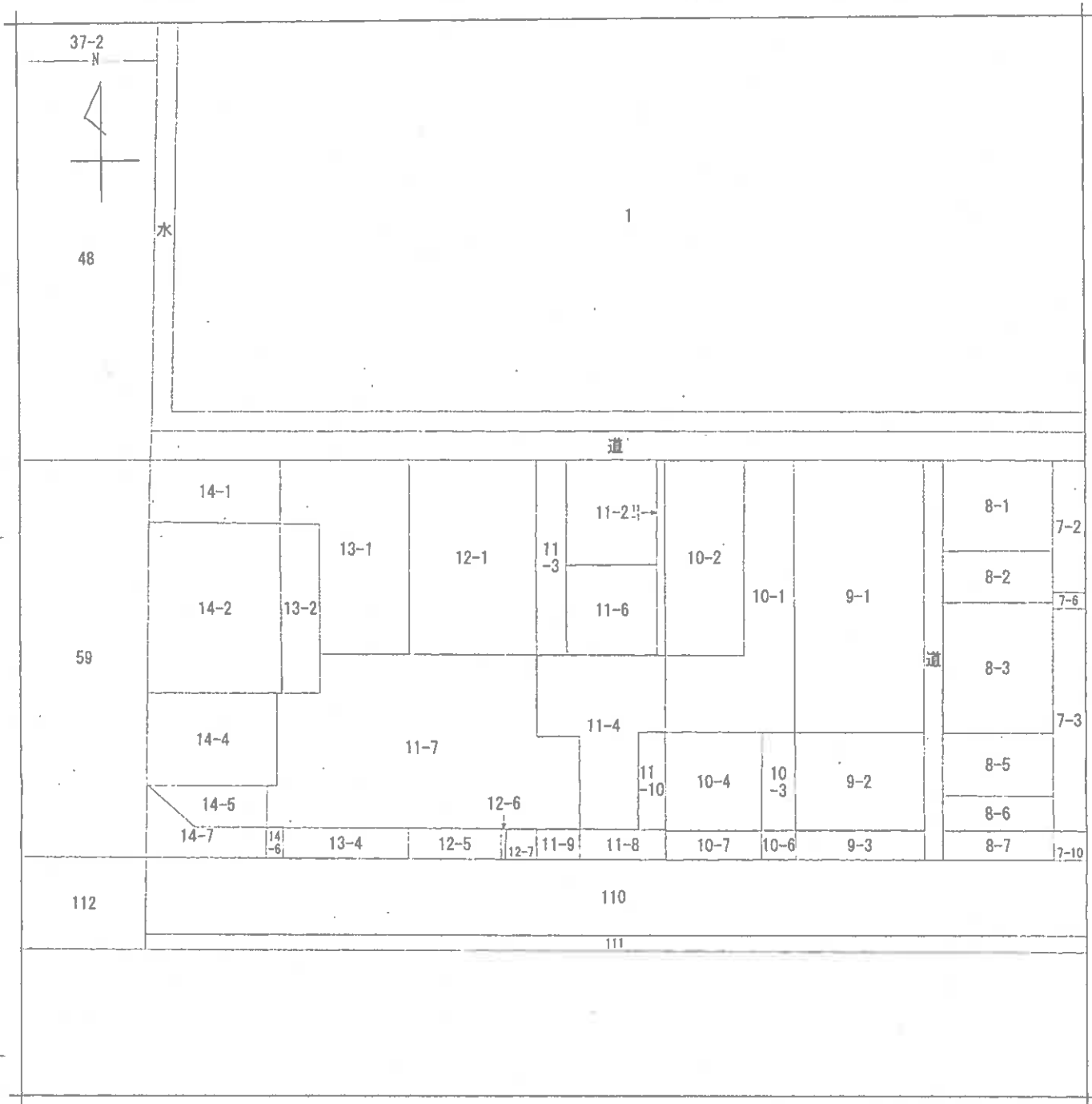
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

■ H	1 私は、物件 5 建物の 3 号室に入居しています。契約内容は提出されている建物賃貸借契約書写しのとおりです。実際に入居した時期は平成 20 年以前だったと思います。
■ I	1 私は、物件 5 建物の 5 号室に入居しています。契約内容は提出されている建物賃貸借契約書写しのとおりです。実際に入居した時期は平成 11 年ころと思います。
■ J	1 私は、大館市の福祉関係の世話になっている。12 号室に入居している自分の契約関係は市役所の福祉の担当者に聞いてもらいたい。自分から裁判所に答えることは何もない。
■ F	1 私は、物件 5 建物の 16 号室に入居しています。契約内容は提出されている建物賃貸借契約書写しのとおりです。実際に入居した時期は平成 28 年ころよりも前と思いますが、よく覚えていません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 3月 2日 (月) 13:35 ~ 13:38	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 3月 2日 (月) 13:41 ~ 13:46	大館市農業委員会	農地照会 (返送用郵券添付)
令和 8年 3月 5日 (木) 11:35 ~ 11:40	大館市役所	名寄帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 8年 3月 6日 (金) 13:30 ~ 13:48	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13日 (金) 11:15 ~ 11:30 13:20 ~ 13:30	秋田地方法務局大館支局	建物図面、閉鎖謄本公用取得
令和 8年 3月16日 (月) 11:20 ~ 11:30	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 8年 3月27日 (金) 14:00 ~ 14:03	C宅	賃貸借契約書写し受領
令和 8年 4月 3日 (金) 9:40 ~ 12:15 13:00 ~ 14:55	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (C立会、評価人同行)
令和 8年 4月20日 (月) 9:10 ~ 9:50	大館市役所	住民票 (除票) 等公用取得
令和 8年 4月20日 (月) 10:10 ~ 10:25	大館警察署	援助申請 (死亡日等照会) (返送用郵券添付)
令和 8年 4月24日 (金) 13:25 ~ 13:35 14:05 ~ 14:10	大館市役所	援助申請 (入居者契約関係照会)
令和 8年 4月27日 (月) 9:30 ~ 9:40	大館市役所	入居者契約関係書面受領
(特記事項) ■ 令和8年4月3日 目的物件は一部不在で施錠されていたので、Cを立ち会わせ、技術者に解錠さ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。



請求部	所在	大館市水門町				地番	11番3			
出力縮	1/600	精度区	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。

(秋田地方法務局大館支局管轄)

令和7年9月3日

仙台法務局

地図整理番号：M99793

登記官

(1/1)

A 3 版から A 4 版に縮小

(14 枚目)

404339

家屋番号

40-1

建物の所在

大館市多川南館下40-1の仮掘地
掘地種塚地区予定地着9番

各階平面図
建築物図面

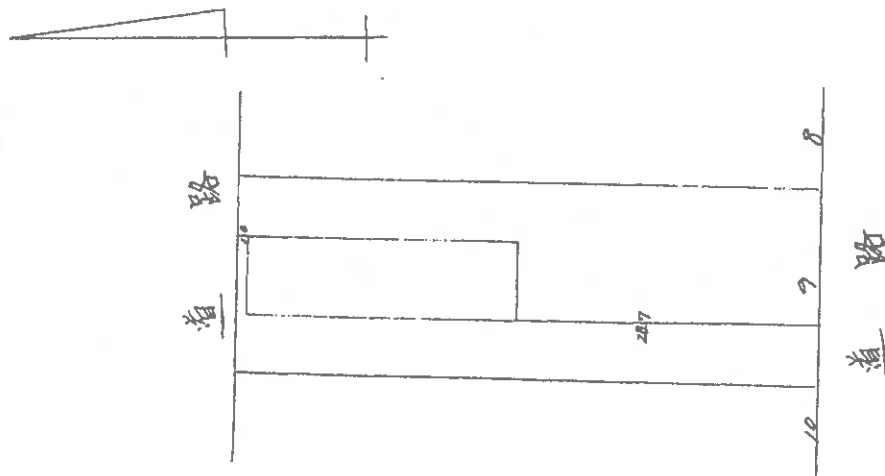
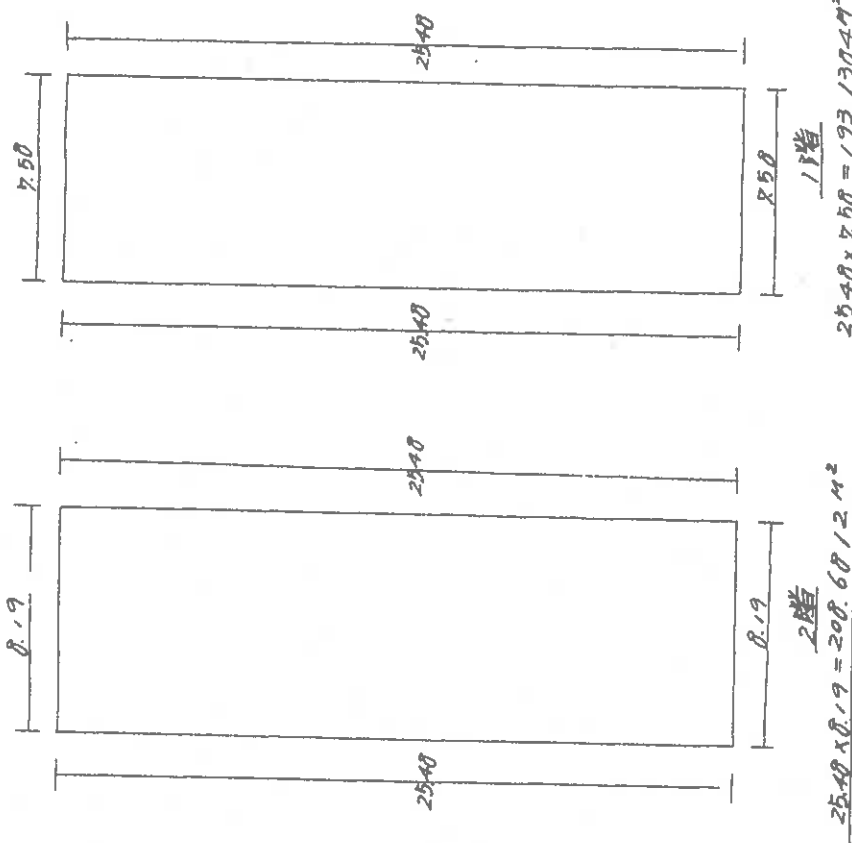
545.3.16

作製年月日
昭和45年3月12日

作製者

申請人

545.3.16



縮尺 1/500

縮尺 1/200

(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。

(秋田地方方法務局大館支局管轄)

令和7年9月3日

仙台法務局

登記官

登記年月日：令和8年3月2日

公用

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8年3月13日 林田地方法務局大館支局

登記官

A3版からA4版に縮小

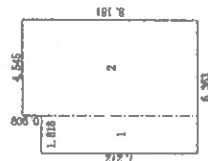
請求番号：4-1

(16枚目)

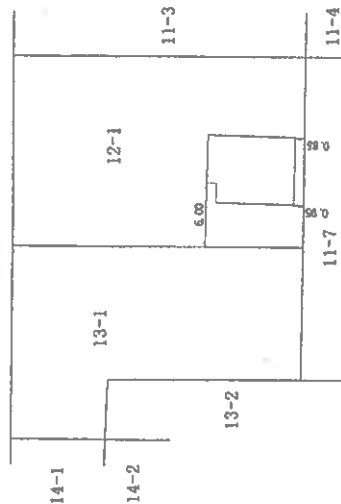
各階平面図 建物図面

家屋番号	12番1
建物の所在	大館市水門町12番地1

本階積	
1	1.818 × 7.272 = 13.220656
2	4.545 × 8.181 = 37.180645
合計	50.401301
四捨五入	50.40㎡



道路



単位：㎡

作成者	縮尺	1/250	頼託者	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。
令和8年3月13日 秋田地方方法務局大館支局

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：4-2

各 階 平 面 図

建 物 図 面

13番1の1

家屋番号

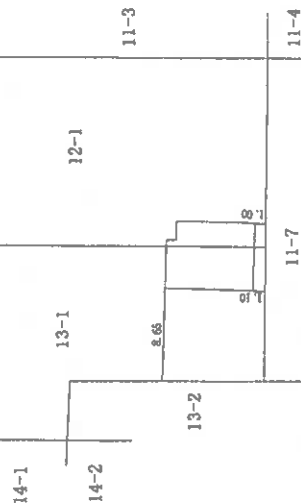
大館市水門町13番地1、12番地1

建物の所在

床面積	
1	$4.545 \times 8.181 = 37.182645$
2	$1.818 \times 7.272 = 13.220865$
合 計	50.403510
換算値	50.40 ㎡



道路



単位：㎡

作成者

縮尺 1/250

嘱託者

縮尺

1/500

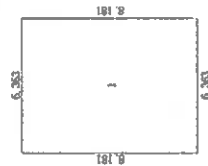
登記年月日：令和8年3月2日

公用

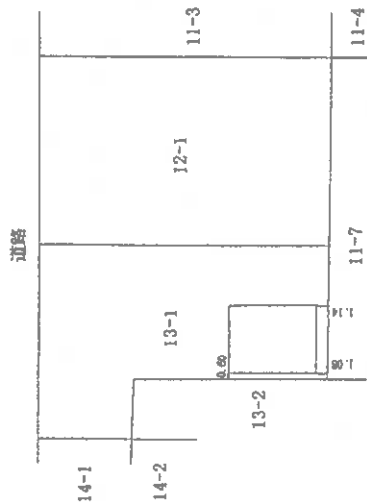
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号	13番1の2
建物の所在	大館市水門町13番地1



本階積	
合 計	52.05703
床面積	52.05 ㎡



単位：㎡

作成者	縮尺	1/250	嘱託者	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。
令和8年3月13日 秋田地方方法務局大館支局

登記官

A3版からA4版に縮小

登記年月日：令和8年3月2日

公用

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8年3月13日 秋田地方広務局大館支局

登記官

(19枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：4-4

各階平面図

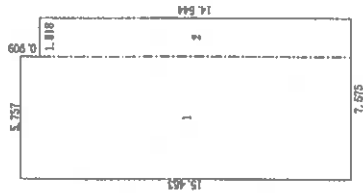
13番1の3

建物図面

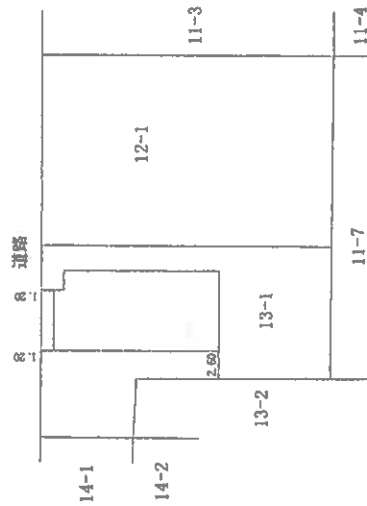
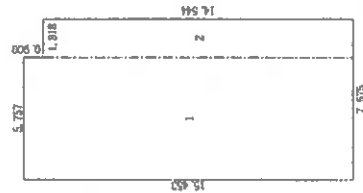
家屋番号

建物の所在
大館市水門町13番地1

1階



2階



単位：m

作成者

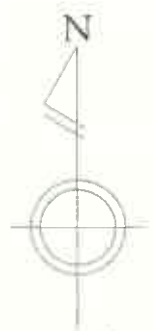
縮尺 1/250

願託者

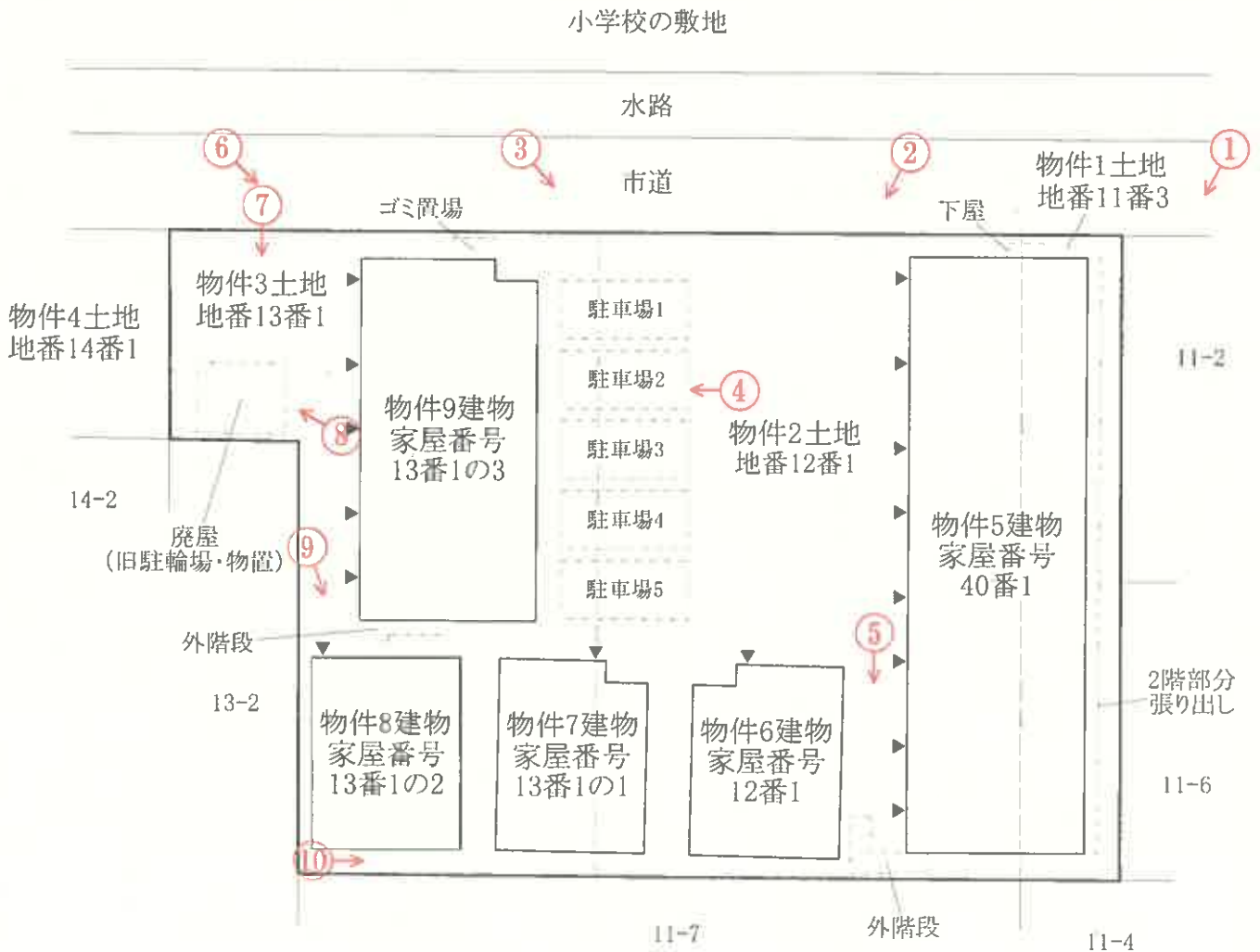
縮尺

1/500

土地建物位置関係図

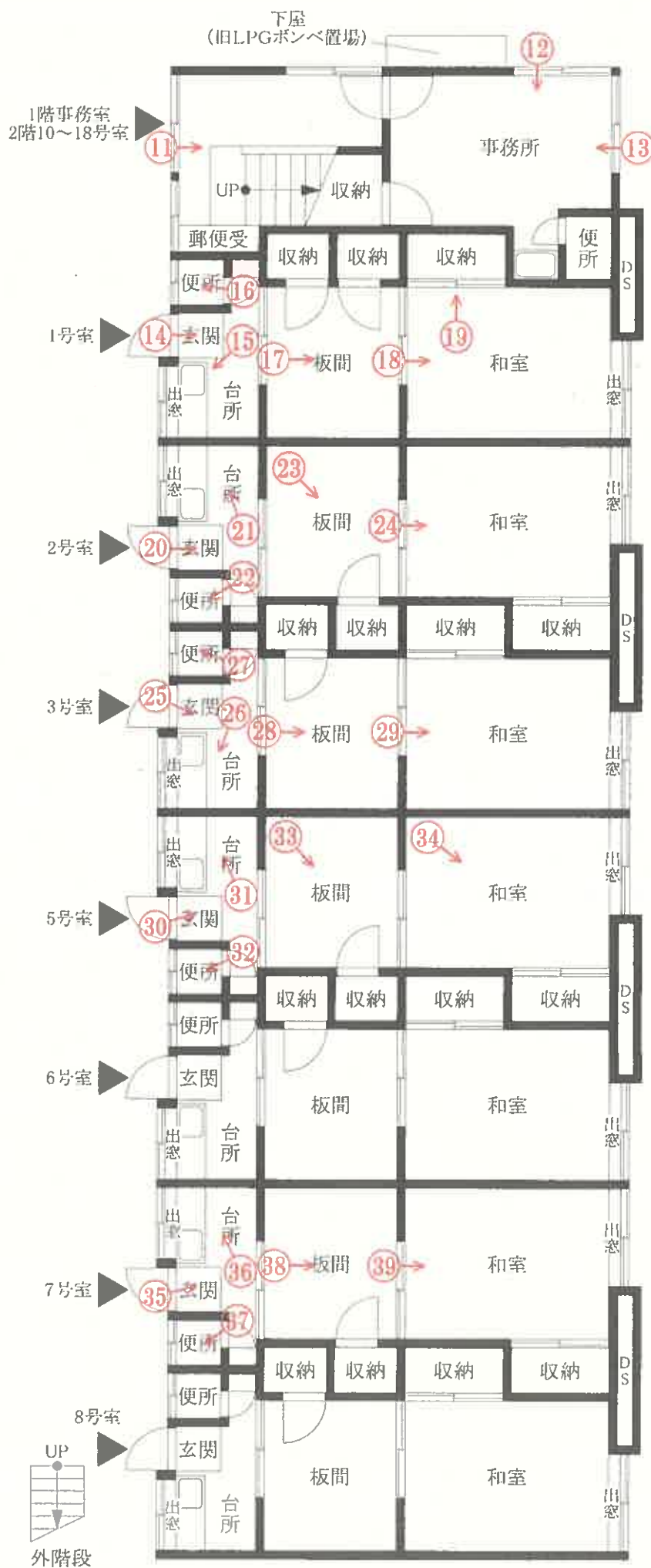


(縮尺 1/300)



○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 5)

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5)

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 6）



↑
○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 7）



↑
○ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

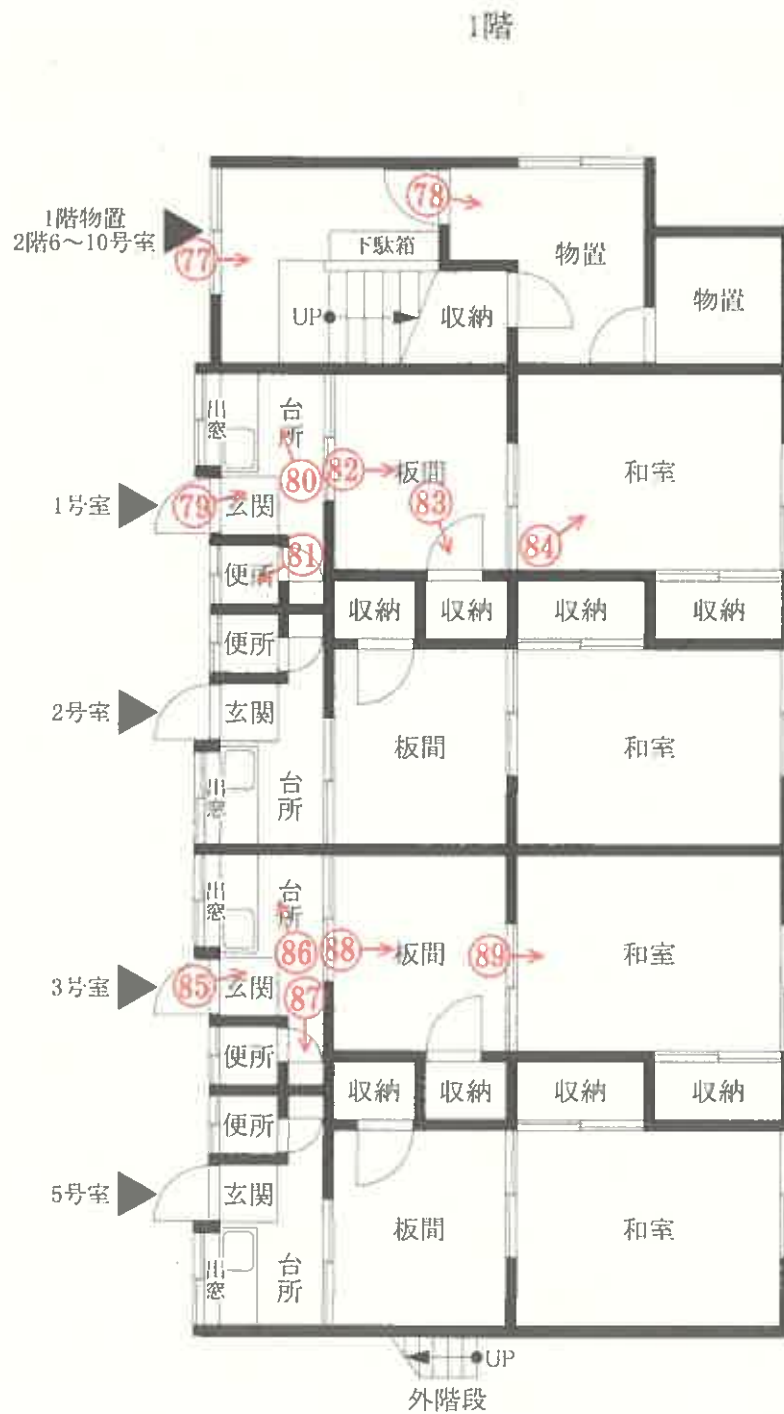
建物間取図（物件 8）

物件8



↑
○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 9）



↑
○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 9）

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



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7

廃屋（旧駐車場・物置）



写真番号 8

廃屋（旧駐車場・物置）



写真番号 9

物件9建物

物件8建物



写真番号 1 0



写真番号 1 1



物件 5 建物内部の状況（1 階）

写真番号 1 2



前同

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同 (1 号室)

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 1 9



前同

写真番号 2 0



前同 (2 号室)

写真番号 2 1



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



前同 (3号室)

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 (5号室)

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 (7号室)

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



物件 5 建物内部の状況（2 階 1 0 号室）

写真番号 4 1



前同

写真番号 4 2



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 4 3



前同 (1 2 号室)

写真番号 4 4



前同

写真番号 4 5



前同 (1 3 号室)

写真番号 4 6



前同

写真番号 4 7



前同

写真番号 4 8



前同

写真番号 4 9



前同 (16号室)

写真番号 5 0



前同

写真番号 5 1



前同

写真番号 5 2



前同 (17号室)

写真番号 5 3



前同

写真番号 5 4



前同

写真番号 5 5



物件 6 建物内部の状況

写真番号 5 6



前同

写真番号 5 7



前同

写真番号 5 8



前同

写真番号 5 9



前同

写真番号 6 0



前同

写真番号 6 1



前同

写真番号 6 2



物件 7 建物内部の状況

写真番号 6 3



前同

写真番号 6 4



前同

写真番号 6 5



前同

写真番号 6 6



前同

写真番号 6 7



前同

写真番号 6 8



前同

写真番号 6 9



物件 8 建物内部の状況

写真番号 7 0



前同

写真番号 7 1



前同

写真番号 7 2



前同

写真番号 7 3



前同

写真番号 7 4



前同

写真番号 7 5



前同

写真番号 7 6



前同

写真番号 7 7



物件 9 建物内部の状況（1 階）

写真番号 7 8



前同

写真番号 79



前同 (1号室)

写真番号 80



前同

写真番号 81



前同

写真番号 8 2



前同

写真番号 8 3



前同

写真番号 8 4



前同

写真番号 8 5



前同 (3号室)

写真番号 8 6



前同

写真番号 8 7



前同 (天井板が一部崩落)

(56 枚目)

写真番号 88



前同

写真番号 89



前同

写真番号 90



物件 9 建物内部の状況 (2 階)

写真番号 9 1



前同

写真番号 9 2



前同

写真番号 9 3



前同

写真番号 9 4



前同

写真番号 9 5



前同 (6 号室)

写真番号 9 6



前同

写真番号 97



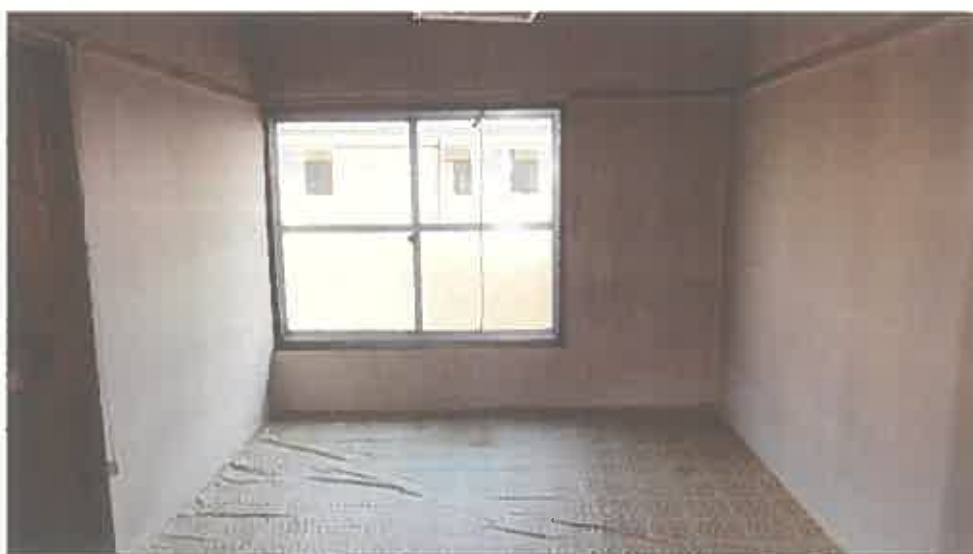
前同

写真番号 98



前同 (10号室)

写真番号 99



前同

令和7年(ケ)第10号
令和8年4月3日
令和8年5月11日

現地調査
評価

秋田地方裁判所大館支部 御中

評 価 書
(物件1～3、5～9)

評価人 不動産鑑定士

藤田雅彦 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,398,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 549,000 円
物件2（土地）	金 2,350,000 円
物件3（土地）	金 1,875,000 円
物件5（建物）	金 1,437,000 円
物件6（建物）	金 554,000 円
物件7（建物）	金 386,000 円
物件8（建物）	金 372,000 円
物件9（建物）	金 875,000 円

- 1 一括価格とは、物件1～3、5～9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1～3の内訳価格は、物件5～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5～9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きをとらね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表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	大館市水門町	
	地 番	11番3	
	地 目	田	宅地
	地 積	119㎡	
2	所 在	大館市水門町	
	地 番	12番1	
	地 目	田	宅地
	地 積	509㎡	
3	所 在	大館市水門町	
	地 番	13番1	
	地 目	田	宅地
	地 積	406㎡	
5	所 在	大館市字川南館下40番地1 (仮換地 桂城予定地番9番)	大館市水門町11番地3、 12番地1
	家 屋 番 号	40番1	
	種 類	共同住宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 193.13㎡	
		2階 208.68㎡	
		延 401.81㎡	
6	所 在	大館市水門町12番地1	同左
	家 屋 番 号	12番1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	50.40㎡	
7	所 在	大館市水門町13番地1、12番地1	同左
	家 屋 番 号	13番1の1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	50.40㎡	

番号	所 在 等	登 記		現 況
8	所 在	大館市水門町13番地1		同左
	家 屋 番 号	13番1の2		
	種 類	居宅		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	床 面 積	52.05㎡		
9	所 在	大館市水門町13番地1		同左
	家 屋 番 号	13番1の3		
	種 類	共同住宅		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建		
	床 面 積	1階	115.40㎡	
		2階	115.40㎡	
		延	230.80㎡	
番号	特 記 事 項			
1～3 5～9	①物件1～3土地は一体として、物件5～9建物の敷地として利用されている。 ②物件1～3土地につき、物件5～9建物のために法定地上権が成立する。 ③物件1～3土地について、登記上の地目は「田」であるが、固定資産税課税台帳記載事項証明書によれば「宅地」として課税されている。また、大館市農業委員会への照会によれば「非農地」との回答であったので、物件1～3土地の現況地目については「宅地」と判断し、評価に当たっては宅地として評価を行う。 ④物件5建物について、登記上の所在は「大館市字川南館下40番地1（仮換地 桂城予定地番9番）」であるが、閉鎖登記簿によれば「大館市字川南館下40番地1」の土地は「昭和45年5月20日土地改良法による換地処分」により所在・地番が「大館市水門町11番3」（物件1）に変更されている。現況、物件5建物は物件1、2土地に跨がって存するので、現況の所在は「大館市水門町11番地3、12番地1」である。 ⑤物件1～3土地上に物件5～9建物がコの字型に配置されており、中央部には約5台分の区画されていない駐車場がある（別添、建物配置図参照。）。そのうち2台分は賃貸借に供されており、月額の駐車場賃料の合計は6,500円である（占有状況については、現況調査報告書参照。）。 ⑥物件3土地の北西側に鉄骨製の廃屋（旧駐輪場・物置）がある（別添、建物配置図参照。）。			

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）

位置・交通	J R奥羽本線「大館」駅から南方へ約1.6km（道路距離、以下同じ）、J R花輪線「東大館」駅から北方へ約1.0km、最寄の秋北バス「豊町」バス停から北方へ約200m。大館市役所へ約1.2km、桂城小学校へ約250m、商業施設「いとく大館ショッピングセンター」へ約1.0km。	
付近の状況	受命物件は大館市中心部に近い既成住宅地域に属しており、大館駅から南方へ続く広幅員の市道（大館駅東大館線）の東側背後、桂城小学校の南側に位置している。周囲には幅員約4mの街路に沿って住宅、アパート等のほか空地も見られる。市立総合病院に近いなど生活利便性の良い地域であるが、北側道路で幅員がやや狭い。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。	
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	区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他	・建築基準法第22条の指定区域（屋根不燃区域） ・立地適正化計画 （都市機能誘導区域外、居住誘導区域外）
画地条件	規模	1,034.00㎡（物件1～3合計）
	形状	やや不整形
	間口	約40m
	奥行	約27m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・北側：幅員約4m舗装市道（桂城小学校南線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） 上記市道と等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3土地は一体として、物件5～9建物の敷地として利用されている。 隣接地は、東側は更地、南側は住宅及び更地（駐車場）、西側は住宅及び更地（物件4、駐車場）、北側は市道及び水路を介し小学校となっている。各隣接地及び市道とそれぞれ等高に接面している。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み、下記特記事項①参照）
	都市ガス	なし（LPGを使用）
	下水道	あり（引込済み、下記特記事項②参照）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特記事項	①上水道について、大館市建設部水道課への照会によれば、物件5～8建物のための上水道は北側市道に埋設された水道本管より引き込まれている。また、物件9建物のための上水道は西方の市道より西側の土地（物件4）を経由して引き込まれている。物件9建物のための上水道については、北側市道より引き込み直すことも可能であるが、現況のまま上水道を使用する場合には、西側の土地（物件4）の所有者の承諾が必要となる可能性があることに留意しなければならない。 ②下水道について、敷地内に公設マスは引き込まれているが、物件5～9建物は下水道と接続していない。また、物件5～9建物の便所は汲み取り式である。 ③大館市防災ハザードマップ（令和4年10月公表）によれば、受命物件周辺は0.5m未満又は0.5mから3.0m未満の浸水想定区域に含まれる。
-------------	---

（以下余白）

2 建物の概況及び利用状況（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）	昭和44年8月30日	新築
	経過年数	約	57年
	経済的残存耐用年数	約	1年
仕 様	構 造	； 木造	
	屋 根	； 亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	； 亜鉛メッキ鋼板（カラー波板）等	
	内 壁	； ビニルクロス、プリント合板等	
	天 井	； 化粧石膏ボード、合板等	
	床	； 畳、縁甲板、クッションフロア等	
	設 備	； 電気設備、給排水設備	
	そ の 他	； ガス給湯器等	
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。		
	1階	193.13㎡	（1、2階とも登記床面積と同じ）
	2階	208.68㎡	
	延	401.81㎡	
現 況 用 途 等	階 層	； 2階建	
	現況用途	； 共同住宅	
	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	
	施工状況	； 普通	
保守管理の状態	新築後約57年経過した建物で、建物外部では外壁のサビによる汚れ、腐食が目立つ。また鉄骨製外階段はサビによる腐食が著しく危険な状態である。建物内部では内装・建具の焼け、退色、汚れが見られるほか、天井の撓み、破損、壁の破損、床の撓み、破損等も各所で見られる。全体的に老朽化、劣化の程度が大きく、保守管理の状態は劣ると判断した。		
建物の利用状況	「第三水門荘」と称する全15戸の共同住宅で、現在6戸に賃借人が入居中である（占有状況については現況調査報告書参照。）。		
アスベストの 使用の有無	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12号室は内見できなかった。また、1階事務所は外から内部を確認した。そのほか内見できない部分が複数あり、建物間取図は一部推定して作成した（別添、建物間取図参照。）。 ・現在入居中の賃借権については、買受人が引き継ぐものと思料する。 ・現在の月額賃料の合計は126,000円である。 ・承継する敷金等はないと推定される。		

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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51年頃新築（推定）
	経過年数 約 50 年
	経済的残存耐用年数 約 1 年
仕 様	構 造 ； 木造
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ； 亜鉛メッキ鋼板（カラー波板）、モルタル吹付等
	内 壁 ； ビニルクロス、プリント合板等
	天 井 ； 化粧石膏ボード等
	床 ； 畳、縁甲板、クッションフロア等
	設 備 ； 電気設備、給排水設備
	そ の 他 ； ガス給湯器等
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 50.40㎡ （登記床面積と同じ）
現 況 用 途 等	階 層 ； 平家建
	現況用途 ； 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
	施工状況 ； 普通
保守管理の状態	新築後約50年経過したと推定される建物で、建物外部では外壁のサビによる汚れ、腐食が見られる。建物内部では内装・建具の焼け、退色、汚れが見られるほか、壁紙の破損、床の補修跡等、雨漏りによると思われる畳の腐食等も見られる。全体的に老朽化、劣化の程度がやや大きく、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	「水門荘A棟」と称する居住用賃貸建物で、現在賃借人はおらず空き家の状態である。
アスベストの 使用の有無	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	登記上新築年の記載がなく新築年不詳の建物であるが、固定資産税課税台帳記載事項証明書によれば「建築年」の項目に「S51」と記載があることから、昭和51年頃に新築されたものと推定した。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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51年頃新築（推定）
	経過年数 約 50 年
	経済的残存耐用年数 約 1 年
仕 様	構 造 ； 木造
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ； 亜鉛メッキ鋼板（カラー波板）、モルタル吹付等
	内 壁 ； プリント合板等
	天 井 ； 化粧石膏ボード、木目合板等
	床 ； 畳、縁甲板、クッションフロア、カーペット等
	設 備 ； 電気設備、給排水設備
	そ の 他 ； -
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 50.40㎡ （登記床面積と同じ）
現 況 用 途 等	階 層 ； 平家建
	現況用途 ； 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
	施工状況 ； 普通
保守管理の状態	新築後約50年経過したと推定される建物で、建物外部では外壁のサビによる汚れ、腐食、軒の撓みが見られる。建物内部では内装・建具の焼け、退色、汚れが見られるほか、建具のガラスの破損、床シートの破損等も見られる。全体的に老朽化、劣化の程度がやや大きく、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	「水門荘B棟」と称する居住用賃貸建物で、現在賃借人はおらず空き家の状態である。
アスベストの 使用の有無	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	登記上新築年の記載がなく新築年不詳の建物であるが、固定資産税課税台帳記載事項証明書によれば「建築年」の項目に「S51」と記載があることから、昭和51年頃に新築されたものと推定した。

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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51年頃新築（推定）
	経過年数 約 50 年
	経済的残存耐用年数 約 1 年
仕 様	構 造 ； 木造
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ； 亜鉛メッキ鋼板（カラー波板）等
	内 壁 ； プリント合板等
	天 井 ； 化粧石膏ボード、木目合板等
	床 ； 畳、縁甲板、クッションフロア、カーペット等
	設 備 ； 電気設備、給排水設備
	そ の 他 ； -
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 52.05㎡ （登記床面積と同じ）
現 況 用 途 等	階 層 ； 平家建
	現況用途 ； 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
	施工状況 ； 普通
保守管理の状態	新築後約50年経過したと推定される建物で、建物外部では外壁のサビによる汚れ、腐食、軒の破損が見られ、軒裏が湿っており、雨漏りが生じる虞がある。建物内部では内装・建具の焼け、退色、汚れが見られるほか、建具の格子の破損、雨漏りによると思われる天井の腐食等も見られる。全体的に老朽化、劣化の程度が大きく、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	「水門荘C棟」と称する居住用賃貸建物で、現在賃借人はおらず空き家の状態である。
アスベストの 使用の有無	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	登記上新築年の記載がなく新築年不詳の建物であるが、固定資産税課税台帳記載事項証明書によれば「建築年」の項目に「S51」と記載があることから、昭和51年頃に新築されたものと推定した。

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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46年頃新築（推定）						
	経過年数 約 55 年						
	経済的残存耐用年数 約 1 年						
仕 様	構 造 ； 木造						
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺						
	外 壁 ； 亜鉛メッキ鋼板（カラー波板）等						
	内 壁 ； ビニルクロス、プリント合板等						
	天 井 ； 化粧石膏ボード、木目合板、ボード貼等						
	床 ； 畳、縁甲板、クッションフロア等						
	設 備 ； 電気設備、給排水設備						
	そ の 他 ； ー						
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 <table> <tr> <td>1階</td><td>115.40㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>115.40㎡（1、2階とも登記床面積と同じ）</td></tr> <tr> <td>延</td><td>230.80㎡</td></tr> </table>	1階	115.40㎡	2階	115.40㎡（1、2階とも登記床面積と同じ）	延	230.80㎡
1階	115.40㎡						
2階	115.40㎡（1、2階とも登記床面積と同じ）						
延	230.80㎡						
現 況 用 途 等	階 層 ； 2階建						
	現況用途 ； 共同住宅						
	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						
	施工状況 ； 普通						
保守管理の状態	新築後約55年経過したと推定される建物で、建物外部では外壁のサビによる汚れ、軒の破損、雨樋の脱落等が見られる。また鉄骨製外階段はサビによる腐食が著しく危険な状態である。建物内部では内装・建具の焼け、退色、汚れが見られるほか、天井の雨漏り跡、撓み、破損、壁の破損、床の撓み、破損等も各所で見られる。全体的に老朽化、劣化の程度が大きく、保守管理の状態は劣ると判断した。						
建物の利用状況	「第二水門荘」と称する全8戸の共同住宅で、現在賃借人はおらず空き家の状態である。						
アスベストの 使用の有無	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	登記上新築年の記載がなく新築年不詳の建物であるが、固定資産税課税台帳記載事項証明書によれば「建築年」の項目に「S46」と記載があることから、昭和46年頃に新築されたものと推定した。						

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1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、個別格差については、物件1～3は一体として利用されているため、同じ数値を採用した。

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	16,100	$\frac{80}{100}$	119.00	0.9	1,379,000
2	16,100	$\frac{80}{100}$	509.00	0.9	5,900,000
3	16,100	$\frac{80}{100}$	406.00	0.9	4,706,000
合計					11,985,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員約4m舗装市道に接面する規模250㎡程度の長方形地

基準地番号 大館-3

公示価格等 21,300円/㎡ × 時点修正 100.4/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/133 ≒ 標準画地価格 16,100円/㎡

◇ 時点修正 : 1.004 (令和8年1月1日から評価日までの推定変動率である。)

◇ 標準化補正 : 1.00 (補正なし)

◇ 地域格差

街路条件 : 1.02 (幅員+2%)

交通・接近条件 : 1.00

環境条件 : 1.30 (住環境+30%)

行政的条件 : 1.00

上記の相乗積 : 1.02 × 1.00 × 1.30 × 1.00 ≒ 1.33

イ 個別格差

画地条件 : 0.80 (規模・形状-20%)

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5～9）

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、建物の価格を求めた。

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
5	170,000	401.81	0.027	1,844,000
6	180,000	50.40	0.037	336,000
7	180,000	50.40	0.037	336,000
8	180,000	52.05	0.027	253,000
9	170,000	230.80	0.027	1,059,000
合計				3,828,000

ウ 現 価 率： 定率法（残価率5%）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。

番号	耐用年数に 基づく方法	観察減価法		現価率	
5	0.053	×	0.50	=	0.027
6	0.053	×	0.70	=	0.037
7	0.053	×	0.70	=	0.037
8	0.053	×	0.50	=	0.027
9	0.053	×	0.50	=	0.027

項 目	5	6	7	8	9
R：残価率	5%	5%	5%	5%	5%
N：経済的全耐用年数	約58年	約51年	約51年	約51年	約56年
n：経過年数	約57年	約50年	約50年	約50年	約55年
経済的残存耐用年数	約1年	約1年	約1年	約1年	約1年
q：観察減価法による補正率	-50%	-30%	-30%	-50%	-50%

計 算 式
現価率 = $R^{(n/N)} \times (1 \pm q)$

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地価格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て、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 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
1 (物件5)	1,379,000	1.00	0.25	法定地上権	345,000
2 (物件5)	5,900,000	0.35	0.25	法定地上権	516,000
2 (物件6)		0.48	0.25	法定地上権	708,000
2 (物件7)		0.17	0.25	法定地上権	251,000
物件2計					1,475,000
3 (物件7)	4,706,000	0.12	0.25	法定地上権	141,000
3 (物件8)		0.38	0.25	法定地上権	447,000
3 (物件9)		0.50	0.25	法定地上権	588,000
物件3計					1,176,000
物件5のための土地利用権等価格					861,000
物件6のための土地利用権等価格					708,000
物件7のための土地利用権等価格					392,000
物件8のための土地利用権等価格					447,000
物件9のための土地利用権等価格					588,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 建物の配置、規模、建ぺい率、容積率、利用状況等を考慮して、物件5～9のための土地利用権が及ぶ範囲を次のとおり査定した。

(物件5) 物件1の全部、物件2の東側約35%。

(物件6) 物件2の中央部分約48%。

(物件7) 物件2の西側約17%、物件3の南東側約12%。

(物件8) 物件3の西～南西側約38%。

(物件9) 物件3の北東側約50%。

ウ 土地利用権等割合 : 物件5～9の物件1～3に対する土地利用権については法定地上権と判断し、その権利割合を上記のとおり査定した。

② 積算価格

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	1,379,000	－ 345,000		1,034,000	6.54%
2	5,900,000	－ 1,475,000		4,425,000	27.98%
3	4,706,000	－ 1,176,000		3,530,000	22.32%
5	1,844,000	＋ 861,000	1.00	2,705,000	17.11%
6	336,000	＋ 708,000	1.00	1,044,000	6.60%
7	336,000	＋ 392,000	1.00	728,000	4.60%
8	253,000	＋ 447,000	1.00	700,000	4.43%
9	1,059,000	＋ 588,000	1.00	1,647,000	10.42%
積算価格 (合計)				15,813,000	100.00%

ウ 占有減価修正： 賃貸借を目的とした建物であり、賃借人の存在による減価は必要ないと判断した。

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、現在の賃料収入に基づく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	家賃等補正 イ	還元利回り (粗利回り) ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,590,000	1.0	20%	1.0	7,950,000

ア 総収益： 現在の賃料収入を採用した。
月額家賃21,000円×6戸＝126,000円、月額駐車場賃料6,500円
月額賃料収入（126,000円＋6,500円）×12ヶ月＝総収益1,590,000円

イ 家賃等補正： 特になし。

ウ 還元利回り： 一般市場で実際に取引になった収益用不動産の売却利回りや競売による売却により収集された売却利回りを基に、立地条件、建物状況、将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

エ その他補正： 特になし。

Ⅲ. 評価額の判定

前記により積算価格15,813,000円、収益価格7,950,000円が得られた。受命物件は収益用不動産であるが、大部分が空き家で賃貸借に供されていないこと、老朽化の程度が大きく賃料収入を得られる期間が短いと予想されこと等を踏まえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の価格を算出した。

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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	15,000,000	6.54%	0.8	0.7	—	549,000
2		27.98%	0.8	0.7	—	2,350,000
3		22.32%	0.8	0.7	—	1,875,000
5		17.11%	0.8	0.7	—	1,437,000
6		6.60%	0.8	0.7	—	554,000
7		4.60%	0.8	0.7	—	386,000
8		4.43%	0.8	0.7	—	372,000
9		10.42%	0.8	0.7	—	875,000
一括価格（合計）						8,398,000

ウ 市場性修正：受命物件は、各建物の築年が古く建物の取壊しを検討する需要者が見込まれること等により市場性が劣る程度を考慮した。

エ 競売市場修正：評価の条件欄に記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価：特になし。

第6 参考価格資料

○ 公示価格等

公 示 地 番 号 : 大館-3

所 在 : 大館市水門町89番8

住 居 表 示 : 「水門町8-30-3」

価 格 : 21,300円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「大館」駅から道路距離で約1.7kmに位置。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 235㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 道 路 : 北側幅員6m舗装市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域

指定建蔽率60% 指定容積率200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅にアパート等が混在する住宅地域

第7 付属資料の表示

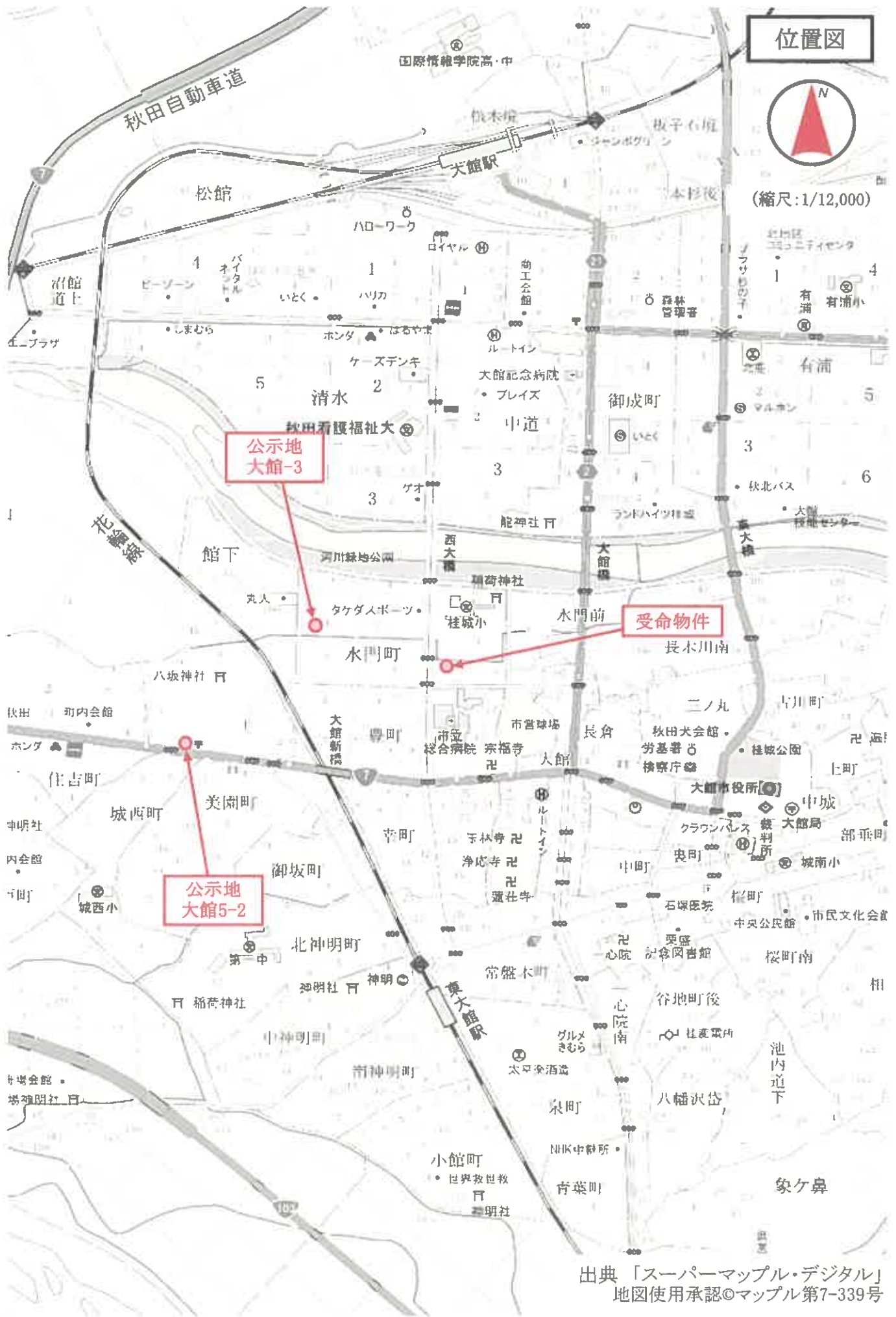
- 1 位 置 図
- 2 周 辺 案 内 図
- 3 公 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上

位置図



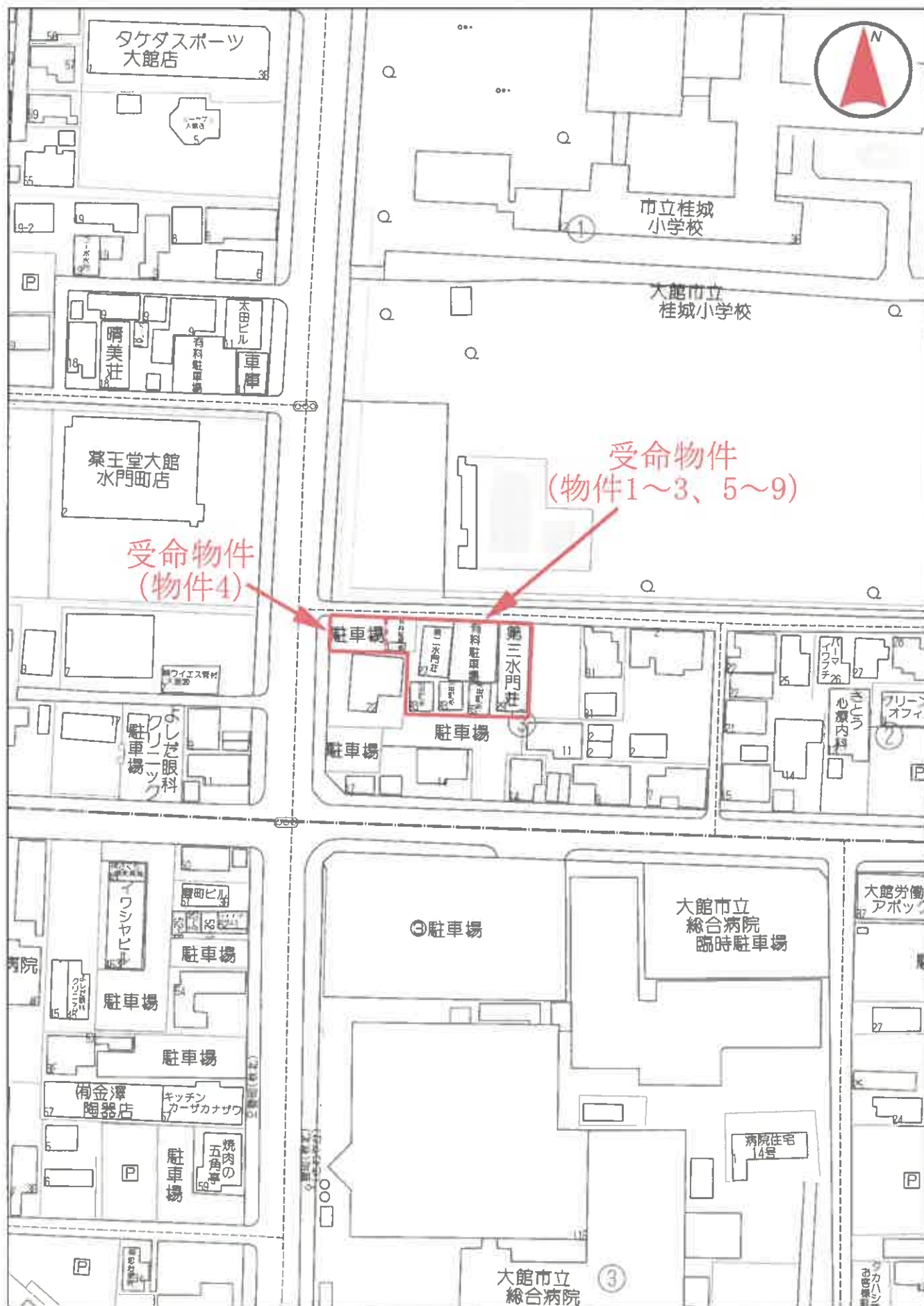
(縮尺: 1/12,000)



出典「スーパーマッフル・デジタル」
地図使用承認©マッフル第7-339号

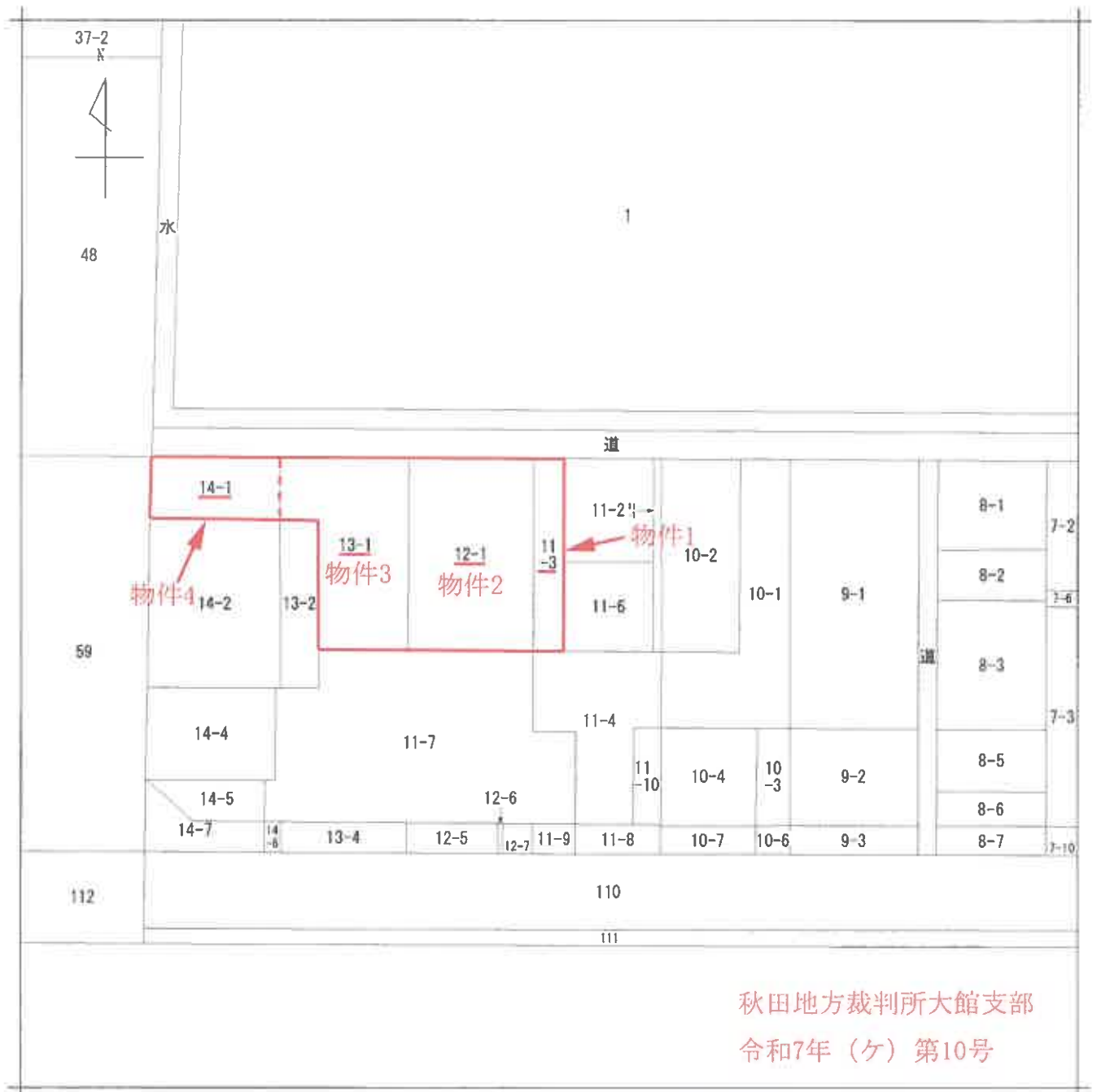
周辺案内図

秋田県大館市水門町3付近



60m

1:1500



地番 区域見出	水門町
------------	-----

請 求 部 分	所 在	大館市水門町				地 番	11番3			
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		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 項 事		

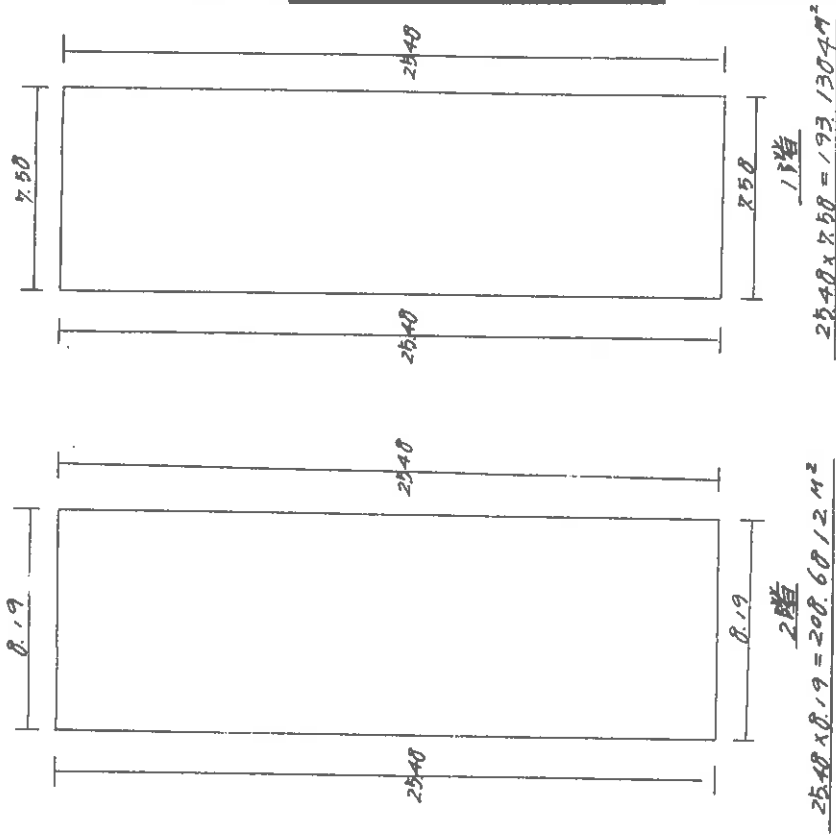
登記年月日：昭和45年3月16日

404339

家屋番号 40-1

建物の所在 大館市多川南館下40-1の仮掘地
掘地陸域地区予定地着9番

各階平面図
建物図面



秋田地方裁判所大館支部
令和7年(ケ)第10号

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/200

縮尺 1/500

昭和45年3月16日

作製年月日
昭和45年3月12日

作製者

申請人

昭和45年3月16日

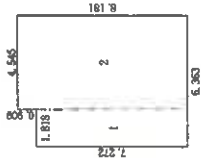
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

登記年月日：令和8年3月2日

各階平面図

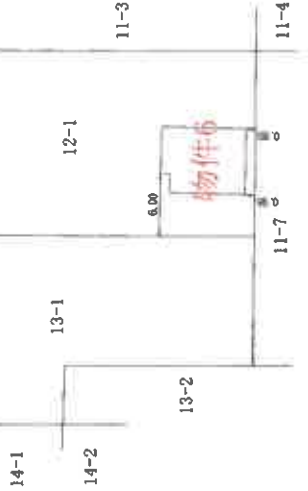
建物図面

家屋番号	12番1
建物の所在	大館市水門町12番地1



区分	面積
1	1.818 × 7.272 = 13.23066
2	4.545 × 6.363 = 28.92545
合計	50.40311
総面積	50.40 m²

道路



単位：m

秋田地方裁判所大館支部

令和7年（ケ）第10号

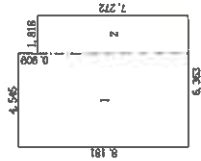
作成者	縮尺	1/250	贋託者	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

「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。」

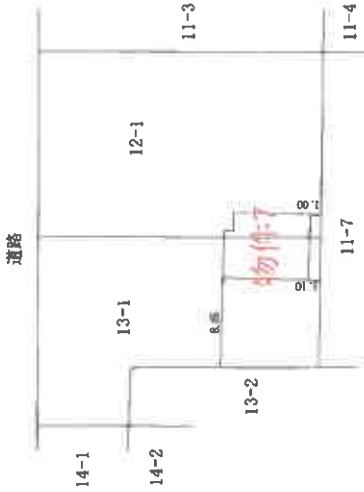
各階平面図

建物図面

家屋番号	13番1の1
建物の所在	大館市水門町13番地1、12番地1



1	4.545 × 8.181 =	37.182545
2	1.818 × 7.272 =	13.229596
合 計		50.412141
総面積		50.40 ㎡



秋田地方裁判所大館支部
令和7年（ケ）第10号

単位：㎡

作成者	縮尺	1/250	嘱託者	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。」

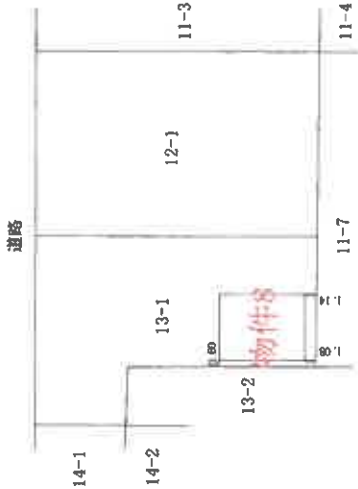
各階平面図

建物図面

家屋番号	13番1の2
建物の所在	大館市水門町13番地1



床面積	52.655703
合計	52.655703
延床面積	52.65



単位：m

秋田地方裁判所大館支部
令和7年（ケ）第10号

作成者	縮尺	1/250	嘱託者	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。」

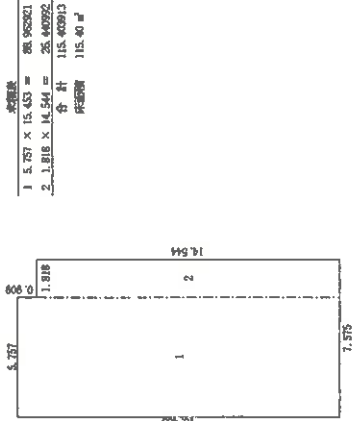
登記年月日：令和8年3月2日

各階平面図

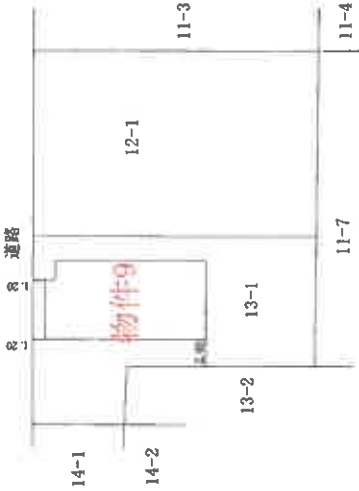
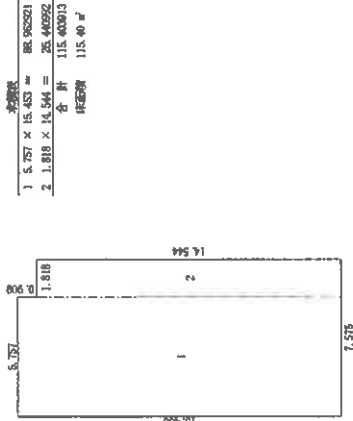
建物図面

家屋番号	13番1の3
建物の所在	大館市水門町13番地1

1階



2階



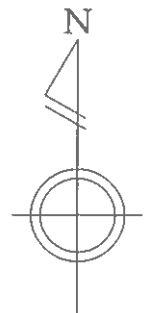
単位: ㎡

秋田地方裁判所大館支部
令和7年(ケ)第10号

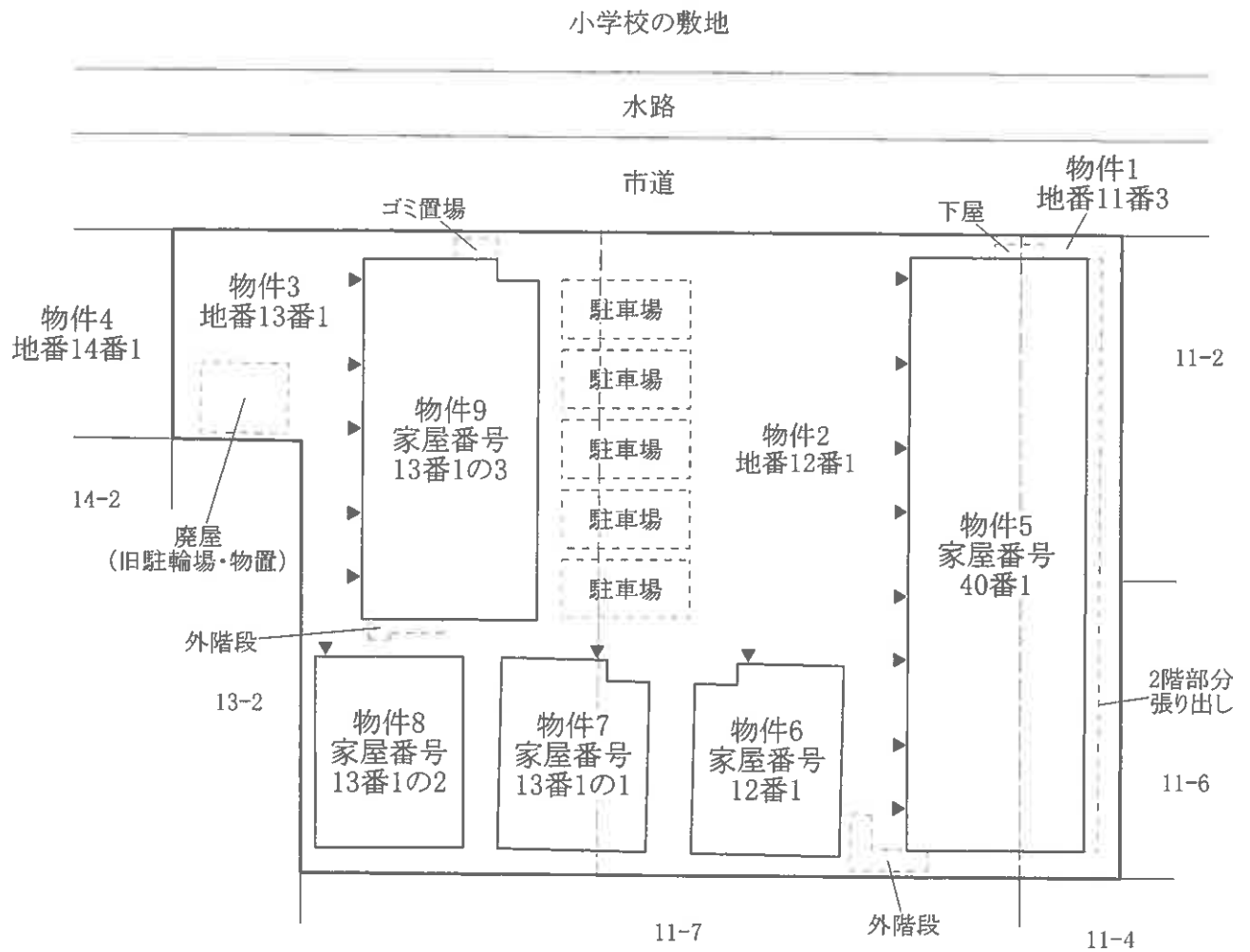
作成者	縮尺	1/250	嘱託者	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

「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。」

令和7年(ケ)第10号
大館市水門町
建物配置図



(縮尺 1/300)



下屋
(旧LPGボンベ置場)

1階事務室
2階10～18号室

事務所

UP

収納

郵便受

収納

収納

収納

便所

便所

収納

収納

収納

DS

1号室

玄関

板間

和室

出窓

台所

出窓

出窓

台所

出窓

2号室

玄関

板間

和室

出窓

台所

出窓

便所

収納

収納

収納

収納

DS

便所

3号室

玄関

板間

和室

出窓

台所

出窓

出窓

台所

出窓

5号室

玄関

板間

和室

出窓

台所

出窓

便所

収納

収納

収納

収納

DS

便所

6号室

玄関

板間

和室

出窓

台所

出窓

出窓

台所

出窓

7号室

玄関

板間

和室

出窓

台所

出窓

便所

収納

収納

収納

収納

DS

便所

8号室

玄関

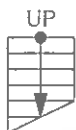
板間

和室

出窓

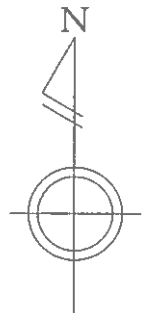
台所

出窓



外階段

令和7年(ケ)第10号
大館市水門町
建物間取図

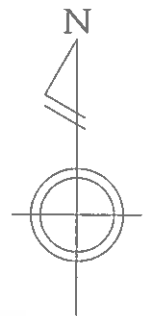


(縮尺 1/100)

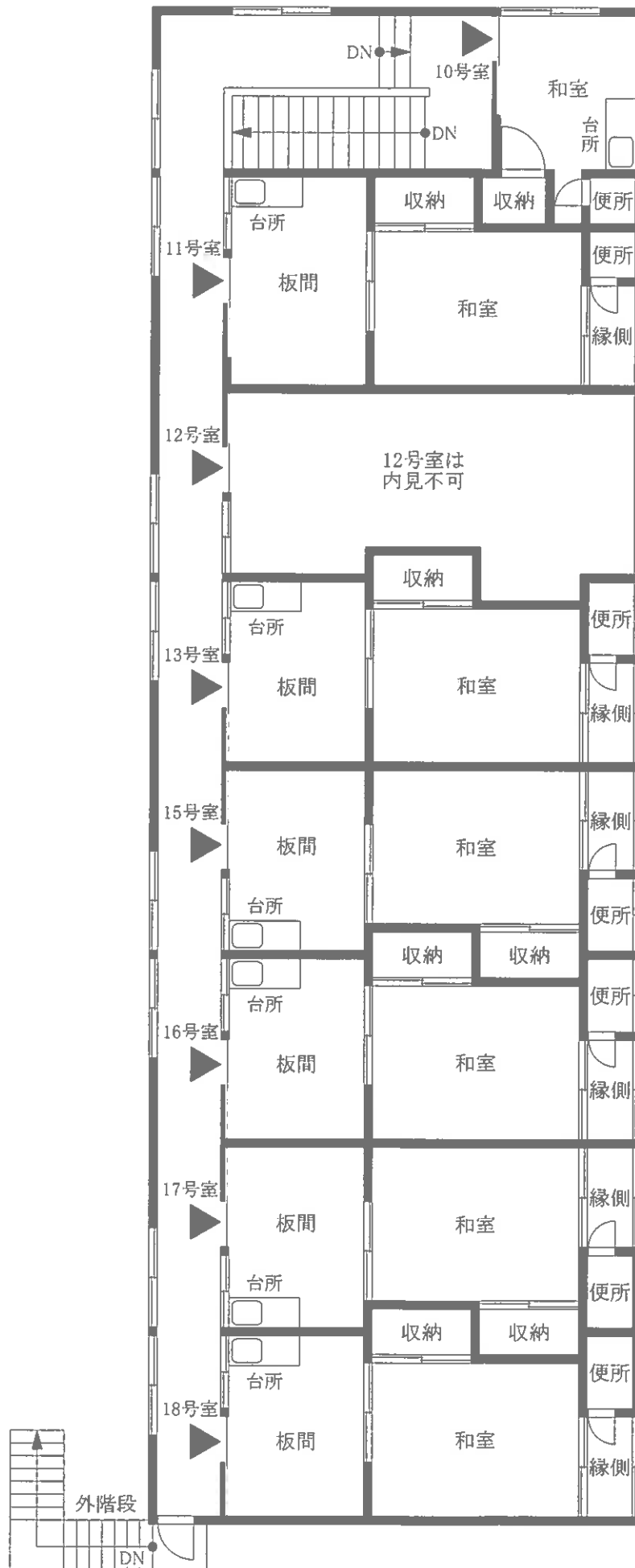
物件5

1階

令和7年(ケ)第10号
大館市水門町
建物間取図

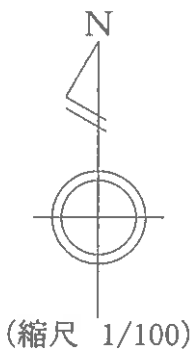


(縮尺 1/100)



物件5
2階

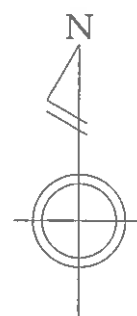
令和7年(ケ)第10号
大館市水門町
建物間取図



物件6



令和7年(ケ)第10号
大館市水門町
建物間取図

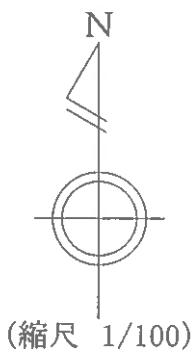


(縮尺 1/100)

物件7



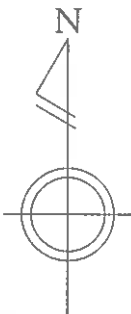
令和7年(ケ)第10号
大館市水門町
建物間取図



物件8

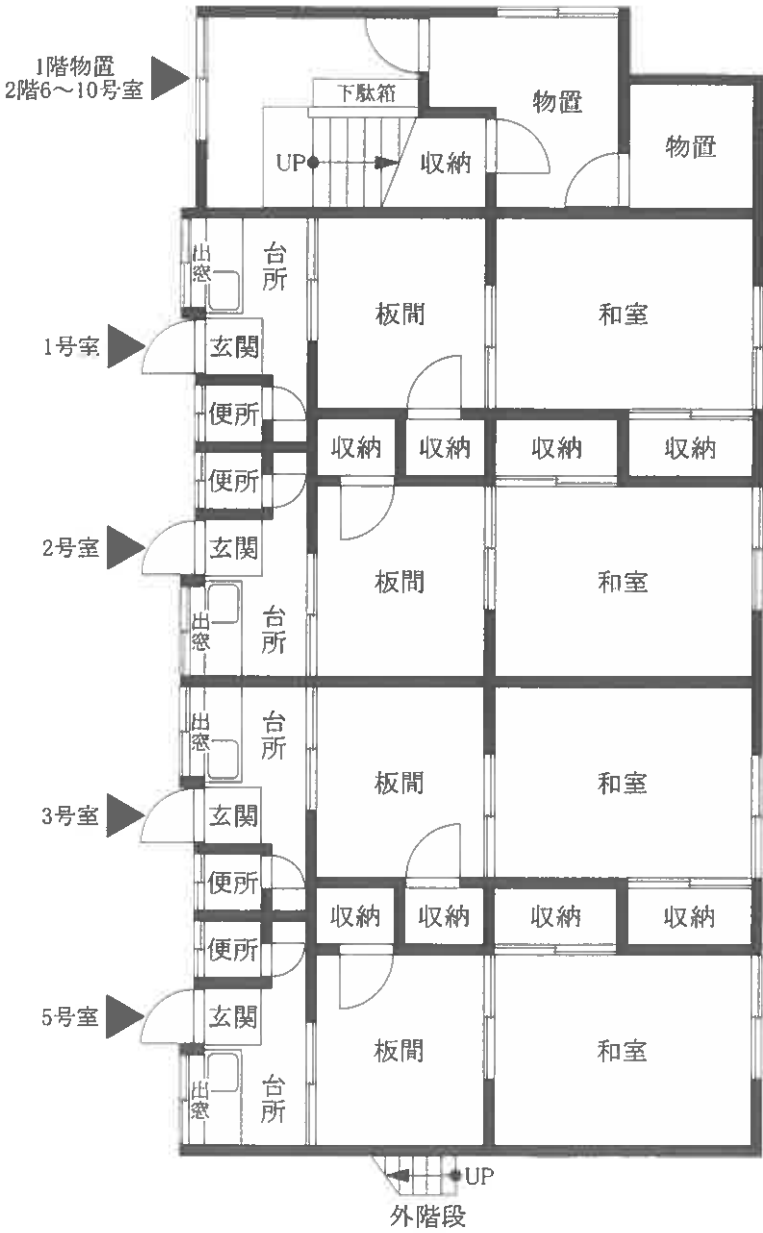


令和7年(ケ)第10号
大館市水門町
建物間取図

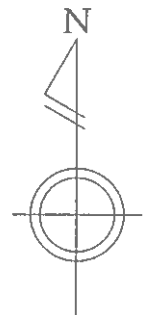


(縮尺 1/100)

物件9
1階



令和7年(ケ)第10号
大館市水門町
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件9

2階

