

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）
5, 6	1, 052, 000 841, 600	一括	210, 400	88, 437	0
5	326, 000				
6	726, 000				



物 件 目 録

- 5 所 在 鹿角市十和田大湯字戸倉
地 番 4 1 番 4
地 目 宅地
地 積 4 5 9 2 . 0 3 平方メートル
- 6 所 在 鹿角市十和田大湯字戸倉 4 1 番地 4
家屋 番号 4 1 番 4
種 類 工場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 5 0 0 . 5 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 1 9 . 2 4 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 7 9 . 4 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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5、6】

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、6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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5】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番4 1 番7）への通行のため利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

5 所 在 鹿角市十和田大湯字戸倉
地 番 4 1 番 4
地 目 宅地
地 積 4 5 9 2. 0 3 平方メートル

6 所 在 鹿角市十和田大湯字戸倉 4 1 番地 4
家屋 番号 4 1 番 4
種 類 工場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 5 0 0. 5 0 平方メートル
(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 1 9. 2 4 平方メートル
(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 7 9. 4 9 平方メートル



令和7年(ケ)第8号
令和7年9月5日受理
令和7年11月14日提出

現況調査報告書

(物件5、6)

秋田地方裁判所大館支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- 5 所 在 鹿角市十和田大湯字戸倉
地 番 4 1 番 4
地 目 宅地
地 積 4 5 9 2 . 0 3 平方メートル
- 6 所 在 鹿角市十和田大湯字戸倉 4 1 番地 4
家 屋 番 号 4 1 番 4
種 類 工場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 5 0 0 . 5 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 1 9 . 2 4 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5								
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) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり								
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)								
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり								
建物	物件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 ☒ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">種類:</td> <td>倉庫</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">構造:</td> <td>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">床面積:</td> <td>約79.49㎡</td> </tr> </table>			種類:	倉庫	構造:	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床面積:	約79.49㎡
種類:	倉庫								
構造:	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建								
床面積:	約79.49㎡								
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工場(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

機 械 器 具 等 目 録

物件 6 主である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	ジューサー	鉄製	2 台	MAKI SEISAKUSYO CO LTD	不明	不明	写真番号38
②	圧力容器一式	鉄製	1 台	不明	不明	不明	写真番号39
③	ボトル洗浄機	鉄製	1 台	新宅工業株式会社	2003.8	SKN-12R	写真番号40
④	ボトル充填機	鉄製	1 台	新宅工業株式会社	2003.9	SFC-3000	写真番号41

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史料した。

(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5土地関係

- (1) 本件土地は北西側が県道に接している。
- (2) 所有者破産管財人によると、破産者に森林管理署から水源の関係で「国有林野有償貸付契約書」が届き、本件物件で使用している水は、北西側の県道を隔てた国有林内（件外土地2）の湧水を水源としているとのことであった。この水源は、北東側隣地（地番41番7（件外土地1））の居住者も使用している可能性があることから、現在のところ、上記賃貸借契約等の対応について検討中とのことである。なお、法務局では、地番等不明により公図は取得できず、水源の位置を公図上で特定することはできなかった。
- (3) 公図上、本件土地の北東側隣地（地番41番7（件外土地1））は、北側で県道に接しているが、同隣地上の建物（家屋番号41番7（件外建物））の居住者は、県道との出入りに本件土地の北東側の一部を通行している（写真番号2、3、5）。北東側隣地の居住者が提出した書面によると、過去の経緯等もあって本件所有者から本件土地の北東側の一部を通行することを許可されていた可能性はあるが、通行に関する契約等は何もないとのことであり、結局のところ、この通行に関する権原は不明とせざるを得ない。
- (4) 物件6未登記附属建物の西側に大量の廃タイヤが放置されている（写真番号8）。

2 物件6建物関係

- (1) 主である建物に備え付けられている機械器具等は3枚目記載のとおりである。
- (2) 主である建物でのPCB使用の有無は不明である（評価人調査）。
- (3) 主である建物の窓ガラスが割れている部分がある（写真番号22）。
- (4) 附属建物符号1は、屋根には一部損傷があり、旧台所は天井に雨漏りが原因と思われる損傷箇所があるほか、シンクは取り外されている（写真番号34）。

（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
■所有者元代表者	1 本件物件は、りんごジュースの工場として、令和6年の春先ころまで使用していました。 2 本件土地の北東側の一部を北東側隣地（地番41番7）の居住者が北西側の県道との出入りのために通行しているようですが、その事情や経緯等は私はわかりません。 3 物件6主である建物の南西側にある建物（物件6未登記附属建物）は物件6主である建物の倉庫として使用していました。この建物の建築時期はわかりません。
■所有者破産管財人	1 本件物件は、工場として業務が終了し、誰も使用していない空き家の状態で破産管財人が管理しています。 2 本件土地の北東側の一部を北東側隣地（地番41番7）の居住者が北西側の県道との出入りのために通行していることは知りませんでした。 3 本件物件で使用している水は、北西側の県道を隔てた国有林の湧水を水源としているようです。このことは、最近、森林管理署から水源に関する「国有林野有償貸付契約書」が破産者に届いたことで知りました。この契約書では、貸付期間は令和6年4月1日から令和9年3月31日までの3年間、貸付料は年4200円とされています。この水源は、北東側隣地（地番41番7）の居住者も使用している可能性があり、上記契約への対応については現在検討中です。

(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 7年 9月12日 (金) : ~ :	執行官室	鹿角市役所に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 7年 9月19日 (金) 16:08 ~ 16:15	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 9月22日 (月) 14:25 ~ 14:50	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 7年 9月26日 (金) 9:30 ~ 9:40	秋田地方法務局大館 支局	隣地建物図面公用取得
令和 7年10月 3日 (金) 10:40 ~ 11:50	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (所有者元代表者立会、評価人同行)
令和 7年10月14日 (火) 13:20 ~ 13:25	秋田地方法務局	隣地建物登記公用取得
令和 7年10月15日 (水) : ~ :	執行官室	北東側隣地 (47-1) 所有者に対し照会書送付 (郵便)
令和 7年10月24日 (金) 15:55 ~ 16:00	執行官室	有限会社平塚果樹園破産管財人から電話聴取
令和 7年10月31日 (金) 10:10 ~ 10:15	執行官室	有限会社平塚果樹園破産管財人から電話聴取
(特記事項) . ☐ 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



地区外

地区外

地区外

地区外

 合
 合

+9490.997

(座標補正: 地上測定)

(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(touhokutaikeiyosaki2011.par)による修正がされています。



請求分	所在地	鹿角市十和田大森字戸倉					地番	41番4		
出力尺	1/2500	精度	乙三	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52年12月				備付年月日 (原図)			補記項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3版からA4版に縮小

令和7年8月6日

秋田地方税務局大館支局

登記官

請求番号: 10-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成8年3月4日

これは図面に記録されている内容を基にした図面である。
令和7年8月6日 秋田地方裁判所大館支局

登記官

(8 枚目)

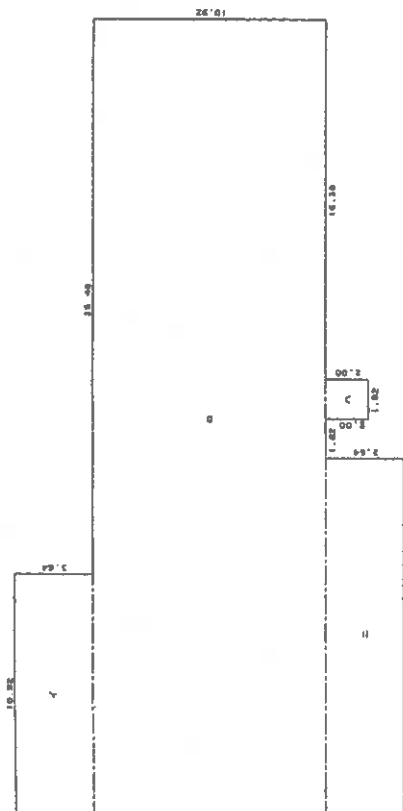
図案番号：10-3

建物図面 各階平面図

家屋番号 41-4

建物の所在 鹿角市十和田大湯字戸倉41-4

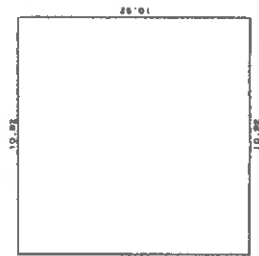
(主)



求積表

イ	3.64 X 10.92	= 39.7488
ロ	10.92 X 36.40	= 397.4880
ハ	2.00 X 1.82	= 3.6400
ニ	3.64 X 16.38	= 59.6232
合計	500.5000	
床面積	500.50 m ²	

(附1)



求積表

イ	10.92 X 10.92	= 119.2464
床面積	119.24 m ²	

41-2

41-4

41-7

41-5

水

水

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3版からA4版に縮小

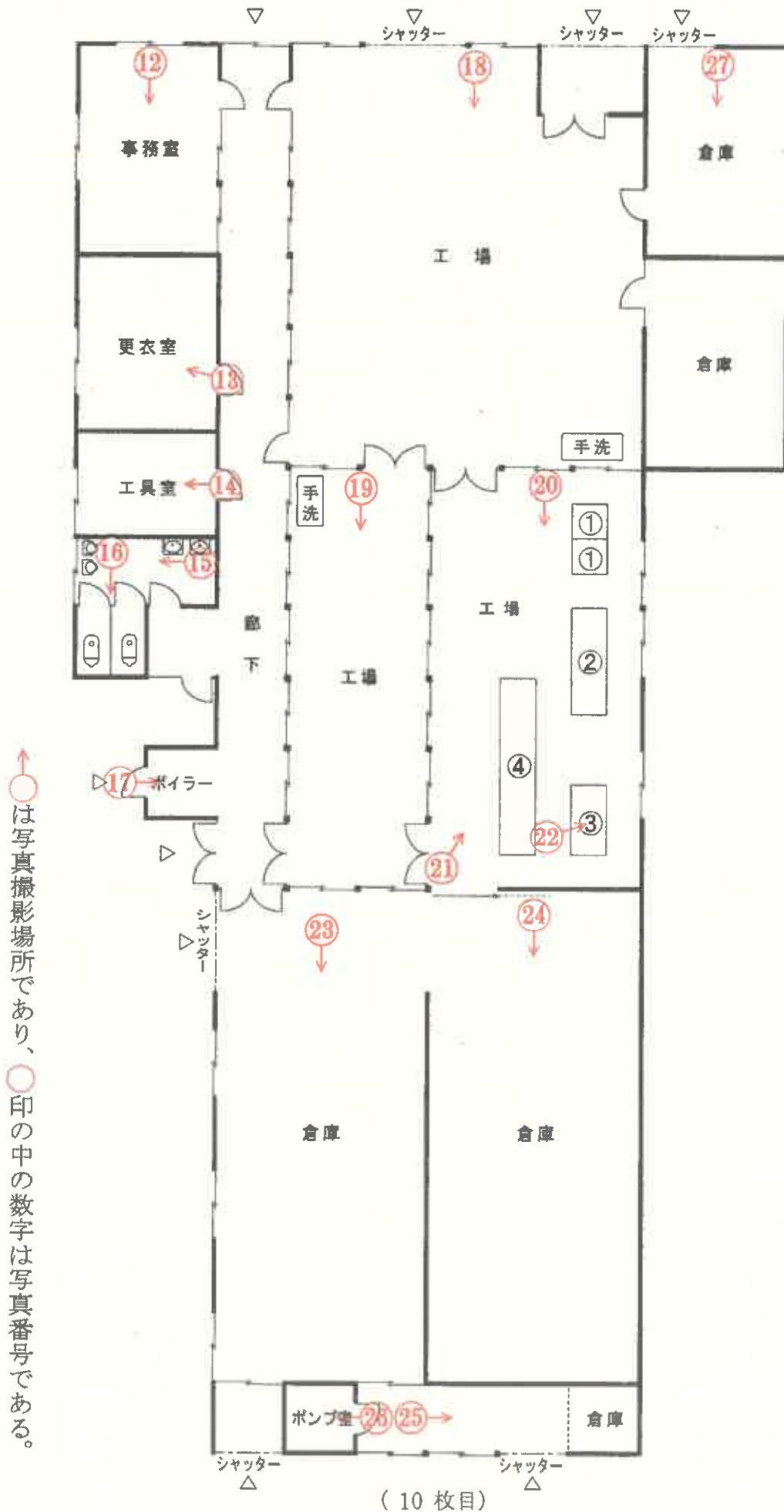
土地建物位置関係図



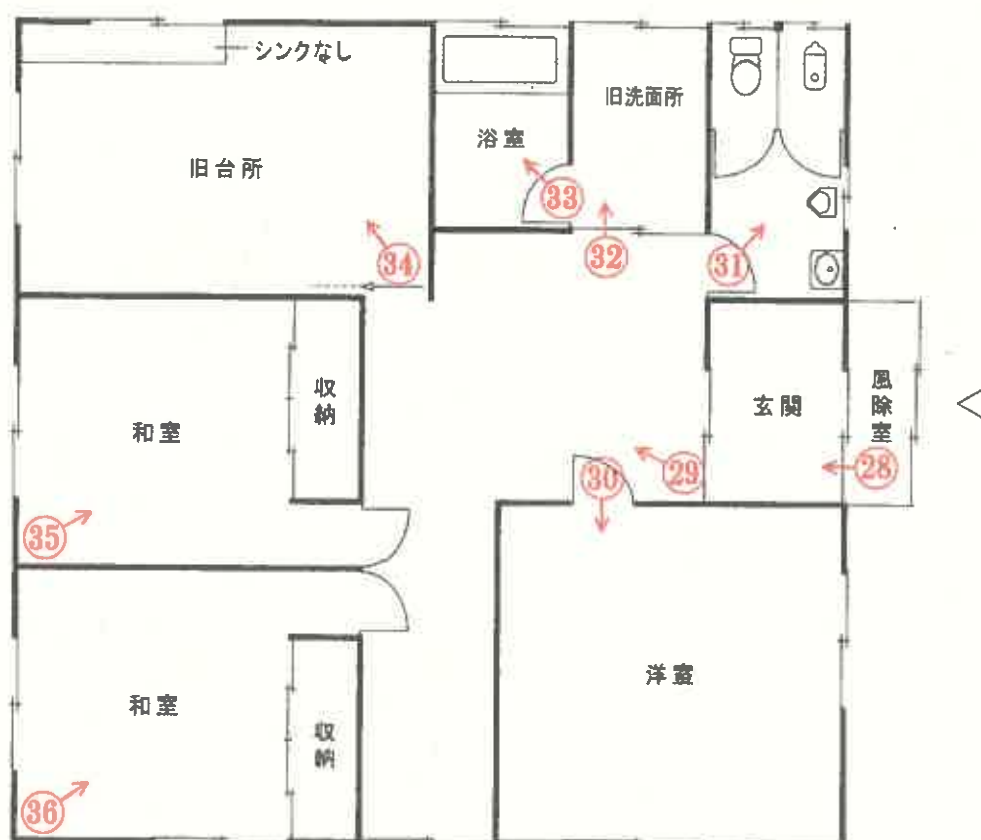
↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※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 (主である建物)

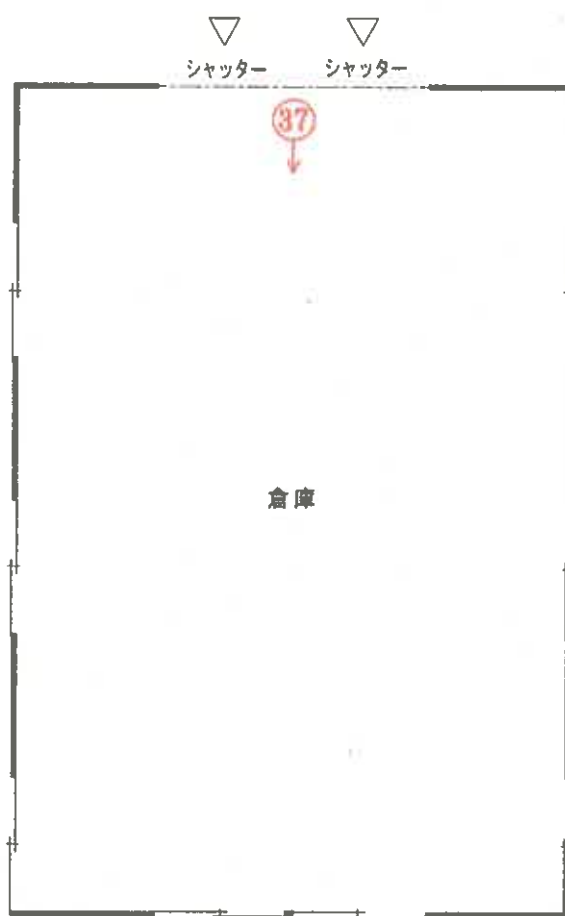


建物間取図 2 (附属建物符号 1)



↑
○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 3 (未登記附属建物)



↑
○ 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

物件 6 主である建物

物件 6 附属建物符号 1



写真番号 2

件外建物所有者使用の通路

物件 6 附属建物符号 1



写真番号 3

件外土地建物所有者使用の通路



写真番号 4



写真番号 5

件外建物所有者使用の通路



写真番号 6

屋根の一部損傷部分 キュービクル



写真番号 7



大量の廃タイヤ

写真番号 8



物件 6 附属建物符号 1

写真番号 9



写真番号 1 0



物件 6 未登記附属建物

写真番号 1 1



写真番号 1 2



物件 6 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

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



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

写真番号 2 6



前同

写真番号 2 7



前同

写真番号 28



物件 6 附属建物符号 1 内部の状況

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

シンク取り外し跡

天井の損傷



前同

写真番号 3 5



前同

写真番号 3 6



前同

写真番号 37



物件 6 未登記附属建物内部の状況

写真番号 38



機械器具等目録番号①

写真番号 39



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

令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 11 月 17 日 評 価

秋田地方裁判所大館支部 御中

評 価 書

(物件 5・6)

評価人 不動産鑑定士

平 野 太 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 5 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 5 (土地)	金 5 4 2, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 1, 2 0 9, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 5、6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 の内訳価格は物件 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6 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 5 8 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
5	所在地 地目 地積	鹿角市十和田大湯字戸倉 41番4 宅地 4,592.03㎡	同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	鹿角市十和田大湯字戸倉41番地4 41番4 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 500.50㎡ 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 119.24㎡	同左 ほか、未登記附属建物がある（特記事項参照）。
番号	特記事項		
5、6	・物件5（土地）は物件6（建物）の敷地として利用されている。 ・物件5には下記の未登記附属建物がある。 ＜未登記附属建物＞ 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積(概測)：約79.49㎡		

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5）

位 置 ・ 交 通	J R 花 輪 線 「 十 和 田 南 」 駅 の 北 東 方 ・ 道 路 距 離 約 2 7 km (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	鹿角市北部の奥地に位置し、山林の中に事業所等が点在する地域。地域内に格別の変動要因はないことから、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。 大 湯 小 学 校・・・約20km 十和田中学校・・・約25km 大湯リハビリ温泉病院・・・約19km 大 湯 郵 便 局・・・約20km 鹿 角 市 役 所・・・約30km 鹿角市役所大湯支所・・・約20km ユニバース毛馬内店・・・約26km 十和田I.C.・・・約27km (いずれも道路距離) 道路は幅員8mの舗装県道が標準である。	
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	都市計画区域外 — — — — 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	北西側約50mが幅員約8mの舗装県道に等高乃至約0.5m低く 接面する、奥行約70m、規模4,592.03㎡の不整形の 中間画地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北西側：幅員約8mの舗装県道	
土地の利用状況等	物件5は物件6の敷地として利用されており、法定地上権が成立するものと判断した。 隣接地は東側が戸建住宅であるほかは周囲一帯、山林・原野。	
供給処理施設 (宅地内引込)	上 水 道	なし（接面道路公設管：なし）
	ガス配管	なし（接面道路公設管：なし）
	下 水 道	なし（接面道路公設管：なし）

特 記 事 項	・ 地域一帯、上下水道は整備されていない。 ・ 本件の水源は現地調査時、把握することができなかったが、その後、執行官による調査で、本件の水源は北西側県道を隔てた森林管理署が管理する国有林内の湧水を利用している、とのことであった。 なお、直近の「国有林野有償貸付契約書」によれば、令和6年4月1日から令和9年3月31日までの貸付料は年間4,200円、とのことであった。 ・ 西端部（未登記附属建物の西側）に、大量の廃タイヤが放置されている。 ・ 東側で隣接する地番41番7上には戸建住宅が存在する。地図上では単独で県道に接面しているものの、当該建物の所有者は、物件5の北東部を利用して県道に進入していると推測される。 ・ 土壌汚染に関する事項について、りんご加工工場（現在は閉鎖）として利用される以前は食品工場として利用されていたと推測される。土壌汚染対策法の指定区域に該当していないが、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ず、土壌汚染の可能性は不明である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
---------	--

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（登記記載）：平成6年12月28日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：ほぼ到来している。
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：着色鋼板 内 壁：化粧合板、ビニールクロスほか 天 井：化粧合板、ビニールクロスほか 床：コンクリート打ち放し、ビニル床シートほか 設 備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	500.50㎡
現況用途等	現況用途：工場 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	築後相当の年数が経過した建物であり、屋根や外壁に破損がみられるほか、窓ガラスが割れている箇所も複数あり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が工場（業務終了）として占有している。
特記事項	・工場内にはジュースや圧力容器、ボトル洗浄機等（建物間取図参照）が置かれていたが、製造から15年以上経過していると推測され、搬出等を踏まえると、資産価値が認められる機械類等は存在しない。 ・建物の南部にポンプ室があり、地下水を汲み上げて利用していたと推測される。 ・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。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（以下の建物も同様）。 ・PCBの使用有無は不明である。なお、公的資料調査によれば「ポリ塩化ビフェニル廃棄物等の保管及び処分状況等届出書」は提出されていない。

区 分	附属建物符号 1
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 6 年 1 2 月 2 8 日新築 経 過 年 数 : 約 3 1 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ到来している。
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロスほか 天 井 : ビニールクロスほか 床 : 畳、カーペット敷込ほか 設 備 : 電気設備ほか その他 : 特になし
床面積(現況)	1 1 9 . 2 4 m ²
現況用途等	現況用途 : 居 宅 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	築後相当の年数が経過した建物であり、雨漏りにより天井に破損が確認される。また、かつては居宅や宿舎として利用されていたと推測されるが、台所部分のシンクは取り外されていた。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が居宅として占有している。
特記事項	特になし

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：不 詳 経済的残存耐用年数：ほぼ到来している。
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：着色鋼板 内 壁：アラワシ 天 井：アラワシ 床：コンクリート打ち放し 設 備：特になし その他：特になし
床面積(現況)	概測 79.49 m ²
現況用途等	現況用途：倉庫 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	築後相当の年数が経過した建物であると推測される。定期的に管理されている状態ではなく、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が倉庫として占有している。
特 記 事 項	特になし

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5）

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
5	500	0.90	4,592.03	1.00	2,066,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格：標準画地は幅員約8mの舗装県道に接面する地積5,000㎡程度の宅地である。宅地需要の乏しい鹿角市北部の奥地に位置し、比較検討できる地価公示標準地・地価調査基準地がないため、標準画地の価格を求めるに当たっては、地元精通者意見、固定資産税評価額、周辺の農地価格等を比較検討して500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：画地条件(形状等)－10%

ウ 地 積：登記数量

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 6)

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
6 主である建物	140,000	500.50	0.03	2,102,000
6 附属建物符号 1	180,000	119.24	0.03	644,000
6 未登記附属建物	80,000	79.49	0.03	191,000
合 計				2,937,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：主である建物：登記数量

附属建物符号 1：登記数量

未登記附属建物：概測数量

ウ 現 価 率：物件 6 の主である建物、附属建物符号 1、未登記附属建物については、いずれも経済的残存耐用年数はほぼ満了している。現価率の査定に当たっては、建物の現状を勘案し、いずれも 3 % と査定。

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
5	2,066,000	1.00	0.25	法定地上権	517,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件5全体に物件6の土地利用権が及ぶものと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件5に対する土地利用権を法定地上権と判断し、その権利割合を25%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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
5	2,066,000	-517,000		0.50	0.70	542,000
6	2,937,000	+517,000	1.00	0.50	0.70	1,209,000
一括価格(合計)						1,751,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：特にない

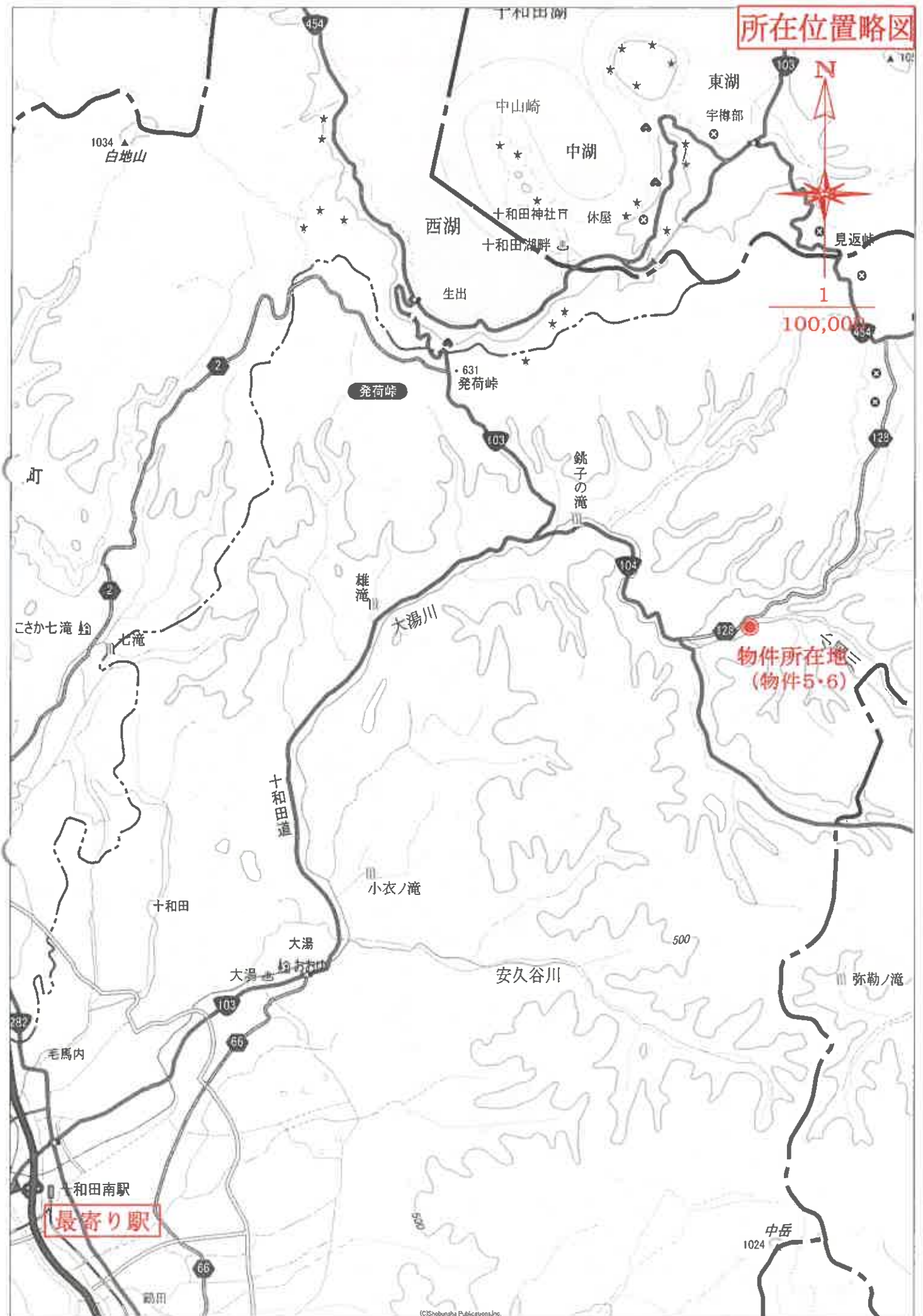
エ 市場性修正：築後相当の年数が経過した建物及びその敷地であり、複数の建物で構成されることや建物の利用状況等から市場性が非常に劣ると判断し、市場性修正として50%減価。

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。

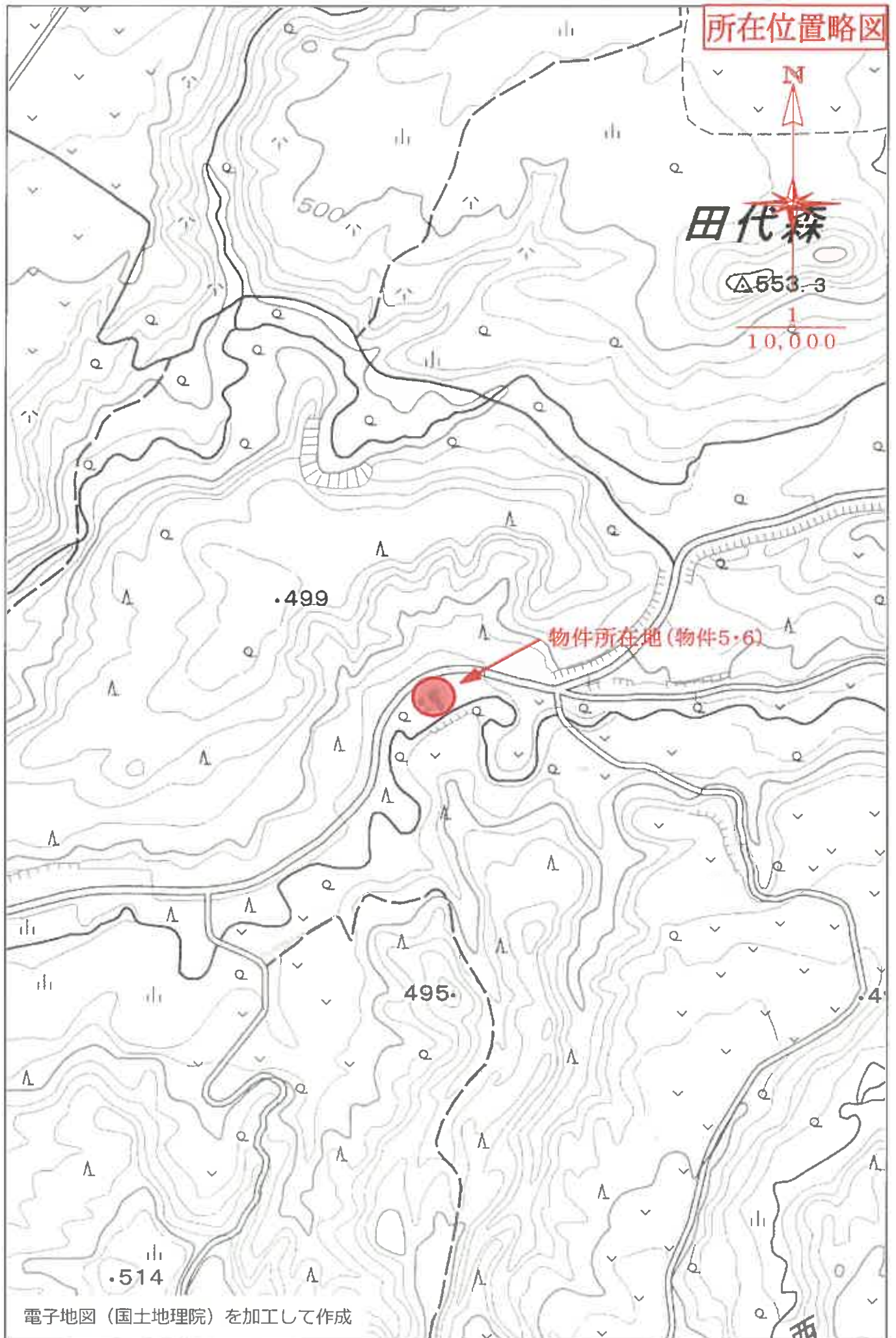
第 6 附属資料

- 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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

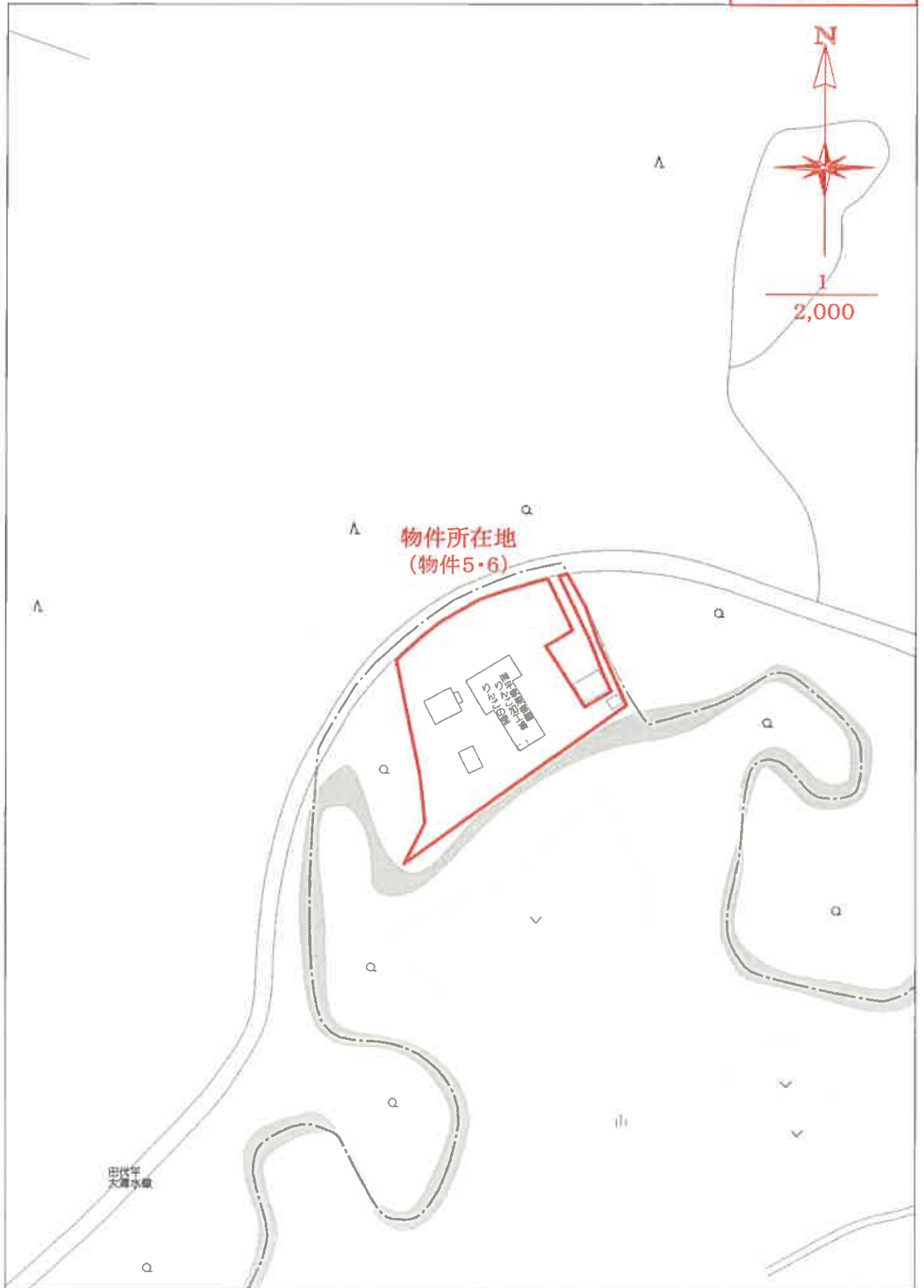


所在位置略図



電子地図（国土地理院）を加工して作成

所在位置略図



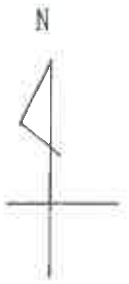
80m

1:2000

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25BB第4362号)

禁無断複写複製
一般財団法人日本不動産研究所伏田支所
Z1707463-20250909155421

(座標値種別：図)



地区外



地区外

1
2,500

地区外

地区外

物件 5

41-3

41-2

41-4

41-7

41-5

41-6

41-1

40

44

43

4

37-1

39

38-1

16

(座標値種別：図上測定)



登記年月日：平成8年3月4日

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8月6日 秋田地方方法務局大館支局

登記官

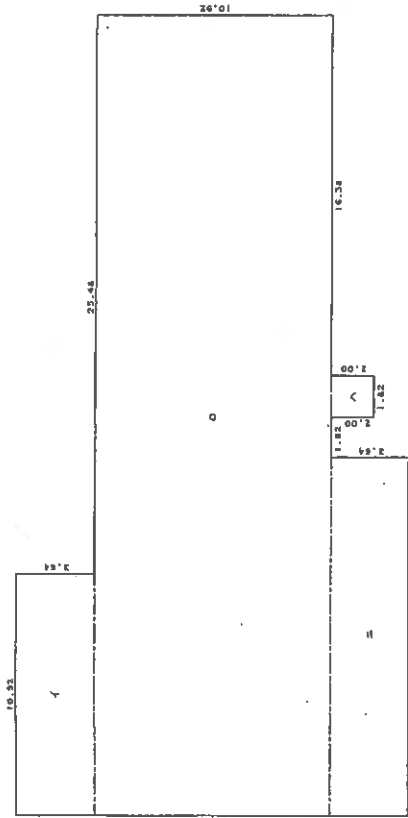
請求番号：10-3

708489 各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 41-4

建物の所在 鹿角市十和田大湯字戸倉41-4

(主)

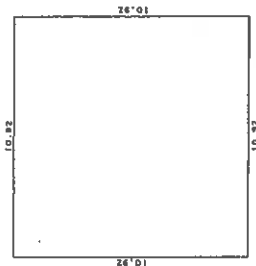


求積表

イ 3.64 X 10.92 = 39.7488
ロ 10.92 X 36.40 = 397.4880
ハ 2.00 X 1.82 = 3.6400
ニ 3.64 X 16.38 = 59.6232

合計 500.5000
床面積 500.50 ㎡

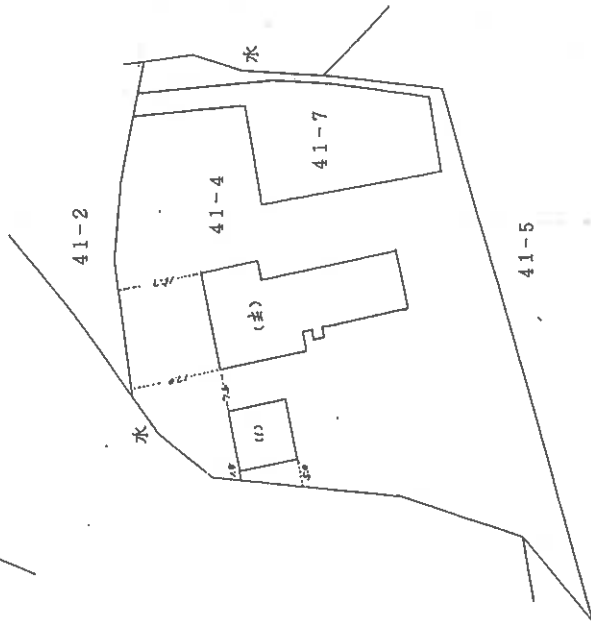
(附1)



求積表

10.92 X 10.92 = 119.2464
床面積 119.24 ㎡

物件6



作製者

縮尺 1/250

申請人

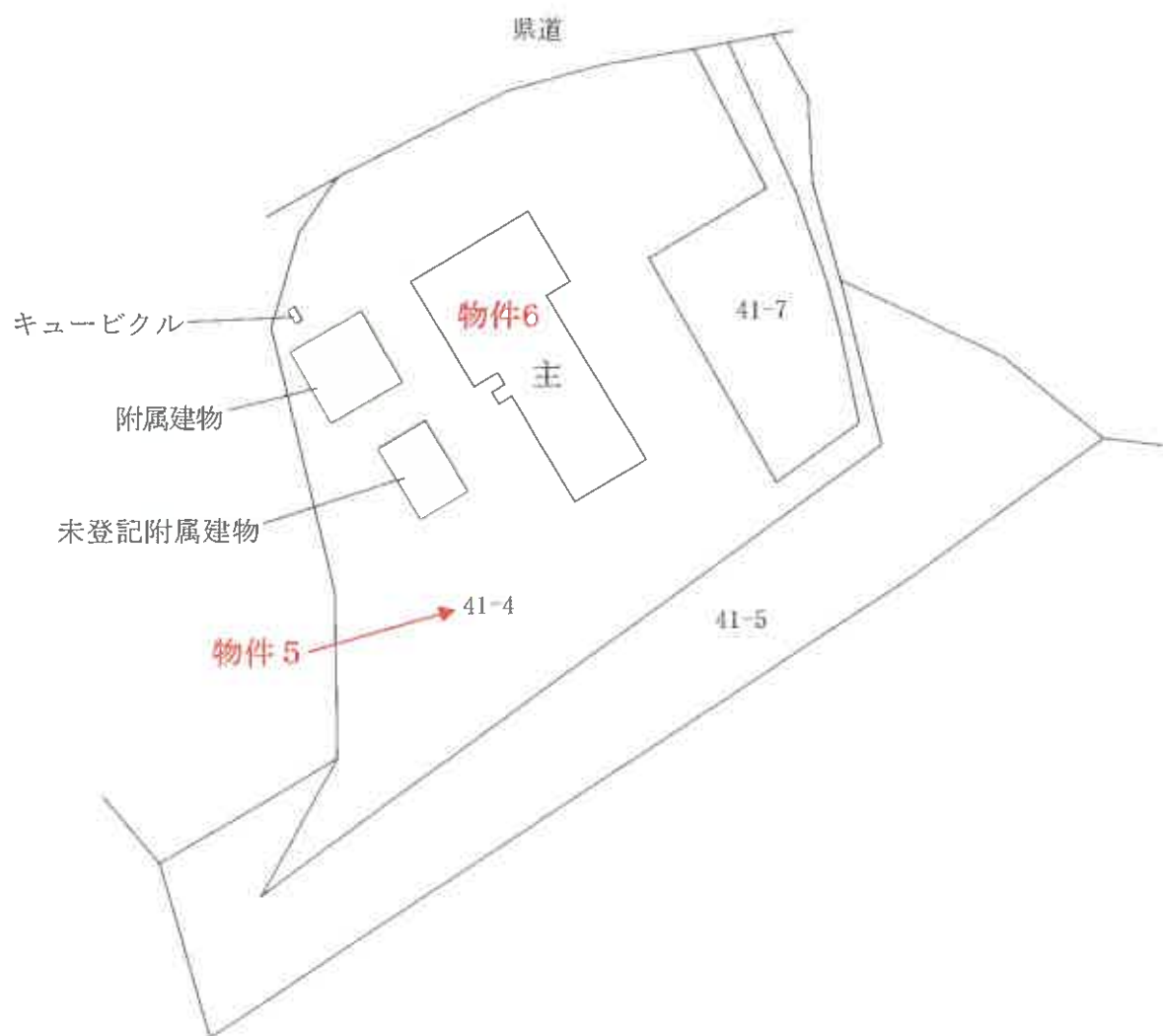
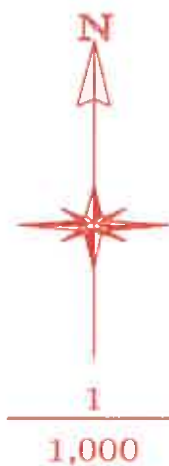
縮尺 1/1000

(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。」

8.3.4

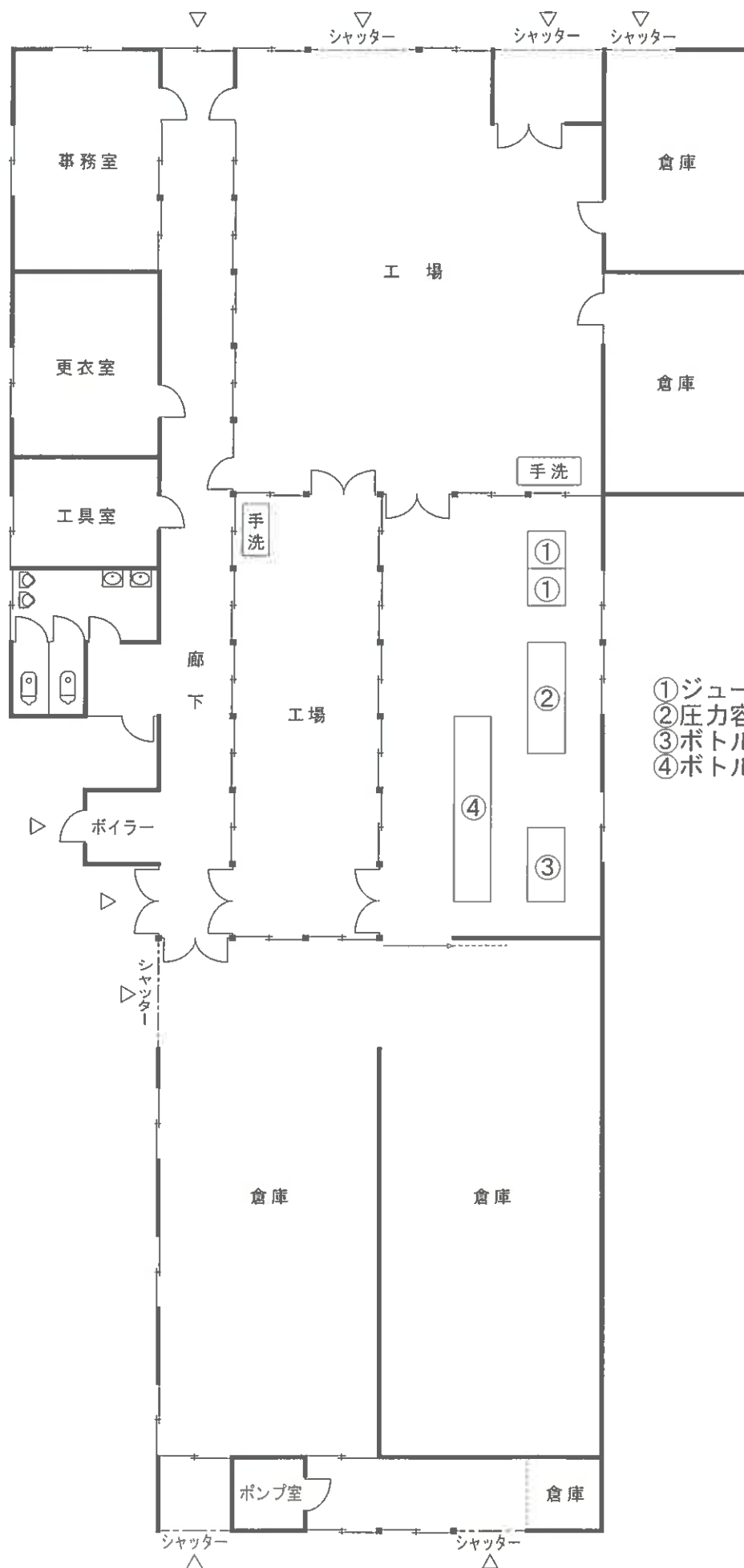
建物配置図



建物間取図

物件 6

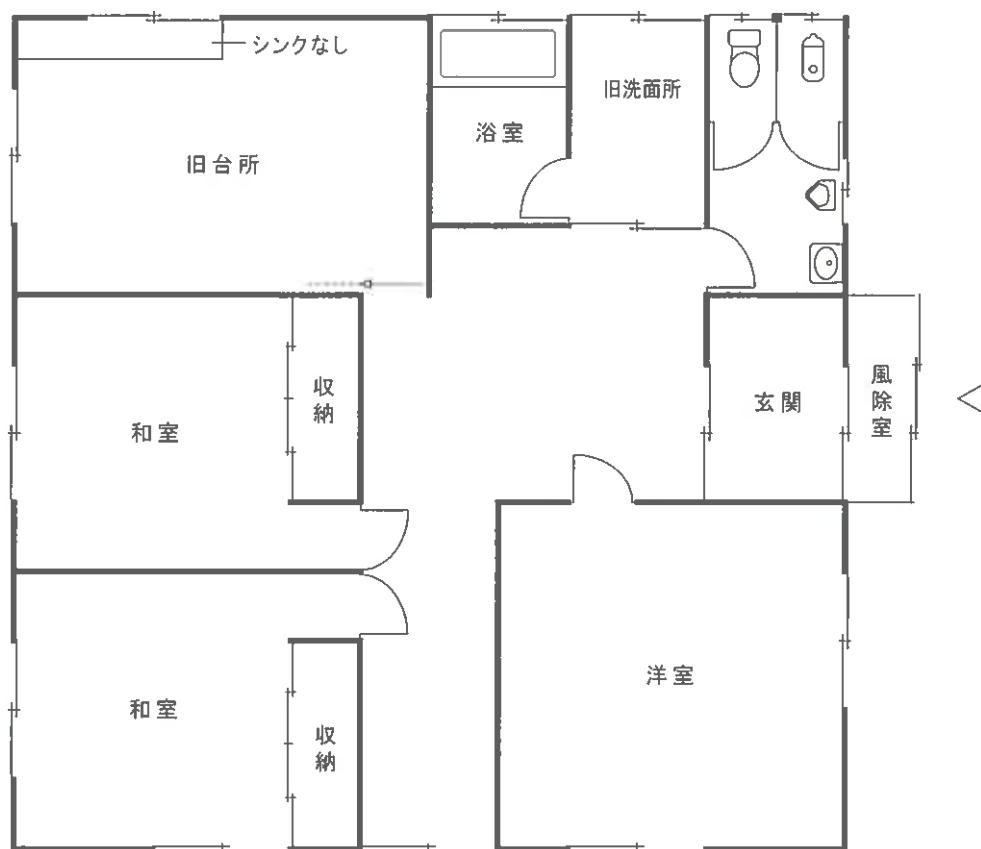
主である建物



- ① ジューサー (2台)
- ② 圧力容器一式
- ③ ボトル洗浄機
- ④ ボトル充填機

建物間取図

物件 6
附属建物



建物間取図

物件 6

未登記附属建物

