

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 石 井 さくら

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 10 月 26 日から 令和 8 年 11 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 6 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 11 月 24 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 9 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧コーナーに備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	985,000 788,000	一括	197,000	75,156	0
1	445,000				
2	540,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 北秋田市脇神字上太田表
地 番 8 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 0 2. 2 4 平方メートル
- 2 所 在 北秋田市脇神字上太田表 8 4 番地 3、8 4 番地 1
家屋 番号 8 4 番 3
種 類 工場・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 5 7. 1 1 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 4 9 3. 5 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル
所 在 北秋田市脇神字上太田表 8 4 番地 1
(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)



(別紙)

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所 在 北秋田市脇神字上太田表 84番地3、84番地1

家屋番号 84番3

(上記建物備付)

種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月日	記 号 番 号	その他
本縫ミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成11年6月	DDL-505	
本縫ミシン	鉄製	8	JUKI 株式会社	平成12年10月	DDL-5570	
本縫いミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成13年2月	DDL-9000SS	
本縫いミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成14年1月	DDL-5566N-7	
ロックミシン	鉄製	2	ベアリング製造株式会社	平成12年3月	E52-250M	
ロックミシン	鉄製	6	ベアリング製造株式会社	平成12年3月	E52-250MC	
ロックミシン	鉄製	1	ベアリング製造株式会社	平成10年7月	E52-243M	
ロックミシン	鉄製	2	ベアリング製造株式会社	平成11年7月	EX5214-03CS	
差動上下送りロックミシン	鉄製	1	ベアリング製造株式会社	平成15年9月	ETF52-142FB	
差動上下送り本縫ミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成21年6月	DLU-5490-6	
二本針ミシン	鉄製	1	ベアリング製造株式会社	平成20年4月	W664-03FB	
二本針ミシン	鉄製	1	ベアリング製造株式会社	平成20年1月	WT264-03GD	
二本針ミシン	鉄製	1	ベアリング製造株式会社	平成18年5月	W562-01AB	



種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月日	記 号 番 号	その他
縮簡型扁平縫二本針ミシン	鉄製	1	ベグサシヨ製造株式会社	平成19年6月	PW603FB	
二本針ミシン	鉄製	2	ヤマトミシン製造株式会社	平成18年7月	VC2700-156M	
天地(裾引き)ミシン	鉄製	1	ベグサシヨ製造株式会社	平成19年4月	E51-210	
天地(裾引き)ミシン	鉄製	1	ベグサシヨ製造株式会社	平成19年6月	E51-210A	
天地(裾引き)ミシン	鉄製	2	ベグサシヨ製造株式会社	平成20年3月	E51-137	
門止めミシン	鉄製	2	JUKI 株式会社	平成21年4月	LK-1852	
千鳥門止めミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成22年8月	LK-1850	
千鳥ミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成20年7月	LZ2290A-SS-7	
千鳥ミシン	鉄製	1	ブラザー工業株式会社	平成21年5月	EZ-856	
ボタン付けミシン	鉄製	3	JUKI 株式会社	平成22年5月	MB-372	
ボタン付けミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成21年9月	BR10	
ボタンホールミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成22年2月	LBH-1790S	
ボタンホールミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成21年6月	LBH-1702	



種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月日	記 号 番 号	その他
三本針ミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成20年5月	LK-1850	
タコバイダーミシン	鉄製	1	ベネチア製造株式会社	平成23年8月	FW204A	



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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 2】

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 1】

本件土地の北東側の水路を通行のため利用している。

《 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

- 1 所 在 北秋田市脇神字上太田表
地 番 8 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 0 2. 2 4 平方メートル
- 2 所 在 北秋田市脇神字上太田表 8 4 番地 3、8 4 番地 1
家屋 番号 8 4 番 3
種 類 工場・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 5 7. 1 1 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 4 9 3. 5 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル
所 在 北秋田市脇神字上太田表 8 4 番地 1

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)



(別紙)

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所 在 北秋田市脇神字上太田 84番地3、84番地1

家屋番号 84番3

(上記建物備付)

種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月日	記 号 番 号	その他
本縫ミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成11年6月	DDL-505	
本縫ミシン	鉄製	8	JUKI 株式会社	平成12年10月	DDL-5570	
本縫いミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成13年2月	DDL-9000SS	
本縫いミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成14年1月	DDL-5556N-7	
ロックミシン	鉄製	2	ベアバシ製造株式会社	平成12年3月	E52-250M	
ロックミシン	鉄製	6	ベアバシ製造株式会社	平成12年3月	E52-250MC	
ロックミシン	鉄製	1	ベアバシ製造株式会社	平成10年7月	E52-243M	
ロックミシン	鉄製	2	ベアバシ製造株式会社	平成11年7月	EX5214-03CS	
送動上下送りロックミシン	鉄製	1	ベアバシ製造株式会社	平成15年9月	ETF52-142FB	
送動上下送り本縫ミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成21年6月	DLU-5490-6	
二本針ミシン	鉄製	1	ベアバシ製造株式会社	平成20年4月	W664-03FB	
二本針ミシン	鉄製	1	ベアバシ製造株式会社	平成20年1月	WT264-03GD	
二本針ミシン	鉄製	1	ベアバシ製造株式会社	平成18年5月	W562-01AB	

種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月日	記 号 番 号	その他
細筒型扁平縫二本針ミシン	鉄製	1	ベネチアミシン製造株式会社	平成19年6月	FW603FB	
二本針ミシン	鉄製	2	ヤマトミシン製造株式会社	平成18年7月	VC2700-156M	
天地(裾引き)ミシン	鉄製	1	ベネチアミシン製造株式会社	平成19年4月	E51-210	
天地(裾引き)ミシン	鉄製	1	ベネチアミシン製造株式会社	平成19年6月	E51-210A	
天地(裾引き)ミシン	鉄製	2	ベネチアミシン製造株式会社	平成20年3月	E51-137	
門止めミシン	鉄製	2	JUKI 株式会社	平成21年4月	LK-1852	
千鳥門止めミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成22年8月	LK-1850	
千鳥ミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成20年7月	LZ2290A-SS-7	
千鳥ミシン	鉄製	1	ブラザー工業株式会社	平成21年5月	EZ-856	
ボタン付けミシン	鉄製	3	JUKI 株式会社	平成22年5月	MB-372	
ボタン付けミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成21年9月	BR10	
ボタンホールミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成22年2月	LBH-1790S	
ボタンホールミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成21年6月	LBH-1702	



種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月日	記 号 番 号	その他
三本針ミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成20年5月	LK1850	
タコバイダーミシン	鉄製	1	ベアミシン製造株式会社	平成23年8月	FW204A	



令和7年（ケ）第7号
令和7年9月22日受理
令和7年11月7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 | 北秋田市脇神字上太田表 |
| | 地 番 | 8 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 2 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北秋田市脇神字上太田表 8 4 番地 3、8 4 番地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 8 4 番 3 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 7 . 1 1 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |

（工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり）

北秋田市脇神字上太田表84番地3、84番地1 家屋番号84番3の建物						
種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月日	記 号 番 号	その他
本縫ミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成11年6月	DDL-505	
本縫ミシン	鉄製	8	JUKI 株式会社	平成12年10月	DDL-5570	
本縫いミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成13年2月	DDL-9000SS	
本縫いミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成14年1月	DDL-5556N-7	
ロックミシン	鉄製	2	パナソニック製造株式会社	平成12年3月	E52-250M	
ロックミシン	鉄製	6	パナソニック製造株式会社	平成12年3月	E52-250MC	
ロックミシン	鉄製	1	パナソニック製造株式会社	平成10年7月	E52-243M	
ロックミシン	鉄製	2	パナソニック製造株式会社	平成11年7月	EX5214-03CS	
差動上下送りロックミシン	鉄製	1	パナソニック製造株式会社	平成15年9月	ETF52-142FB	
差動上下送り本縫ミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成21年6月	DLU-5490-6	
二本針ミシン	鉄製	1	パナソニック製造株式会社	平成20年4月	W664-03FB	
二本針ミシン	鉄製	1	パナソニック製造株式会社	平成20年1月	WT264-03GD	
二本針ミシン	鉄製	1	パナソニック製造株式会社	平成18年5月	W562-01AB	

種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月日	記 号 番 号	その他
細筒型扁平縫二本針ミシン	鉄製	1	ﾊﾞｶﾞﾏﾐｼﾝ製造株式会社	平成19年6月	FW603FB	
二本針ミシン	鉄製	2	ヤマトミシン製造株式会社	平成18年7月	VC2700-156M	
天地 (裾引き) ミシン	鉄製	1	ﾊﾞｶﾞﾏﾐｼﾝ製造株式会社	平成19年4月	E51-210	
天地 (裾引き) ミシン	鉄製	1	ﾊﾞｶﾞﾏﾐｼﾝ製造株式会社	平成19年6月	E51-210A	
天地 (裾引き) ミシン	鉄製	2	ﾊﾞｶﾞﾏﾐｼﾝ製造株式会社	平成20年3月	E51-137	
門止めミシン	鉄製	2	JUK I 株式会社	平成21年4月	LK-1852	
千鳥門止めミシン	鉄製	1	JUK I 株式会社	平成22年8月	LK-1850	
千鳥ミシン	鉄製	1	JUK I 株式会社	平成20年7月	LZ2290A-SS-7	
千鳥ミシン	鉄製	1	ブラザー工業株式会社	平成21年5月	EZ-856	
ボタン付けミシン	鉄製	3	JUK I 株式会社	平成22年5月	MB-372	
ボタン付けミシン	鉄製	1	JUK I 株式会社	平成21年9月	BR10	
ボタンホールミシン	鉄製	1	JUK I 株式会社	平成22年2月	LBH-1790S	
ボタンホールミシン	鉄製	1	JUK I 株式会社	平成21年6月	LBH-1702	

種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月日	記 号 番 号	その他
三本針ミシン	鉄製	1	JUKI 株式会社	平成20年5月	LK-1850	
タコバイダーミシン	鉄製	1	ベガサミシン製造株式会社	平成23年8月	FW204A	

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (破産管財人) ☐ 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	8 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) ☒ 所 在 : 北秋田市脇神字上太田表 8 4 番地 1 ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 1 階約 4 9 3 . 5 m ²		
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 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・事務所 (いずれも業務終了) 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	本建物に備え付けられている機械器具等は機械器具等目録 (6、7 枚目) 記載のとおり。その他については 8 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

番号	種 類	構造	個数	製 作 者 名	製 造 年 月	型 式	備 考
①	二本針ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	不明	WT200	写真番号23 3条目録に記載なし
②	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	不明	DDL-5570	写真番号24 3条目録に記載なし
③	差動上下送り本縫ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成21年6月	DLU-5490-6	写真番号25 3条目録に記載あり
④	天地（裾引き）ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	平成19年4月	E51-210	写真番号26 3条目録に記載あり
⑤	ルイスミシン	鉄製	1台	TREASURE	不明	BS-850	写真番号27 3条目録に記載なし
⑥	タコバイダーミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	平成23年8月	FW204A	写真番号28 3条目録に記載あり
⑦	千鳥ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成20年7月	LZ2290A-SS-7	写真番号29 3条目録に記載あり
⑧	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	平成12年3月	E52-250M	写真番号30 3条目録に記載あり
⑨	ボタンホールミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成21年6月	LBH-1702	写真番号31 3条目録に記載あり
⑩	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	平成10年7月	E52-243M	写真番号32 3条目録に記載あり
⑪	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成12年10月	DDL-5570	写真番号33 3条目録に記載あり
⑫	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	平成12年3月	E52-250MC	写真番号34 3条目録に記載あり
⑬	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成12年10月	DDL-5570	写真番号35 3条目録に記載あり
⑭	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	不明	E52-132M	写真番号36 3条目録に記載なし
⑮	天地（裾引き）ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	平成20年3月	E51-137	写真番号37 3条目録に記載あり
⑯	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	平成11年7月	EX5214-03CS	写真番号38 3条目録に記載あり
⑰	細筒型扁平縫二本針ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	平成19年6月	FW603FB	写真番号39 3条目録に記載あり
⑱	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成12年10月	DDL-5570	写真番号40 3条目録に記載あり
⑲	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成13年2月	DDL-9000S S	写真番号41 3条目録に記載あり
⑳	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	不明	DDL-9000S S	写真番号42 3条目録に記載なし
㉑	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	平成12年3月	E52-250M	写真番号43 3条目録に記載あり
㉒	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	不明	DDL-9000S S	写真番号44 3条目録に記載なし
㉓	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成12年10月	DDL-5570	写真番号45 3条目録に記載あり
㉔	細筒型扁平縫二本針ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	不明	FW603FB	写真番号46 3条目録に記載なし
㉕	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	平成12年3月	E52-250MC	写真番号47 3条目録に記載あり
㉖	二本針ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	不明	WT200	写真番号48 3条目録に記載なし
㉗	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造 株式会社	平成12年3月	E52-250MC	写真番号49 3条目録に記載あり
㉘	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成12年10月	DDL-5570	写真番号50 3条目録に記載あり
㉙	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成12年10月	DDL-5570	写真番号51 3条目録に記載あり
㉚	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成12年10月	DDL-5570	写真番号52 3条目録に記載あり

31	二本針ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	平成18年5月	W562-01AB	写真番号53 3条目録に記載あり
32	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成12年10月	DDL-5570	写真番号54 3条目録に記載あり
33	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	平成12年3月	E52-250M	写真番号55 3条目録に記載なし
34	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	平成12年3月	E52-250MC	写真番号56 3条目録に記載あり
35	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	平成12年3月	E52-250MC	写真番号57 3条目録に記載あり
36	二本針ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式会社	平成18年7月	VC2700-156M	写真番号58 3条目録に記載あり
37	千鳥門止めミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成22年8月	LK-1850	写真番号59 3条目録に記載あり
38	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	不明	ETS-52-133FA3	写真番号60 3条目録に記載なし
39	門止めミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成21年4月	LK-1852	写真番号61 3条目録に記載あり
40	ボイラー	鉄製	1台	大阪電機	不明	OSG-60K	写真番号62 3条目録に記載なし
41	アイロン	鉄製	1台	大阪アイロン	不明	J-5-R	写真番号63 3条目録に記載なし
42	アイロン	鉄製	1台	大阪アイロン	不明	J-5	写真番号64 3条目録に記載なし
43	アイロン台	鉄製	1台	ナオモト	不明	不明	写真番号63 3条目録に記載なし
44	アイロン台	鉄製	1台	ナオモト	不明	不明	写真番号64 3条目録に記載なし
45	ハトメ打ち機	鉄製	1台	不明	不明	不明	写真番号65 3条目録に記載なし
46	ボタン付けミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成22年5月	MB-372	写真番号66 3条目録に記載あり
47	ボタン付けミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成21年9月	BR10	写真番号67 3条目録に記載あり
48	ボタンホールミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成22年2月	LBH-1790S	写真番号68 3条目録に記載あり
49	検針器	鉄製	1台	NIKKA DENSOK	不明	APA6000	写真番号69 3条目録に記載なし
50	染抜き機	鉄製	1台	ケーアイ	不明	RS-221	写真番号70 3条目録に記載なし
51	ボタン付けミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成22年5月	MB-372	写真番号71 3条目録に記載あり
52	ボタン付けミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成22年5月	MB-372	写真番号72 3条目録に記載あり
53	アイロン台	鉄製	1台	ナオモト	不明	不明	写真番号73 3条目録に記載なし
54	アイロン	鉄製	1台	大阪電機	不明	不明	写真番号73 3条目録に記載なし
55	アイロン台	鉄製	1台	ナオモト	不明	不明	写真番号74 3条目録に記載なし
56	アイロン	鉄製	1台	大阪電機	不明	不明	写真番号74 3条目録に記載なし
57	アイロン台	鉄製	1台	大阪電機	不明	PB-12F	写真番号75 3条目録に記載なし
58	アイロン	鉄製	1台	大阪電機	不明	不明	写真番号75 3条目録に記載なし
59	アイロン台	鉄製	1台	ナオモト	不明	不明	写真番号76 3条目録に記載なし
60	アイロン	鉄製	1台	大阪電機	不明	不明	写真番号76 3条目録に記載なし
61	ボイラー	鉄製	1台	ミウラ	不明	FK-100	写真番号77 3条目録に記載なし

そ の 他 の 事 項

1 物件1 土地関係

(1) 本件土地は北東側が水路を介して市道に通じる。この水路上の占有関係については評価書参照。

2 物件2 建物関係

(1) 機械器具等目録(6、7枚目)記載の機械器具等は、使用開始から相当年数が経過しているほか、修理のための部品等も入手が困難であることから、これら全部が無価値と思料した。

(2) 本件建物は、屋根の庇の破損等により複数個所で雨漏りが生じている(一部につき写真番号2、8、12)など、全体的に劣化が進行している。

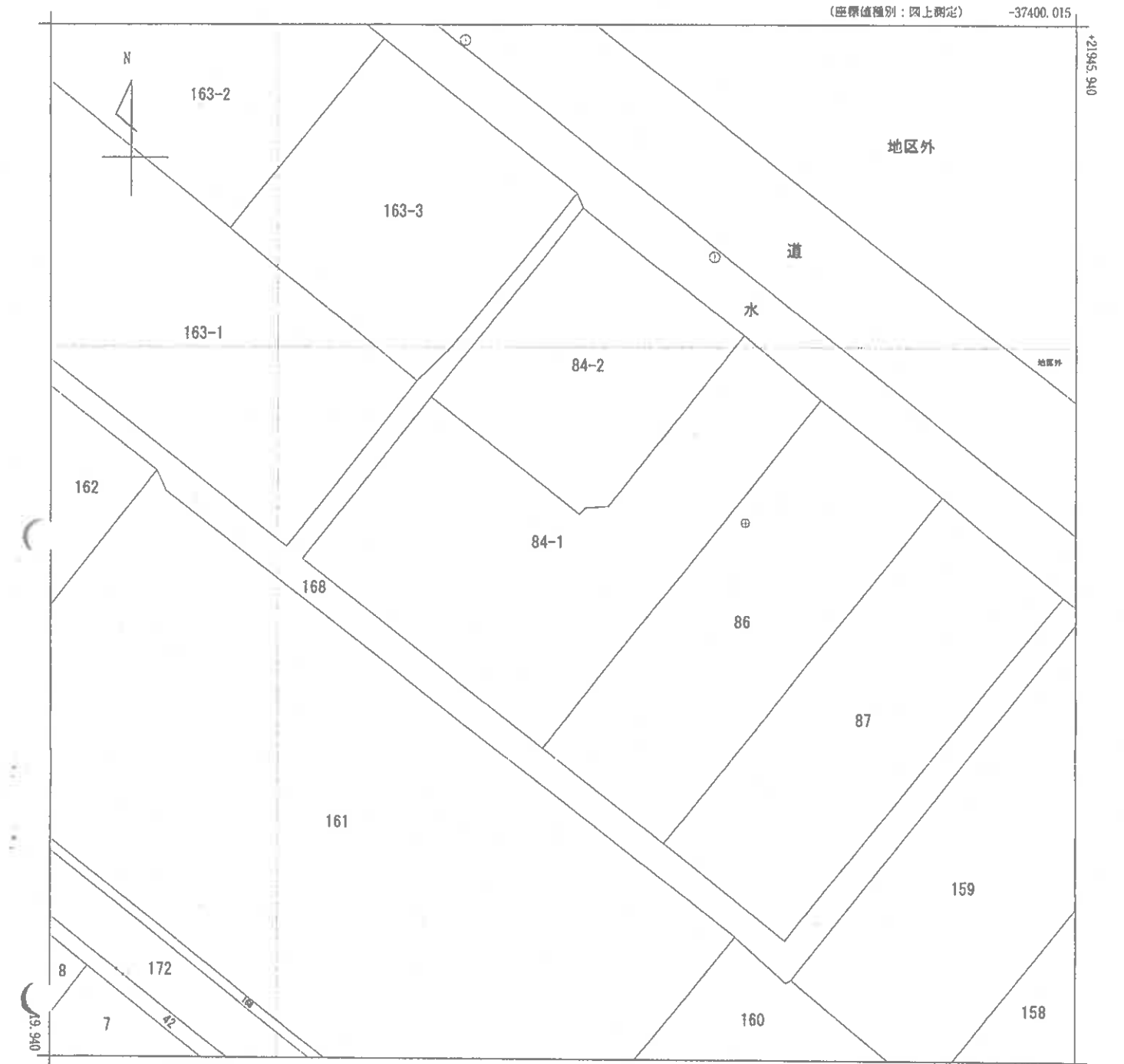
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者元代表者	1 本件土地は公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件建物は縫製工場として令和7年2月まで使用していました。それ以降は誰も使用していません。 3 本件建物内には機械器具等が多数残っていますが、古いものばかりで故障しても部品が入手できない状態ですので、どれも機械類として価値はないと思います。
■所有者破産管財人	1 本件物件は、業務が終了した縫製工場であり、機械器具類が多数残ったまま、誰も使用していない状態で破産管財人が管理しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 9月24日 (水) : ~ :	執行官室	北秋田市に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 7年 9月26日 (金) 12:15 ~ 12:25	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10月10日 (金) 14:45 ~ 14:50	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年10月20日 (月) 13:40 ~ 15:30	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (元所有者代表者立会、評価人同行)
令和 7年10月29日 (水) 9:05 ~ 9:10	執行官室	所有者破産管財人から電話聴取
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



(座標値種別：図上測定) -37525.015
(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。



請 求 分	所 在	北秋田市脳神字上太田表				地 番	84番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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	平成11年11月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成13年3月27日		補 記 事 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。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年7月22日
秋田地方法務局大館支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

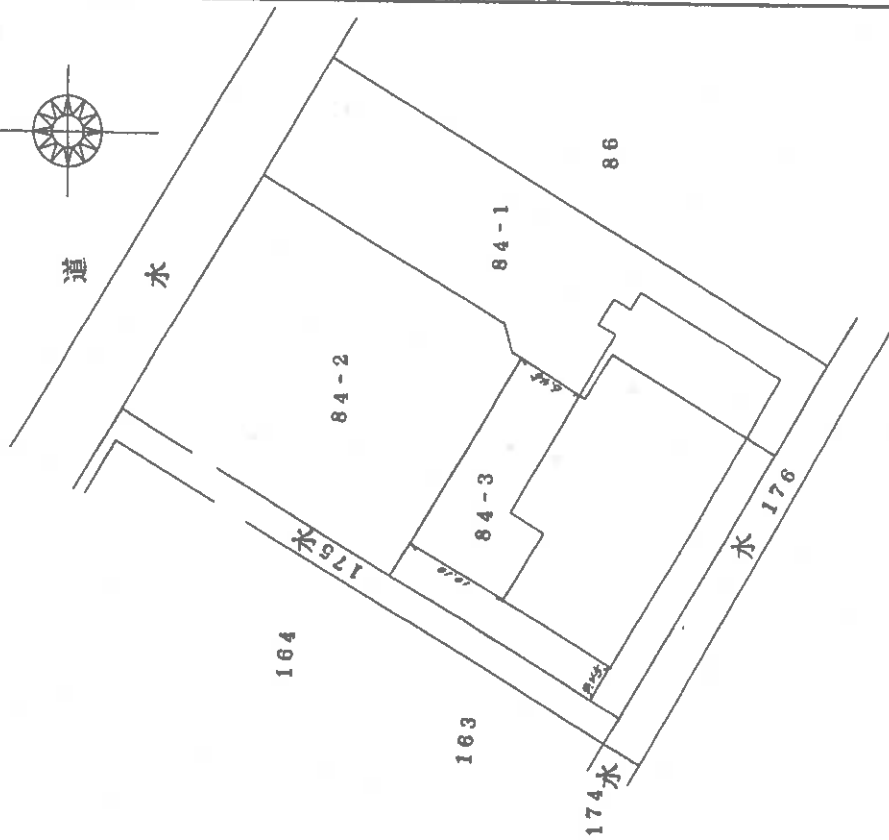
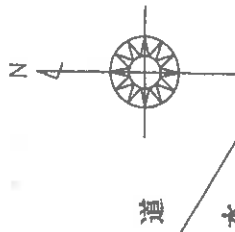
(11 枚目)

登記年月日：平成5年10月22日

505916 各 階 平 面 図

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家 屋 番 号	8 4 番 3
建 物 の 所 在	北 秋 田 市 豊 平 区 神 寺 上 太 田 表 8 4 番 地 3 . 8 4 番 地 1



作 製 者	縮 尺	1 / 500	申 請 人	縮 尺	1 / 500
-------	-----	---------	-------	-----	---------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

平成 5 年 10 月 22 日 登記

請求番号：11-2 (1/2)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和 7 年 7 月 22 日 秋田地方支務局大館支局

登記官

(12 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

登記年月日：平成5年10月22日

各階平面図

505917

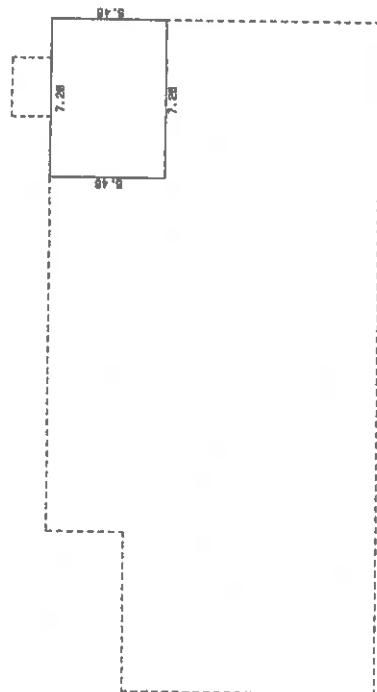
建物図面
各階平面図

家屋番号
84番3

北秋田市鷹神子
北秋田郡鷹神子上太田表84番地3.84番地1

建物の所在

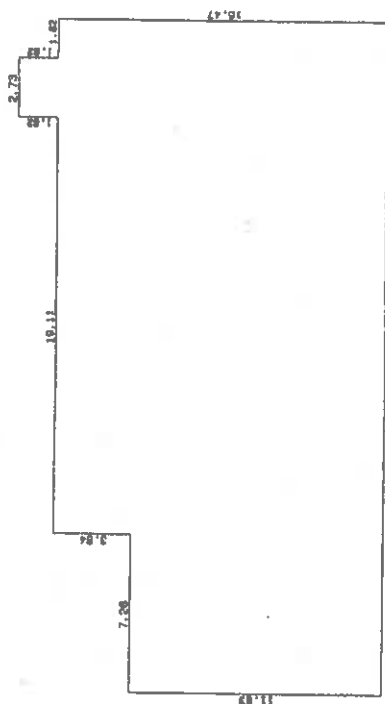
2 階



求積表

5.46 X 7.28 = 39.7488
39.7488
床面積 39.74 ㎡

1 階



求積表

1.82 X 2.73 = 4.9688
3.54 X 23.66 = 86.1224
11.83 X 30.94 = 366.0202
合計 457.1112
床面積 457.11 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

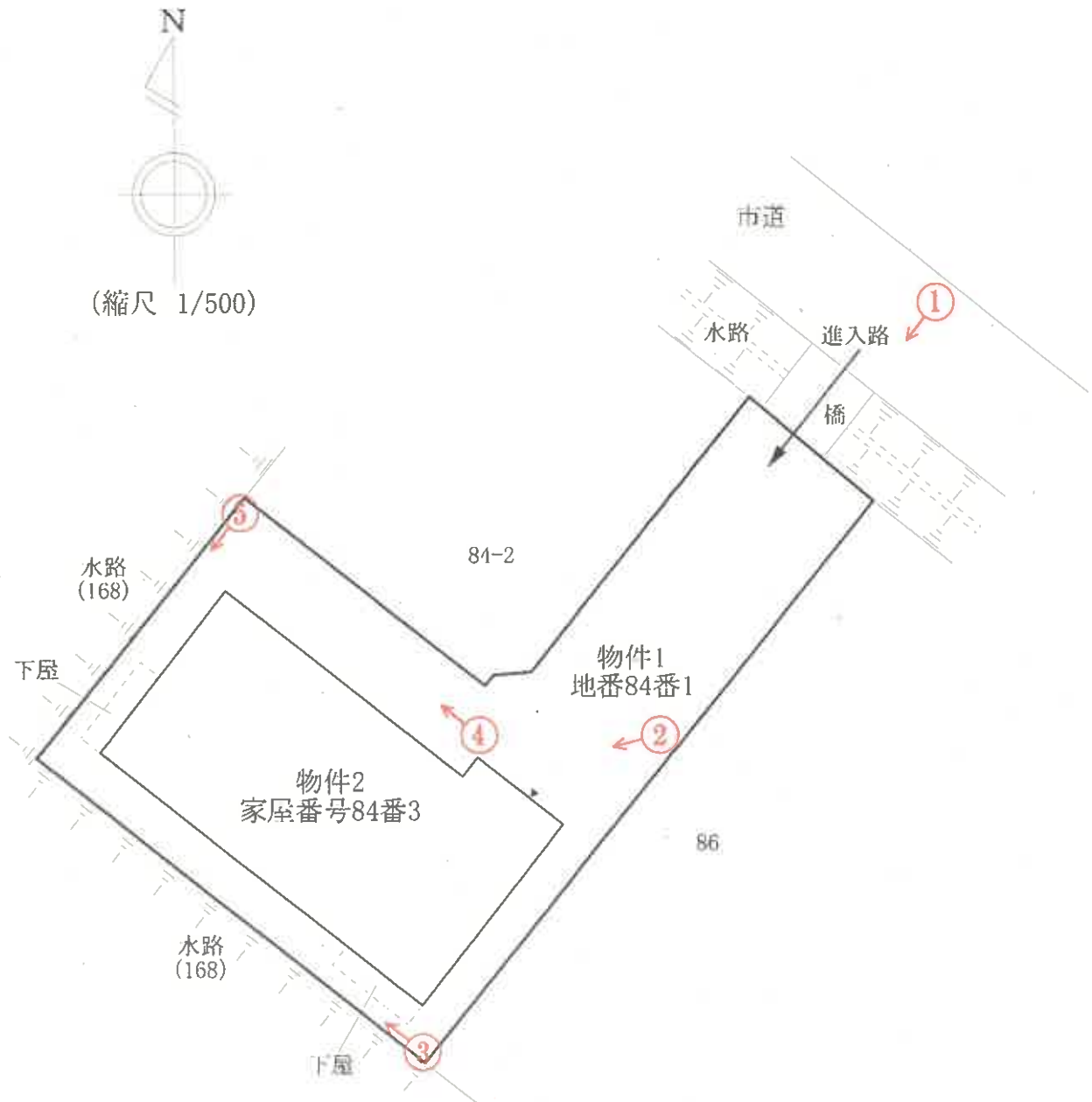
平成5年10月22日 登記

(2/2)

請求番号：11-2

A3版からA4版に縮小

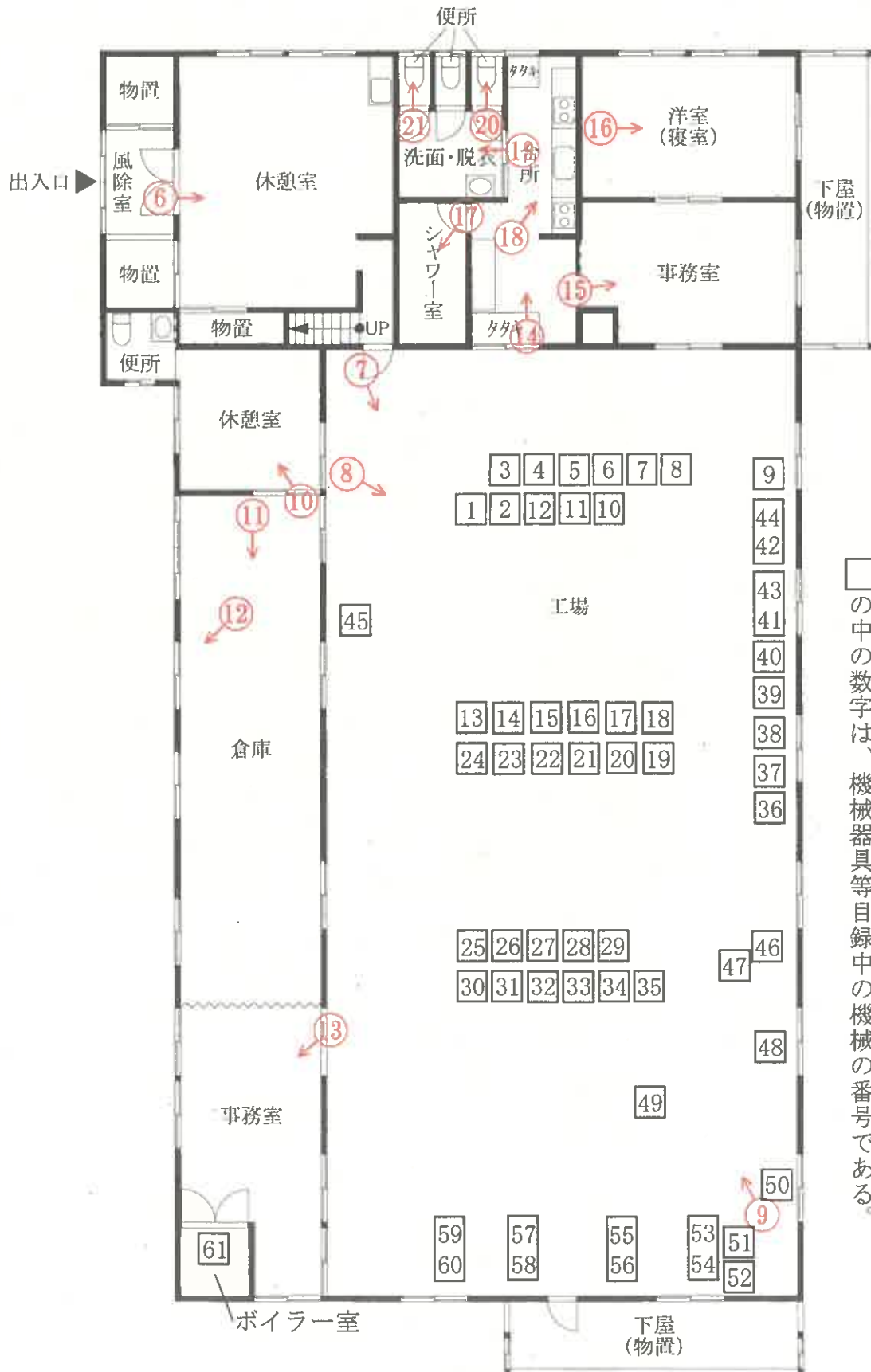
土地建物位置関係図



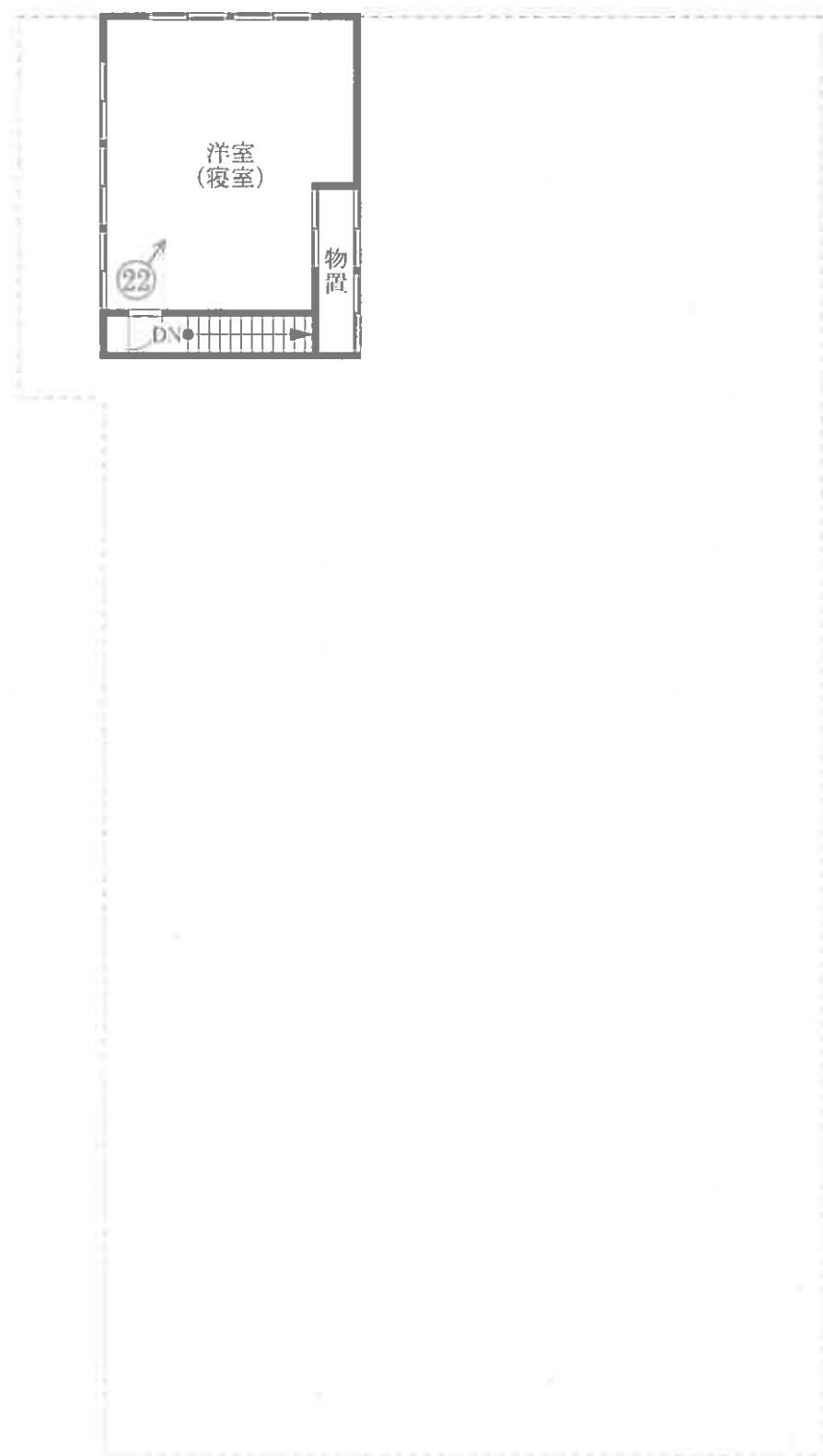
○↑は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※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階）



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



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



物件2建物内部の状況（1階）

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同 (天井の雨漏り)

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



(天井の崩落 (雨漏り))

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



前同

写真番号 2 2



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 2 3



機械器具等目録記載の番号①

写真番号 2 4



前同番号②

写真番号 2 5



前同番号 3

写真番号 2 6



前同番号 4

写真番号 2 7



前同 5

写真番号 28



前同番号 6

写真番号 29



前同番号 7

写真番号 30



前同番号 8

写真番号 3 1



前同番号9

写真番号 3 2



前同番号10

写真番号 3 3



前同番号11

写真番号 3 4



前同番号12

写真番号 3 5



前同番号13

写真番号 3 6



前同番号14

写真番号 3 7



前同番号15

写真番号 3 8



前同番号16

写真番号 3 9



前同番号17

写真番号 4 0



前同番号18

写真番号 4 1



前同番号19

写真番号 4 2



前同番号20

写真番号 4 3



前同番号21

写真番号 4 4



前同番号22

写真番号 4 5



前同番号23

写真番号 4 6



前同番号24

写真番号 4 7



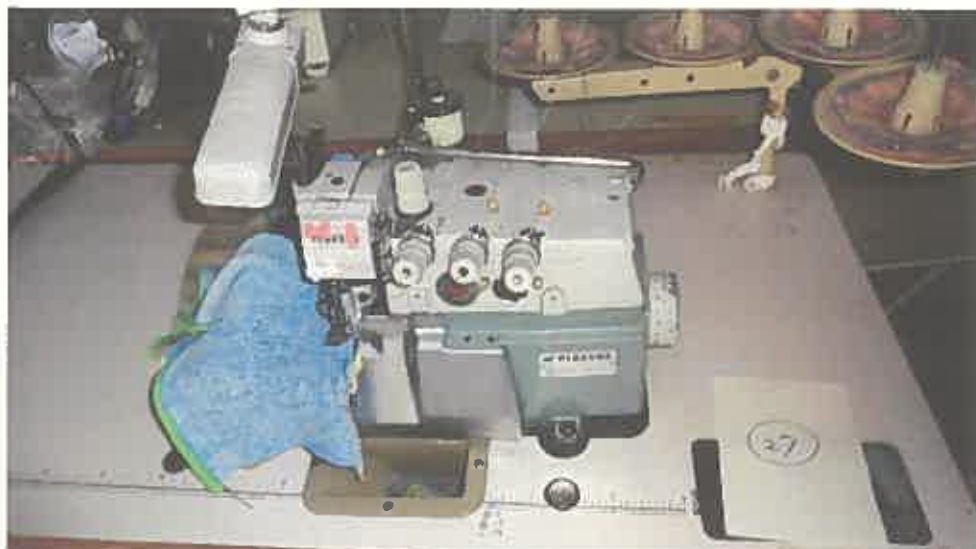
前同番号25

写真番号 4 8



前同番号26

写真番号 4 9



前同番号27

写真番号 5 0



前同番号28

写真番号 5 1



前同番号29

写真番号 5 2



前同番号30

写真番号 5 3



前同番号31

写真番号 5 4



前同番号32

写真番号 5 5



前同番号33

写真番号 5 6



前同番号34

写真番号 5 7



前同番号35

(35 枚目)

写真番号 5 8



前同番号36

写真番号 5 9



前同番号37

写真番号 6 0



前同番号38

写真番号 6 1



前同番号39

写真番号 6 2



前同番号40

写真番号 6 3



前同番号41、43

写真番号 6 4



前同番号42、44

写真番号 6 5



前同番号45

写真番号 6 6



前同番号46

写真番号 6 7



前同番号47

写真番号 6 8



前同番号48

写真番号 6 9



前同番号49

写真番号 7 0



前同番号50

写真番号 7 1



前同番号51

写真番号 7 2



前同番号52

写真番号 7 3



前同番号 53、54

写真番号 7 4



前同番号 55、56

写真番号 7 5



前同番号 57、58

写真番号 7 6



前同番号 59、60

写真番号 7 7



前同番号 61

令和7年(ケ)第7号

令和7年10月20日

令和7年11月4日

現地調査

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

藤田 雅彦 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,733,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,234,000 円
物件2（建物）	金 1,499,000 円
機械器具等	金 0 円

- 1 一括価格とは、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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	北秋田市脇神字上太田表	同左
	地 番	84番1	
	地 目	宅地	
	地 積	1,302.24㎡	
2	所 在	北秋田市脇神字上太田表 84番地3、84番地1	北秋田市脇神字上太田表 84番地1
	家 屋 番 号	84番3	
	種 類	工場・事務所	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 457.11㎡	1階 約493.5㎡
		2階 39.74㎡	2階 39.74㎡
		延 496.85㎡	延 約533.2㎡
番号	特 記 事 項		
1、2	①物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ②物件1土地につき、物件2建物のために法定地上権が成立する。 ③物件1土地と北東側市道（脇神舟場線）との間に水路（北秋田市財務部財政課管財係の所管）が介在しており、市道から物件1土地へ出入りするためには、水路上に架けられた橋を通行している（別添、建物配置図参照。）。 ④北秋田市財務部財政課管財係への照会によれば、本件競売により買受人が受命物件を買い受け、上記橋を継続して使用するためには、買受人は新規に水路の占用使用についての許可申請をする必要があるとの回答であった。 ⑤物件2建物の所在は、登記上は「84番地3、84番地1」であるが、現況は「84番地1」である。 ⑥物件2建物の1階の出入口付近の物置、便所、北側の事務室、ボイラー室は増築された部分と推定され、1階の現況の床面積は登記床面積とやや異なる（別添、建物図面・各階平面図写、建物配置図、建物間取図参照。）。 ⑦物件2建物内には機械器具等が備え付けられており、これらには抵当権の効力が及び、本件競売手続きの対象になるものと思料する（後記、「物件2建物備付の機械器具等の目録」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）

位置・交通	J R 奥羽本線「鷹ノ巣」駅から南東方へ約5.9km（道路距離、以下同じ）、最寄の秋北バス「脇神」バス停から南東方へ約300m。清鷹小学校へ約1.4km、商業施設「イオンタウン鷹巣」へ約4.4km。	
付近の状況	受命物件は、鷹ノ巣駅から車で約9分（40km/h換算）、農家住宅等が集まる脇神集落の東側に位置している。周囲は農地が広がっており、農家住宅等が散見される。集落内には店舗等は見られず、商業施設へはやや距離があるため、生活利便性がやや劣る地域である。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	指定なし
	建蔽率	70%
	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）
画地条件	規模	1,302.24㎡
	形状	不整形
	間口	約12m（北東側水路と接する部分の長さ）
	奥行	約53m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・北東側：幅員約10m舗装市道（脇神舟場線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） 上記道路と水路を介し等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地は、南東側及び北側は住宅、水路を介し北西側及び南西側は農地、水路及び市道を介し北東側は農地となっている。南東側及び北側の住宅の敷地とは等高に接面している。北西側及び南西側水路は高さ約1～1.5mの法地状になっている。北東側水路は中心に向かって両側が高さ約1mの法地状になっている（別添、建物配置図参照。）。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み）
	都市ガス	なし
	下水道	あり（集落排水、建物との接続：あり）
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	北秋田市防災マップ（Web版）によれば、受命物件は、浸水深0.5m未満の区域に含まれる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物		
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成5年10月20日 新築	
	経過年数	約	32 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	； サイディング、角波トタン等	
	内 壁	； ボード貼り、ビニルクロス、プリント合板等	
	天 井	； ボード貼り、ビニルクロス、化粧石膏ボード等	
	床	； 塩ビシート、クッションフロア、フローリング等	
	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。		
	1階	約493.5㎡	（1階は登記床面積とやや異なる）
	2階 延	39.74㎡ 約533.2㎡	（2階は登記床面積と同じ）
現 況 用 途 等	階 層	； 2階建	
	現況用途	； 工場・事務所	
	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32年経過した建物で、建物外部では軒、屋根の破損、外壁の汚れ、破損等が見られる。建物内部は現在は空き工場の状態であり、全体的に埃っぽく、多くの動産類が置かれているほか、水回りのカビ汚れ、天井の破損、雨漏り、内壁の破損等が見られる。全体的に見て、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	物件2所有者（破産管財人）が工場・事務所（空き工場）として占有している。		
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	物件2建物は縫製工場として使用されていたが、現在は空き工場の状態である。1階南側及び2階の洋室にはベッドが置かれており、従業員が寝泊まりできる造りになっている（別添、建物間取図参照。）。建物内には縫製用の機械器具等が多く置かれているが、経過年数、劣化の程度から見て、いずれも資産価値はないものと判断した。		

<物件2建物備付の機械器具等の目録>

所 在		北秋田市脇神字上太田表84番地1				
家 屋 番 号		84番3				
番号	種類	構造	個数	製作者名	製造年月	型式
1	二本針ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	不明	WT200
2	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	不明	DDL-5570
3	差動上下送り本縫ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H21.6	DLU-5490-6
4	天地（裾引き）ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H19.4	E51-210
5	ルイスミシン	鉄製	1台	TREASURE	不明	BS-850
6	タコバイダーミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H23.8	FW204A
7	千鳥ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H20.7	LZ2290A-SS-7
8	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H12.3	E52-250M
9	ボタンホールミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H21.6	LBH-1702
10	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H10.7	E52-243M
11	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H12.10	DDL-5570
12	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H12.3	E52-250MC
13	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H12.10	DDL-5570
14	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	不明	E52-132M
15	天地（裾引き）ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H20.3	E51-137
16	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H11.7	EX5214-03CS
17	細筒型扁平縫二本針ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H19.6	FW603FB
18	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H12.10	DDL-5570
19	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H13.2	DDL-9000SS
20	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	不明	DDL-9000SS

番号	種類	構造	個数	製作者名	製造年月	型式
21	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H12.3	E52-250M
22	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	不明	DDL-9000SS
23	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H12.10	DDL-5570
24	細筒型扁平縫二本針ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	不明	FW603FB
25	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H12.3	E52-250MC
26	二本針ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	不明	WT200
27	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H12.3	E52-250MC
28	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H12.10	DDL-5570
29	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H12.10	DDL-5570
30	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H12.10	DDL-5570
31	二本針ミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H18.5	W562-01AB
32	本縫いミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H12.10	DDL-5570
33	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H12.3	E52-250M
34	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H12.3	E52-250MC
35	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	H12.3	E52-250MC
36	二本針ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式会社	H18.7	VC2700-156M
37	千鳥門止めミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H22.8	LK-1850
38	ロックミシン	鉄製	1台	ペガサスミシン製造株式会社	不明	ETS-52-133FA3
39	門止めミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H21.4	LK-1852
40	ボイラー	鉄製	1台	大阪電機	不明	OSG-60K
41	アイロン	鉄製	1台	大阪アイロン	不明	J-5-R
42	アイロン	鉄製	1台	大阪アイロン	不明	J-5
43	アイロン台	鉄製	1台	ナオモト	不明	不明

番号	種類	構造	個数	製作者名	製造年月	型式
44	アイロン台	鉄製	1台	ナオモト	不明	不明
45	ハトメ打ち機	鉄製	1台	不明	不明	不明
46	ボタン付けミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H22.5	MB-372
47	ボタン付けミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H21.9	BR10
48	ボタンホールミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H22.2	LBH-1790S
49	検針器	鉄製	1台	NIKKA DENSOK	不明	APA6000
50	染抜き機	鉄製	1台	ケーアイ	不明	RS-221
51	ボタン付けミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H22.5	MB-372
52	ボタン付けミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	H22.5	MB-372
53	アイロン台	鉄製	1台	ナオモト	不明	不明
54	アイロン	鉄製	1台	大阪電機	不明	不明
55	アイロン台	鉄製	1台	ナオモト	不明	不明
56	アイロン	鉄製	1台	大阪電機	不明	不明
57	アイロン台	鉄製	1台	大阪電機	不明	PB-12F
58	アイロン	鉄製	1台	大阪電機	不明	不明
59	アイロン台	鉄製	1台	ナオモト	不明	不明
60	アイロン	鉄製	1台	大阪電機	不明	不明
61	ボイラー	鉄製	1台	ミウラ	不明	FK-100

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）

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	3,300	$\frac{76}{100}$	1,302.24	0.9	2,939,000

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10m舗装市道に接面する規模500㎡程度の長方形地

基準地番号 北秋田（県）-4

公示価格等 3,250円/㎡ × 時点修正 99.5/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/96 ≒ 標準画地価格 3,300円/㎡

◇ 時点修正 : 0.995 （令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。）

◇ 標準化補正 : 1.02 （方位+2%）

◇ 地域格差

街路条件 : 0.98 （幅員-2%）
 交通・接近条件 : 0.98 （駅距離-2%）
 環境条件 : 1.00
 行政的條件 : 1.00
 上記の相乗積 : 0.98 × 0.98 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.96

イ 個別格差

画地条件 : 0.80 （規模-20%）
 // : 0.95 （形状-5%）
 上記の相乗積 : 0.80 × 0.95 ≒ 0.76

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、建物の経済的残存耐用年数経過時点における解体撤去費用の現在価値の更地価格に対する割合等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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
2	130,000	533.20	0.028	1,941,000

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
2	0.055	× 0.50	= 0.028

項 目	2
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約33年
n：経過年数	約32年
経済的残存耐用年数	約1年
q：観察減価法による補正率	-50%

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

(3) 機械器具等

物件2建物備付の機械器具等は縫製等に関連するものであり、経過年数、劣化の程度から見て、いずれも資産価値はない（又は極めて僅少）と判断した。

種類	単価 (円/式) ア	個数 イ	総額 (円) ア×イ
物件2建物備付の 機械器具等	—	—	0

2 評価額の判定

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、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	2,939,000	0.25	法定地上権	735,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の物件1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 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	2,939,000	－ 735,000		0.80	0.70	1,234,000
2	1,941,000	＋ 735,000	1.00	0.80	0.70	1,499,000
機械 器具等	0	0	－	0.80	0.70	0
一括価格（合計）						2,733,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 受命物件は縫製工場の建物及びその敷地であり、①建物用途が特殊で需要者が限定されること、②建物の劣化の程度が大きく更地化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。

オ 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。

第6 参考価格資料

○ 公示価格等

基準地番号：北秋田（県）-4

所在：北秋田市七日市字根木屋敷岱146番2

住居表示：-

価格：3,250円/㎡

位置：JR奥羽本線「鷹ノ巣」駅から道路距離で約7.2kmに位置。

価格時点：令和7年7月1日

地積：566㎡

供給処理施設：上水道

接面道路：東側幅員7m舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域、用途地域指定なし

指定建蔽率70% 指定容積率200%

地域の概要：農家住宅に一般住宅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 | 建物配置 | 図 |
| 5 | 建物間取 | 図 |

以上

位置図

(縮尺: 1/25,000)

受命物件

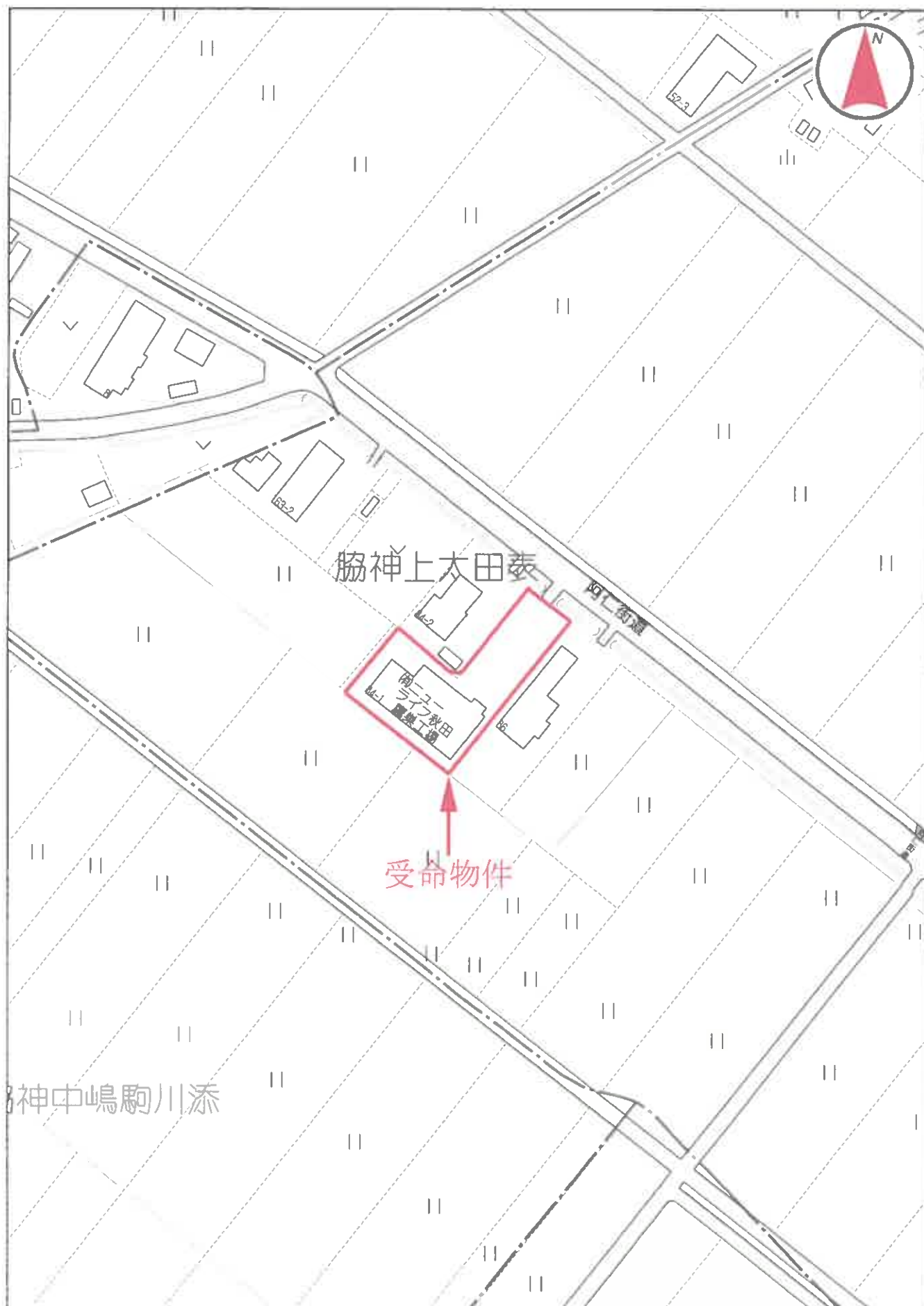
基準地
北秋田(県)-4

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6-286号

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6-286号

周辺案内図

秋田県北秋田市脇神上太田表付近



60m

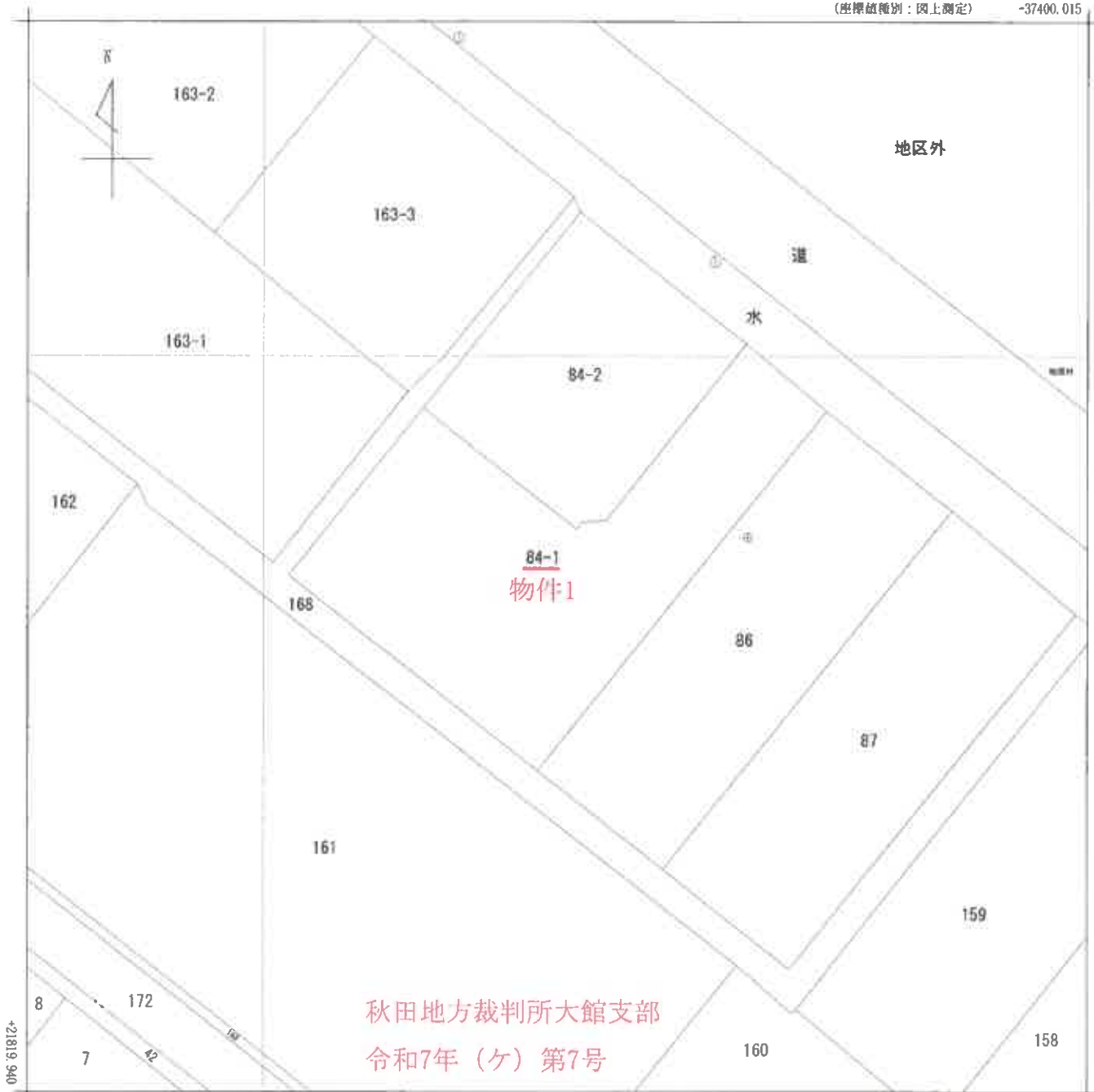
1:1500

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
藤田不動産鑑定事務所
Z22151993-20251005092953
©2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25AH第176号)

(座標値種別: 図上測定) -37400.015

+21945.940



-37525.015 (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

脳神字上太田表

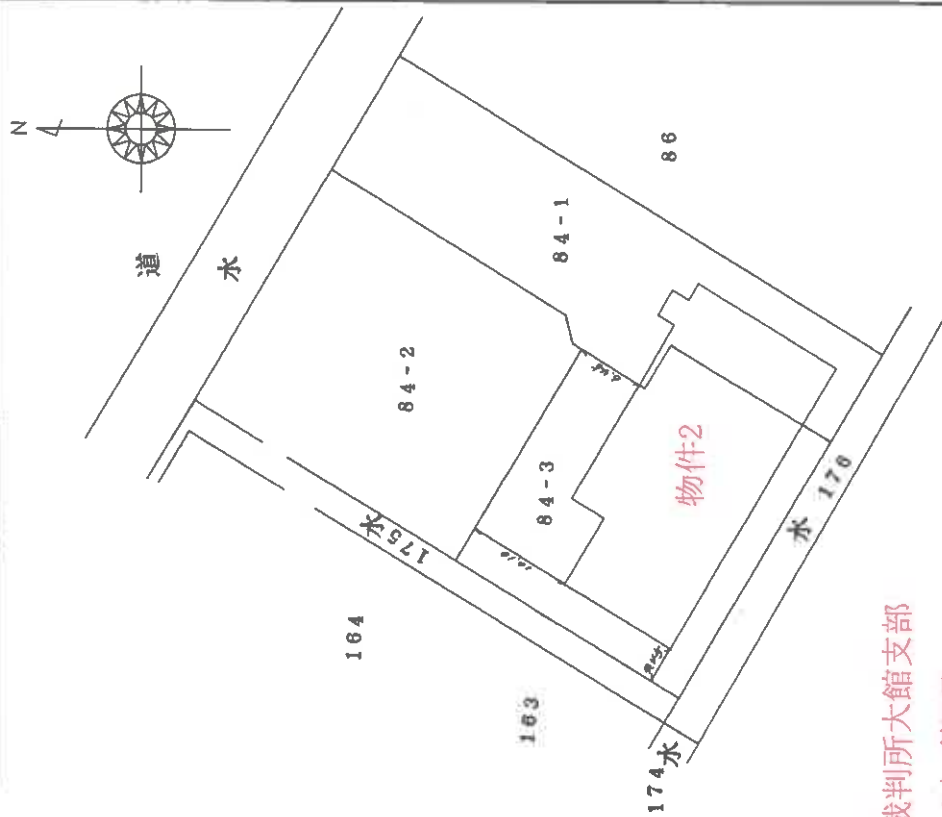
A 脳神字駒川添

請求部	所在	北秋田市脳神字上太田表				地番	84番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成11年11月				備付年月日(原図)	平成13年3月27日		補記事項		

505916 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	84番3
建物の所在	北秋田郡大館市大館字上太田表84番地3.84番地1



秋田地方裁判所大館支部
令和7年(ケ)第7号

製作者	縮尺	1/500
申請人	縮尺	1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

平成5年10月22日 登記

面圖
面圖
階平
各建

3 箱 4 8

北秋田市臨時子
上太田表84番地3.84番地1

德

物件2

105
106
107

5.46 X 7.28 = 39.7488

1.82 X	2.73	=	4.9686
3.54 X	23.66	=	86.1224
11.83 X	30.94	=	366.0202

合計	457.1112
床面積	457.11 ㎡

海
軍
作

縮尺 250

人請申

250
縮尺

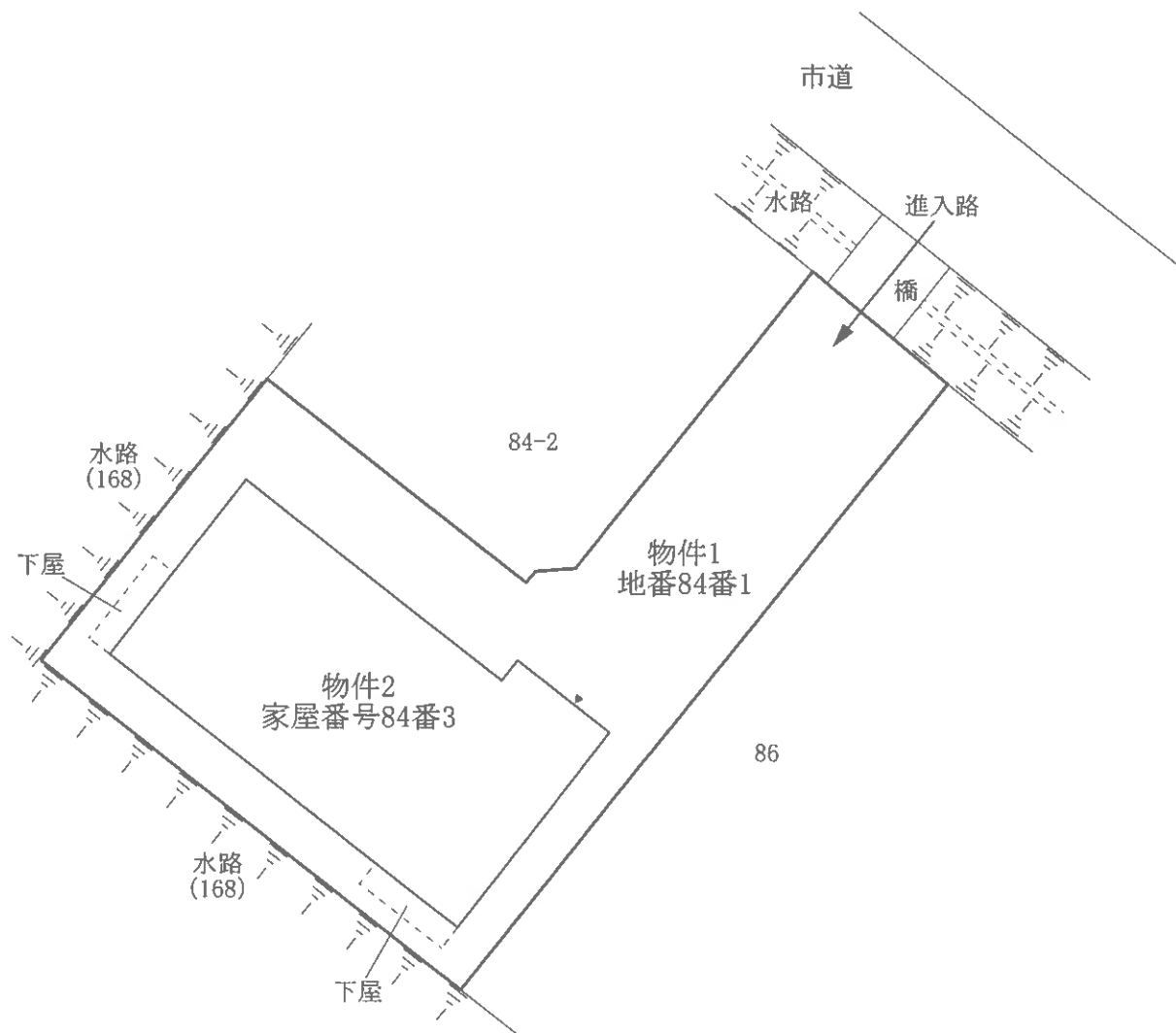
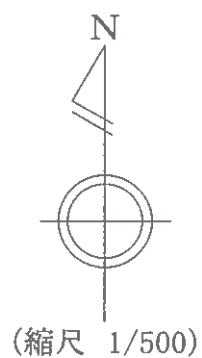
(欽田縣土地家譜調查—用紙)

平成5年10月22日 登記

(2/2)

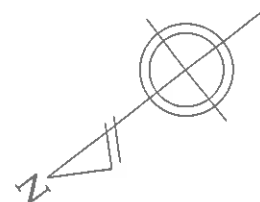
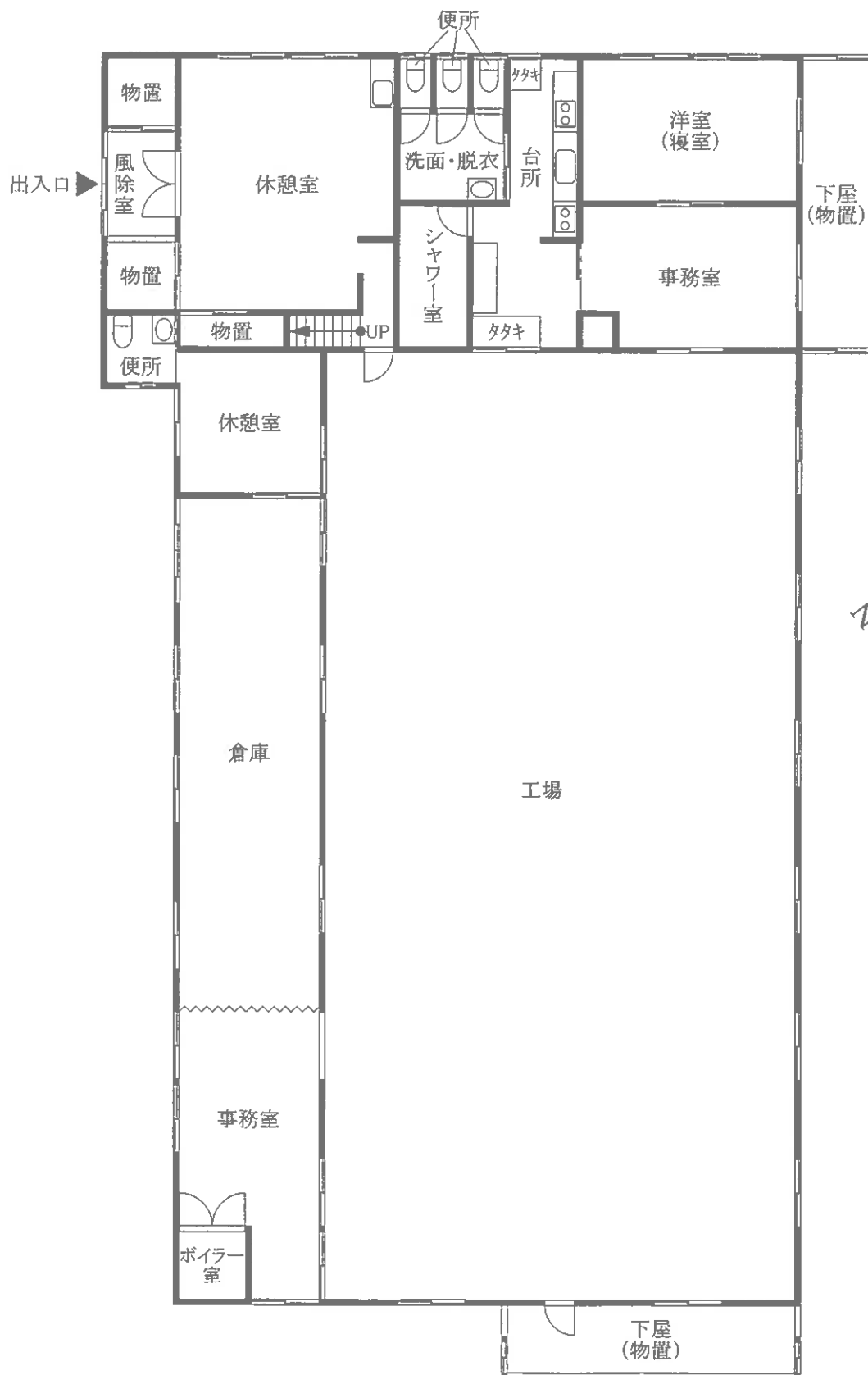
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

令和7年(ケ)第7号
北秋田市脇神
建物配置図



物件2

1階

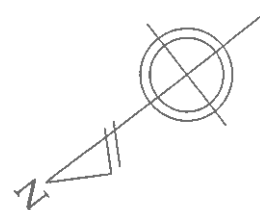


(縮尺 1/150)

令和7年(ケ)第7号
北秋田市脇神
建物間取図

物件2

2階



(縮尺 1/150)

