

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 1 1 月 2 4 日から 令和 8 年 1 2 月 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 2 月 4 日 午後 1 時 3 0 分 秋田地方裁判所大館支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 2 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 1 0 月 2 7 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）
1～11	16,199,000 12,959,200	一括	3,239,800	2,194,763	0
1	1,535,000				
2	436,000				
3	375,000				
4	644,000				
5	1,502,000				
6	10,668,000				
7	283,000				
8	252,000				
9	52,000				
10	245,000				
11	207,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 1 5. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 番 1 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 1. 5 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 9. 2 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 1. 9 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 8 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 9 7. 3 0 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 鹿角市花輪字八正寺 18番地6、1番地3、1番地
6、1番地15、16番地2、18番地1、18番地
11、18番地12、18番地17、18番地18

家屋 番号 18番6

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 1979.74平方メートル
2階 710.65平方メートル
3階 199.95平方メートル

(現況)

所 在 鹿角市花輪字八正寺18番地6、1番地6、1番地1
5、16番地2、18番地1、18番地11、18番地12、18番
地16、18番地17、18番地18

7 所 在 鹿角市花輪字八正寺

地 番 18番11

地 目 宅地

地 積 150.21平方メートル

8 所 在 鹿角市花輪字八正寺

地 番 18番12

地 目 宅地

地 積 133.88平方メートル



物 件 目 録

9	所	在	鹿角市花輪字八正寺
	地	番	1 8 番 1 6
	地	目	宅地
	地	積	2 7. 5 3 平方メートル
1 0	所	在	鹿角市花輪字八正寺
	地	番	1 8 番 1 7
	地	目	宅地
	地	積	1 3 0. 1 1 平方メートル
1 1	所	在	鹿角市花輪字八正寺
	地	番	1 8 番 1 8
	地	目	宅地
	地	積	1 1 0. 0 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 3 日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 齊 藤 貴 洋

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 1 1】

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 ～ 1 1】

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

なし

《 注 意 書 》

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

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

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



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 1 5 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 番 1 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 1 . 5 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 9 . 2 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 1 . 9 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 8 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 9 7 . 3 0 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 鹿角市花輪字八正寺 18番地6、1番地3、1番地
6、1番地15、16番地2、18番地1、18番地
11、18番地12、18番地17、18番地18

家屋 番号 18番6

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 1979.74平方メートル
2階 710.65平方メートル
3階 199.95平方メートル

(現況)

所 在 鹿角市花輪字八正寺18番地6、1番地6、1番地1
5、16番地2、18番地1、18番地11、18番
地12、18番地16、18番地17、18番地18

7 所 在 鹿角市花輪字八正寺

地 番 18番11

地 目 宅地

地 積 150.21平方メートル

8 所 在 鹿角市花輪字八正寺

地 番 18番12

地 目 宅地

地 積 133.88平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|--------------------|
| 9 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 8 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 . 5 3 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 8 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 0 . 1 1 平方メートル |
| 1 1 | 所 | 在 | 鹿角市花輪字八正寺 |
| | 地 | 番 | 1 8 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 0 . 0 4 平方メートル |



令和8年（ヌ）第1号
令和8年4月20日受理
令和8年6月26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	鹿角市花輪字八正寺 1 番 6 宅地 8 1 5 . 0 7 平方メートル
2	所 地 地 地	在 番 目 積	鹿角市花輪字八正寺 1 番 1 5 宅地 2 3 1 . 5 3 平方メートル
3	所 地 地 地	在 番 目 積	鹿角市花輪字八正寺 1 6 番 2 宅地 1 9 9 . 2 5 平方メートル
4	所 地 地 地	在 番 目 積	鹿角市花輪字八正寺 1 8 番 1 宅地 3 4 1 . 9 8 平方メートル
5	所 地 地 地	在 番 目 積	鹿角市花輪字八正寺 1 . 8 番 6 宅地 7 9 7 . 3 0 平方メートル
6	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 類 造 積	鹿角市花輪字八正寺 1 8 番地 6、1 番地 3、1 番地 6、 1 番地 1 5、1 6 番地 2、1 8 番地 1、1 8 番地 1 1、 1 8 番地 1 2、1 8 番地 1 7、1 8 番地 1 8 1 8 番 6 店 舗 鉄骨造陸屋根 3 階建 1 階 1 9 7 9 . 7 4 平方メートル 2 階 7 1 0 . 6 5 平方メートル 3 階 1 9 9 . 9 5 平方メートル

7	所在地	在番目積	鹿角市花輪字八正寺 18番11 宅地 150.21平方メートル
8	所在地	在番目積	鹿角市花輪字八正寺 18番12 宅地 133.88平方メートル
9	所在地	在番目積	鹿角市花輪字八正寺 18番16 宅地 27.53平方メートル
10	所在地	在番目積	鹿角市花輪字八正寺 18番17 宅地 130.11平方メートル
11	所在地	在番目積	鹿角市花輪字八正寺 18番18 宅地 110.04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 ～ 5、7 ～ 11		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 5、7 ～ 11) ☐ 公衆用道路 (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	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異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積: ☒ 所在: 鹿角市花輪字八正寺 18 番地 6、1 番地 6、1 番地 15、16 番地 2、18 番地 1、18 番地 11、18 番地 12、18 番地 17、18 番地 18、18 番地 16		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗 (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1～5、7～11土地関係

- (1) 本件土地は、東側及び南側が市道に、西側が国道にそれぞれ接している。
- (2) 本土地上に物置がある。

2 物件6建物関係

- (1) 本件建物内には多数の動産類が残されている。
- (2) 本件建物2階の東側は以前カラオケ店だったようであるが、各カラオケルームの入口ドアが全部外されている（一部につき写真番号46、48、53、54）。
- (3) 本件建物の1～3階に雨漏りがある（写真番号34、35、65）。
- (4) 本件建物の南側のシャッターが損傷しており、風に煽られて揺らいでいる（写真番号6）。

(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
■近隣者	1 本件物件は、食料品等を販売する店舗や、一部カラオケ店だったこともありましたが、ここ何年も店舗は営業しておらず、本件物件を使用している人はいないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 4月20日 (月) : ~ :	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 8年 4月24日 (金) 9:15 ~ 9:35	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 5月 2日 (土) 11:00 ~ 11:25	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 8年 5月 8日 (金) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 8年 5月29日 (金) 10:15 ~ 12:00 16:00 ~ 16:05	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (評価人同行) 現地再確認、近隣者から口頭聴取
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8年5月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



寺正八字輪花

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。

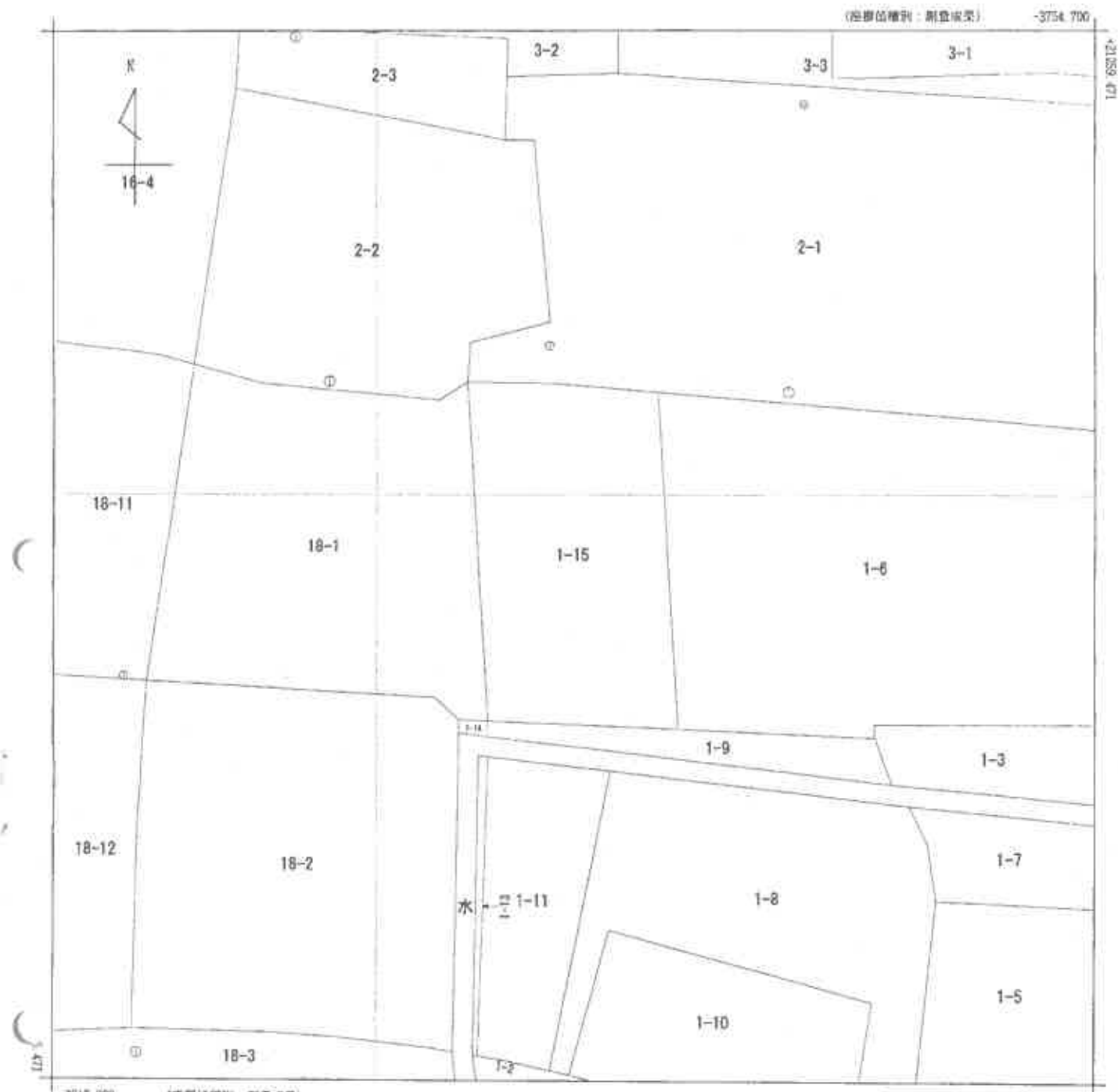
A 3 版から A 4 版に縮小

登記官

(1/1)

(7 枚目)

公用



(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 (tochokutsu@heiyousuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出
花輪字八正寺

請求部分	所在地					地番				
	鹿角市花輪字八正寺					1番15				
出力 縮尺	1/250	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12年11月				備考 年月日 (原図)	平成14年7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。

A3版からA4版に縮小

令和8年4月24日
秋田地方裁判所大館支局
登記官

請求番号: 3-2
(1/1)

(8枚目)

公川



-3788.014 (座標補正: 測量成果)

(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 (tsuhokutaiheiyosaki2011.par) による修正がされています。

地
番
区
域
見
出

花輪字八正寺

請 求 部 分	所 在	鹿角市花輪字八正寺					地 番	1番6		
出 力 縮 尺	1/250	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12年11月				備 付 年 月 日 (原図)	平成14年7月		補 事 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。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和8年4月24日

秋田地方方法務局大館支局

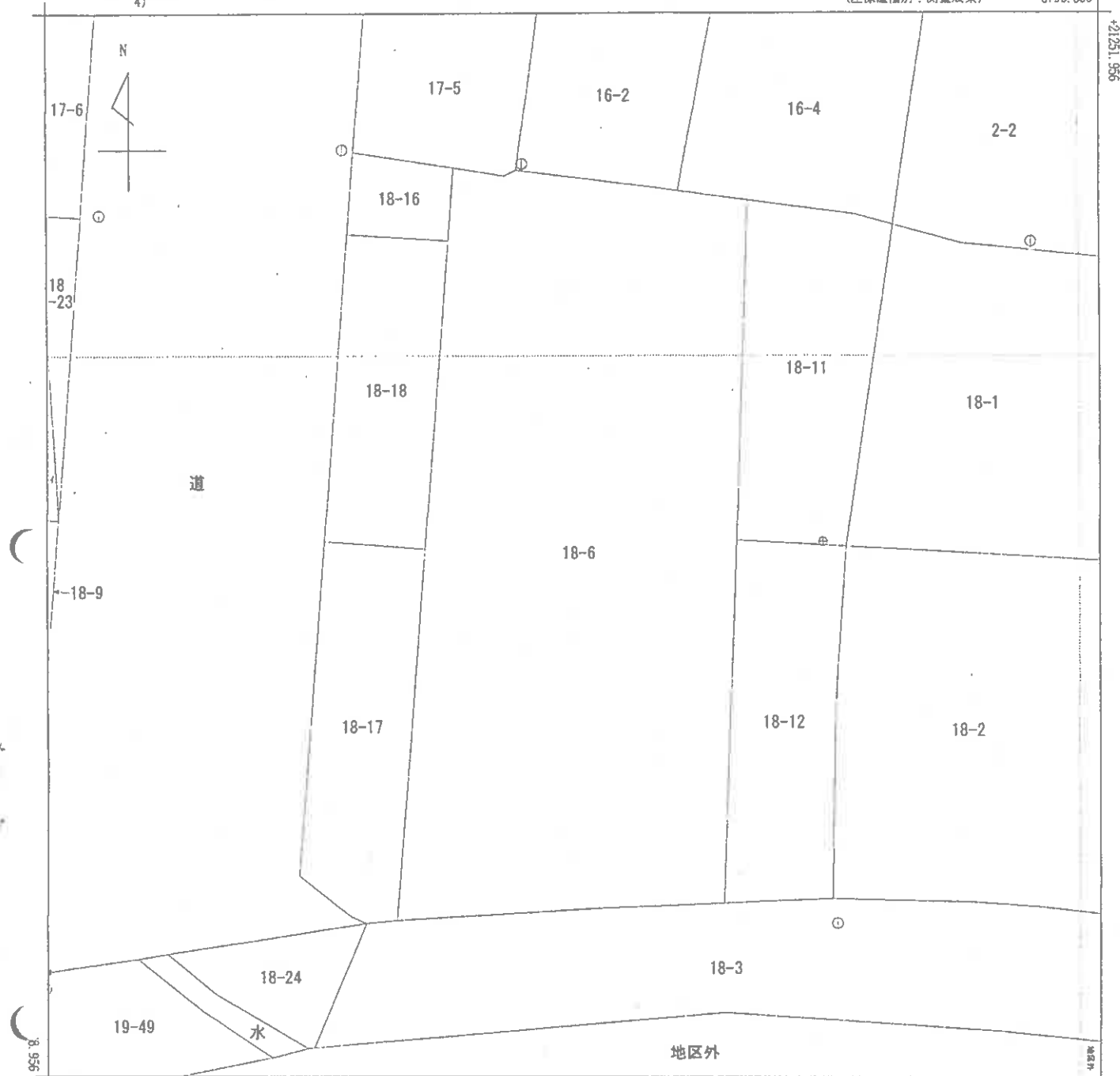
登記官

請求番号: 3-3

(1/1)

(9 枚目)

公局



-3859.060 (座標値種別：測量成果)
(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
花輪字八正寺

請求部	所在	鹿角市花輪字八正寺				地番	18番6			
出力尺	1/250	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12年11月			備付年月日(原図)	平成14年7月			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。

A3版からA4版に縮小

令和8年4月24日
秋田地方方法務局大館支局

請求番号：3-4
(1/1)

登記官

(10枚目)

公用

登記年月日：平成4年9月14日

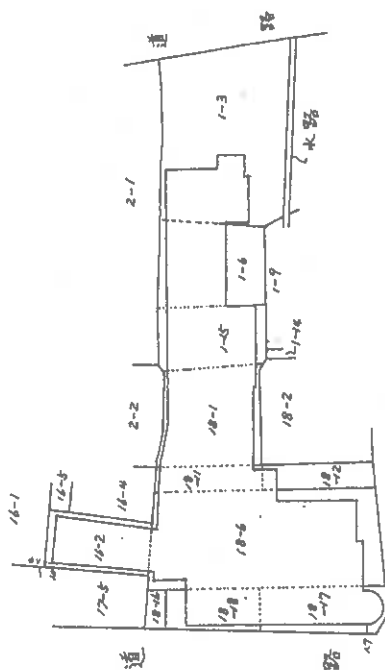
建物図面
各階平面図

家屋番号
18-6

建物の所在
鹿角市花輪字八正寺 18-6. 1-3. 1-6. 1-15. 16-2. 18-1.
18-11. 18-12. 18-17. 18-18.

各階平面図

704116



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/1000

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

地図整理番号：M97937

(1/4)

A3版からA4版に縮小

登記官

(11枚目)

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。

(秋田地方法務局大館支局管轄)

令和8年2月26日

東京法務局

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8年2月26日 東京法務局

登記官

(12 枚目)

A3版からA4版に縮小

地図整理番号：M97937

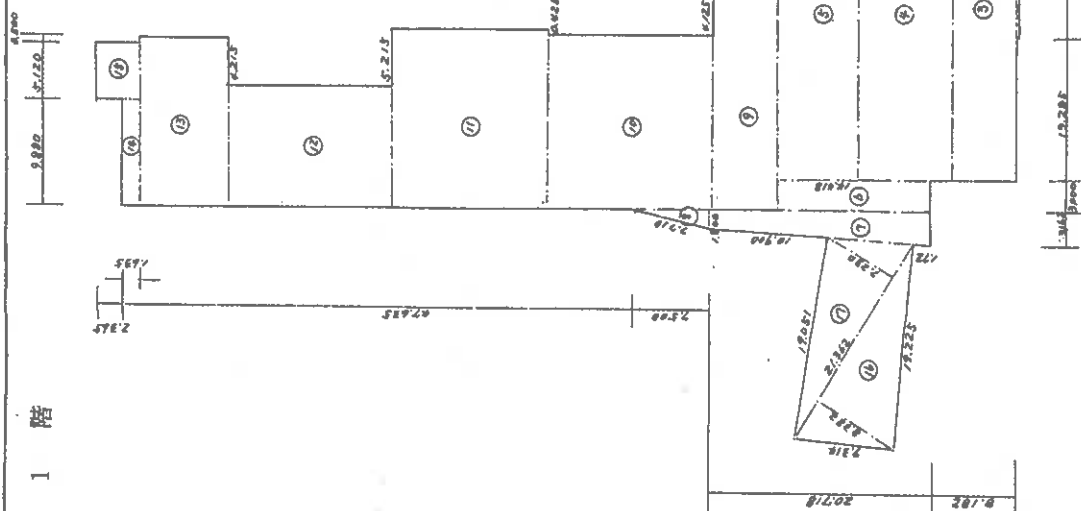
(2/4)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

各階平面図

70411

1 階



家屋番号
18-6

建物の所在

鹿角市花輪字八五寺 18-6、18-3、18-6、18-5、16-2
18-1、18-11、18-12、18-17、18-18、

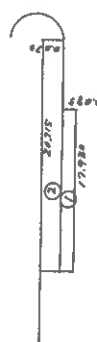
1/3

建物図面
各階平面図

階求積

1	17.930	x	0.085	/	=	1.524050
2	20.715	x	0.070	/	=	1.450050
3	34.000	x	5.930	/	=	201.620000
4	33.050	x	8.930	/	=	295.136500
5	32.022	x	7.740	/	=	247.850280
6	14.418	x	3.000	/	=	43.254000
7	20.718	x	(3.162 + 1.800) ^{1/2}	/	=	51.401358
8	7.500	x	1.80 x ^{1/2}	/	=	6.750000
9	20.200	x	5.925	/	=	119.685000
10	16.075	x	15.590	/	=	250.609250
11	16.500	x	14.570	/	=	240.405000
12	11.285	x	15.430	/	=	174.127550
13	15.500	x	8.285	/	=	128.417500
14	9.880	x	1.635	/	=	16.153800
15	5.120	x	4.000	/	=	20.480000
16	21.362	x	8.382 x ^{1/2}	/	=	89.528142
17	21.362	x	7.230 x ^{1/2}	/	=	77.223630
18	3.14	x	3.000 ² x ^{1/2}	/	=	14.130000
合計						1878.746110
床面積						1879.74 m ²

法記



作製者

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/14

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8年2月26日 東京法務局

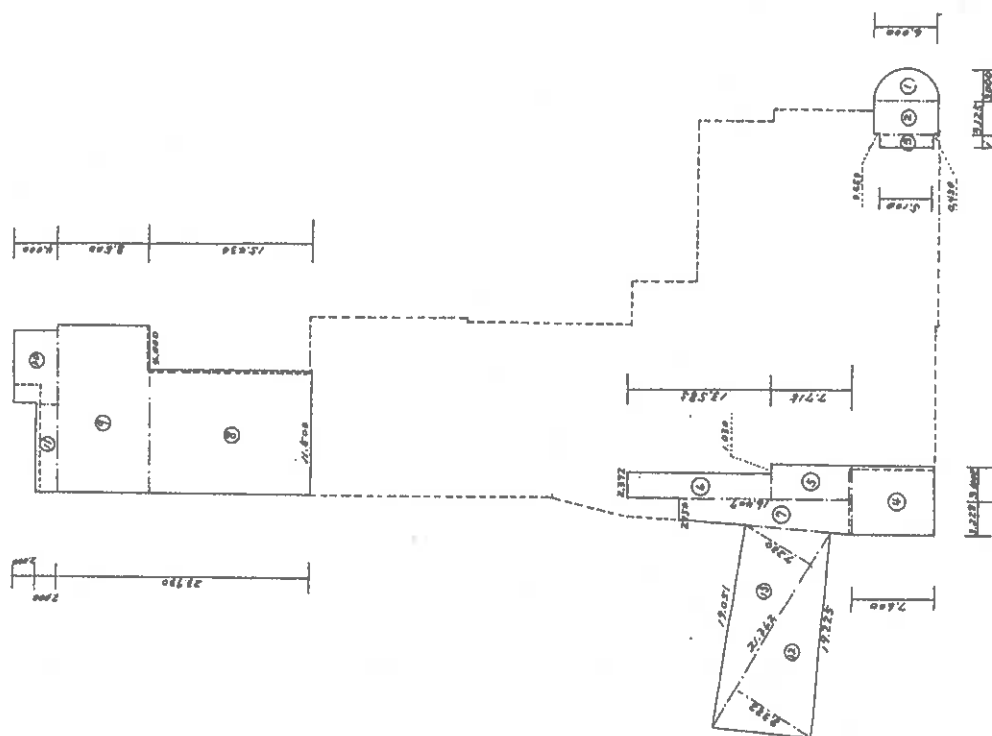
登記官

(13 枚目)

區
面
平
階
各

704118

2 鹽



雜記

縮尺 1/500

人
道
中

又

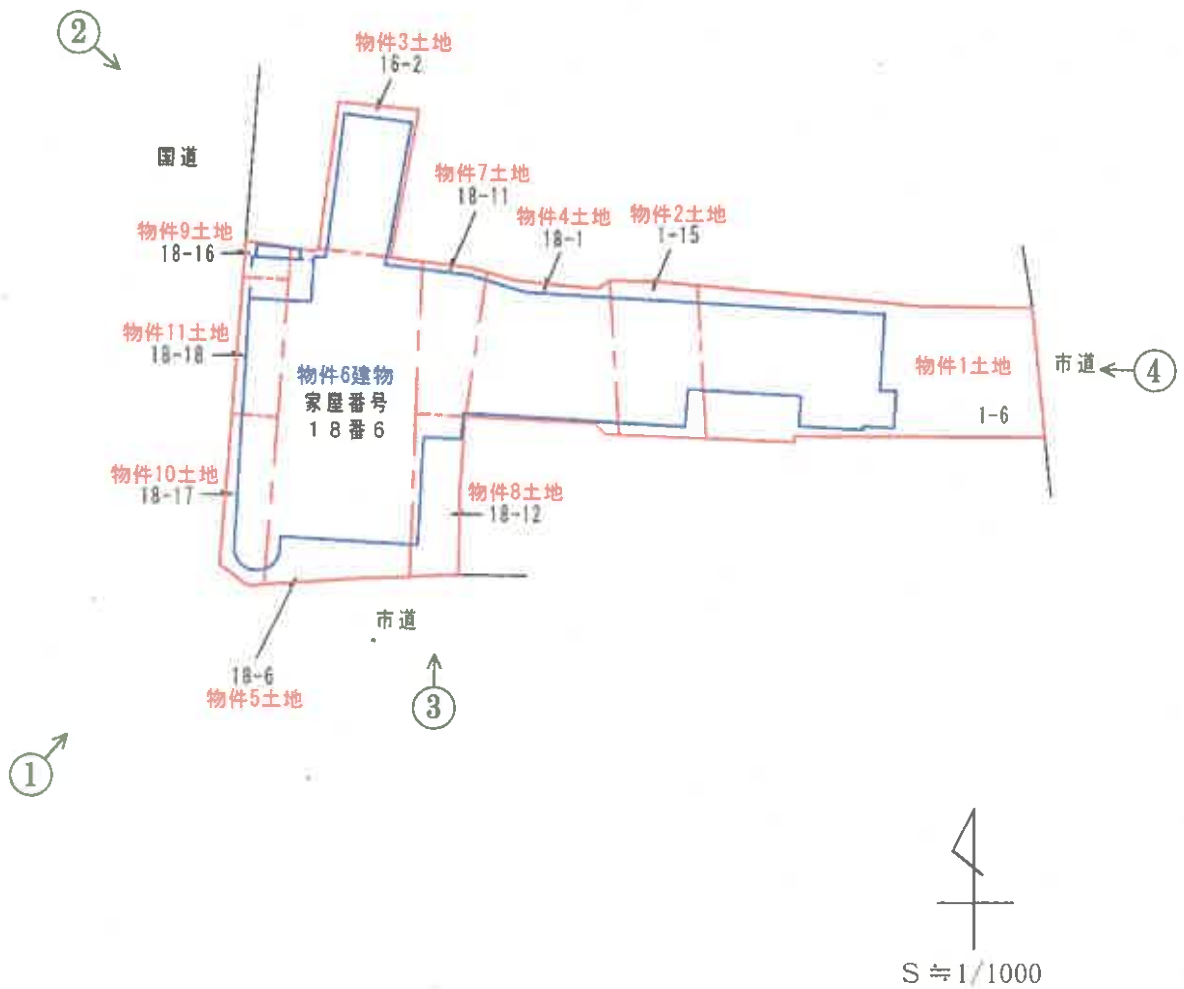
(株)第一富士建設株式会社

LC646M: 台灣版地圖

 $(3/4)$

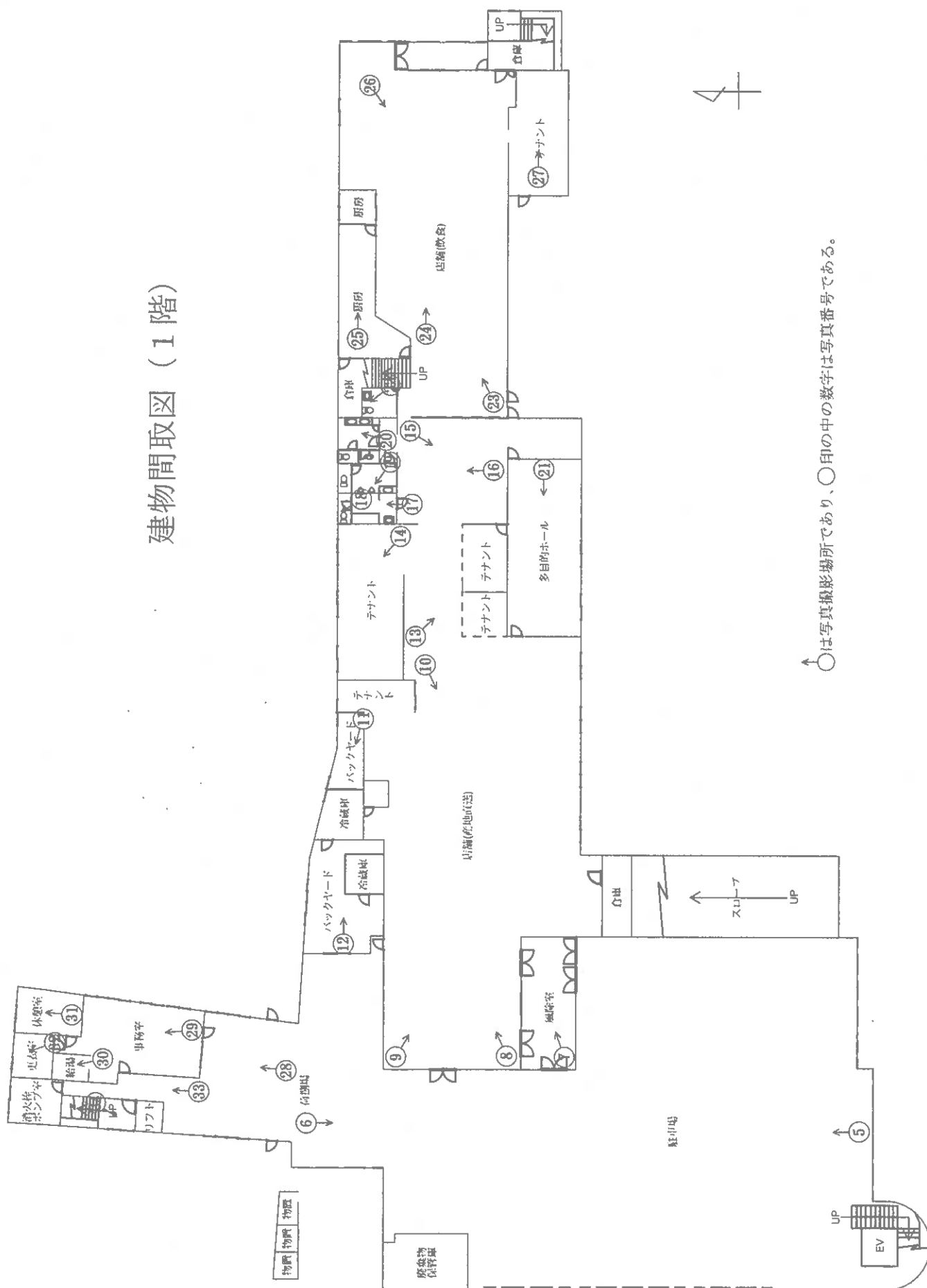
A 3 版から A 4 版に縮小

土地建物位置関係図



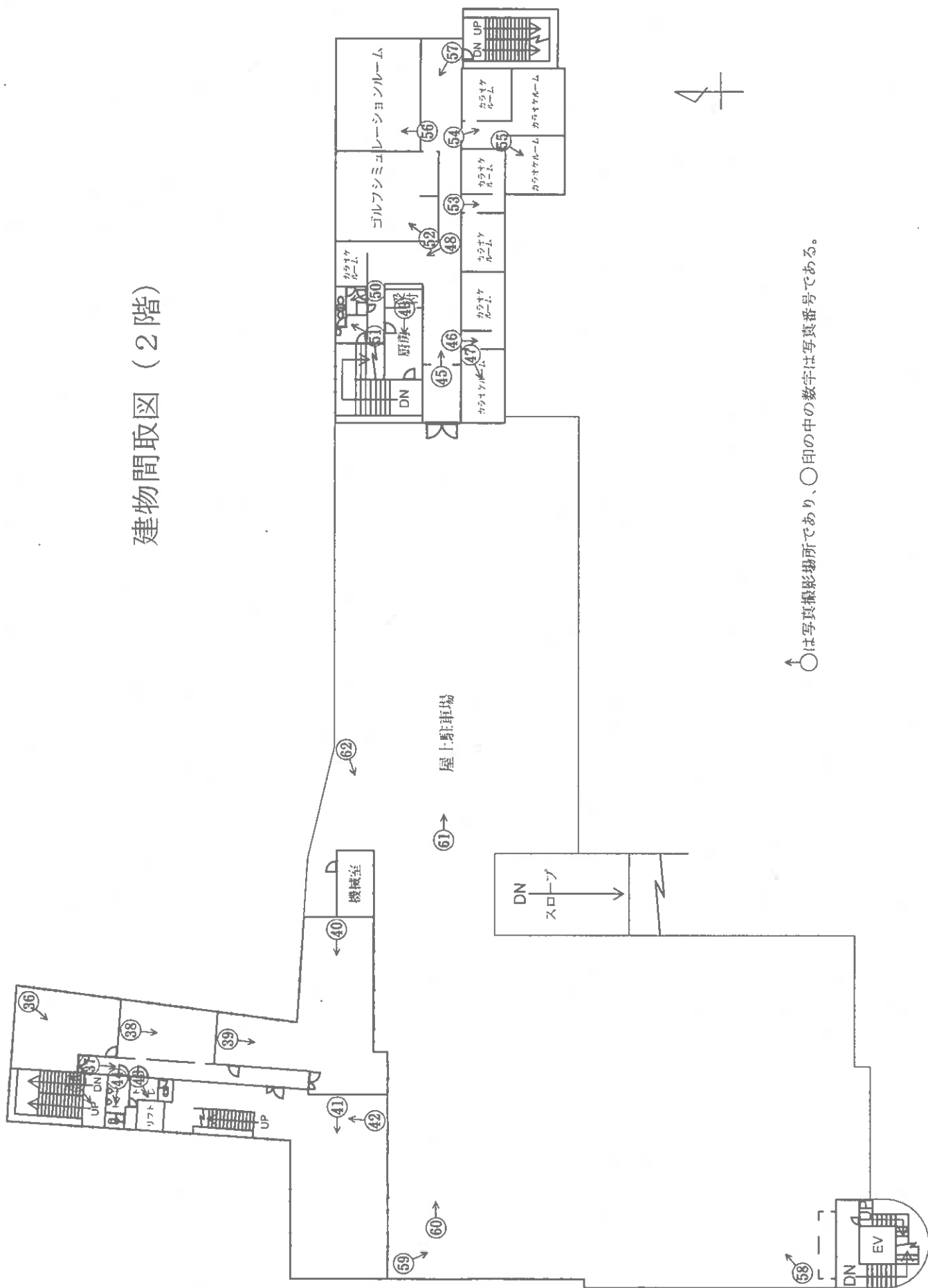
↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※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。



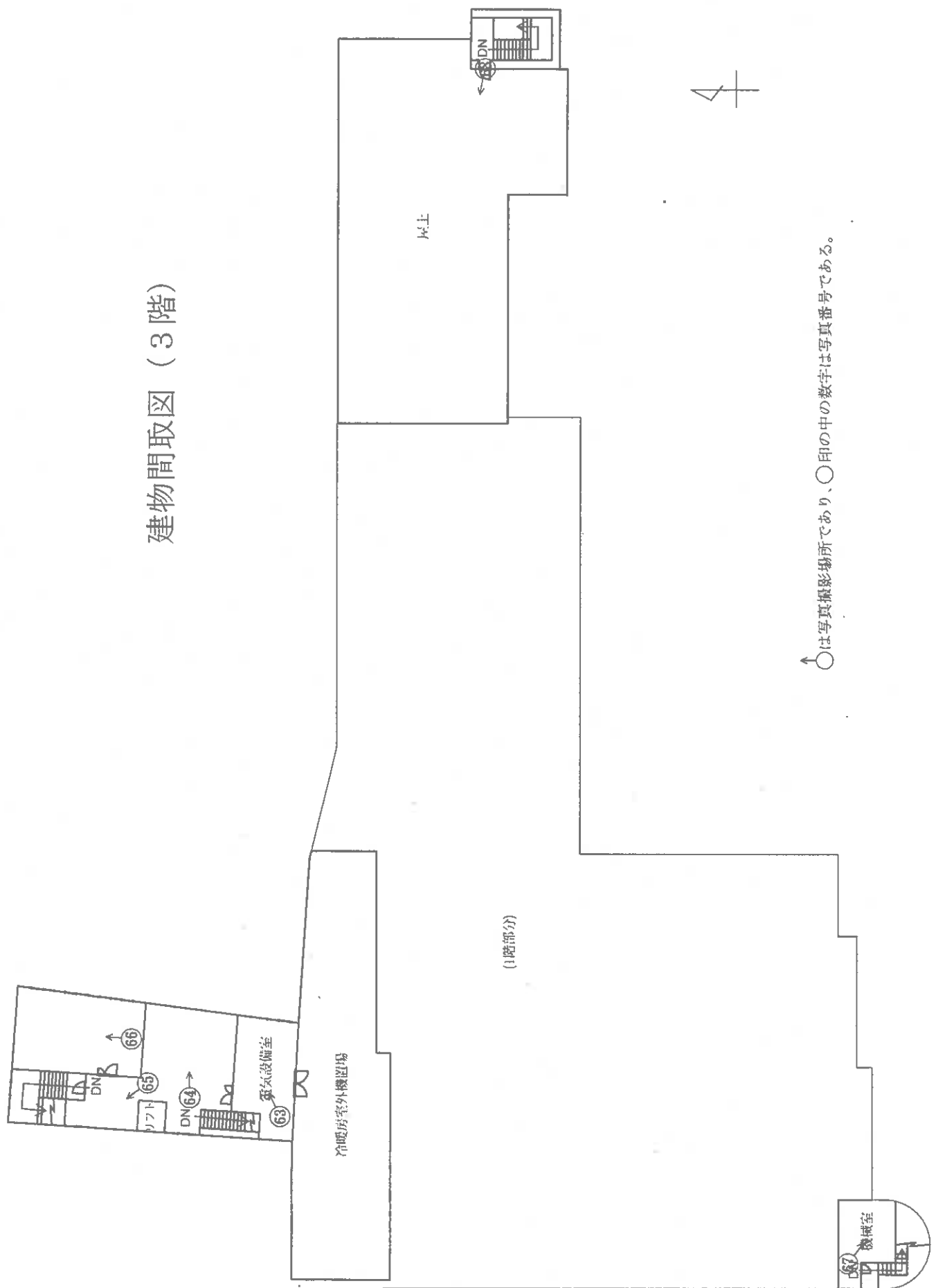
○は写真撮影所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図（2階）



○印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階）



○印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



物件 6 建物内部の状況（1 階）

シャッターが損傷しており、風に煽られて揺らいでいる

写真番号 6



前同

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

写真番号 19



前同

写真番号 20



前同

写真番号 21



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



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



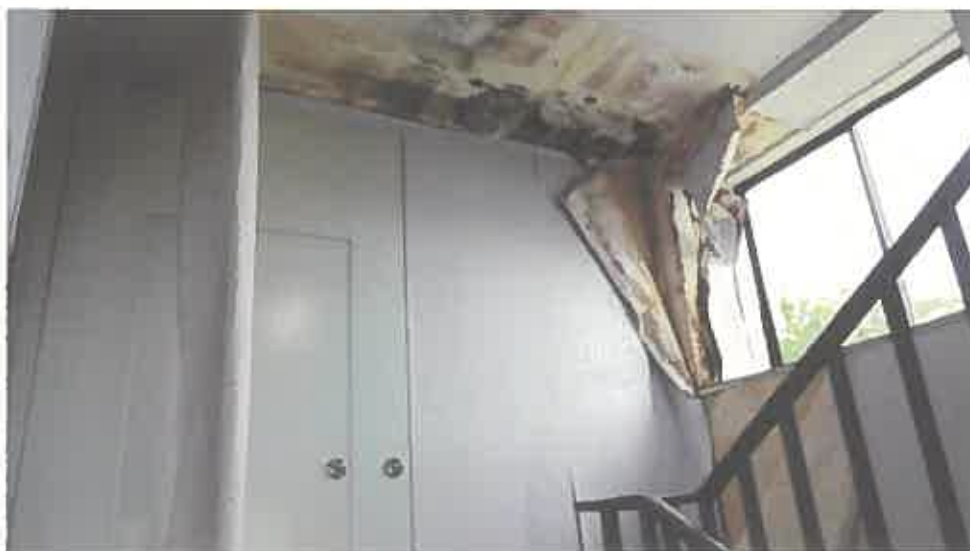
前同

写真番号 3 4



前同

写真番号 3 5



物件 6 建物内部の状況（2 階）

写真番号 3 6



前同

写真番号 37



前同

写真番号 38



前同

写真番号 39



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

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 49



前同

写真番号 50



前同

写真番号 51



前同

写真番号 5 2



前同

写真番号 5 3



前同

写真番号 5 4



前同

写真番号 5 5



前同

写真番号 5 6



前同

写真番号 5 7



前同

写真番号 58



物件 6 建物 2 階屋上（駐車場）の状況

写真番号 59



前同

写真番号 60



前同

写真番号 6 1



前同

写真番号 6 2



前同

写真番号 6 3



物件 6 建物内部の状況 (3 階)

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 67



前同

写真番号 68



物件 6 建物 3 階屋上の状況

令和8年(ヌ)第1号
令和8年5月29日 調 査
令和8年7月1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

石塚 伸彦 印

第1 評価額

一括価格			
金		16,199,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,535,000	円
物件2（土地）	金	436,000	円
物件3（土地）	金	375,000	円
物件4（土地）	金	644,000	円
物件5（土地）	金	1,502,000	円
物件7（土地）	金	283,000	円
物件8（土地）	金	252,000	円
物件9（土地）	金	52,000	円
物件10（土地）	金	245,000	円
物件11（土地）	金	207,000	円
物件6（建物）	金	10,668,000	円

- 1 一括価格は、物件物件1～11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 物件物件1～5、7～11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の競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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	所在地目地積	鹿角市花輪字八正寺 1番6 宅地 815.07 m ²	(同左)
2	所在地目地積	鹿角市花輪字八正寺 1番15 宅地 231.53 m ²	(同左)
3	所在地目地積	鹿角市花輪字八正寺 16番2 宅地 199.25 m ²	(同左)
4	所在地目地積	鹿角市花輪字八正寺 18番1 宅地 341.98 m ²	(同左)
5	所在地目地積	鹿角市花輪字八正寺 18番6 宅地 797.30 m ²	(同左)
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿角市花輪字八正寺 18番地6、1番地3、1番地6、1番地15、16番地2、18番地1、18番地11、18番地12、18番地17、18番地18 18番6 店舗 鉄骨造陸屋根3階建 延 2,890.34 m ² 1階 1,979.74 m ² 2階 710.65 m ² 3階 199.95 m ²	所在：同字八正寺18番地6、1番地6、1番地15、16番地2、18番地1、18番地11、18番地12、18番地16、18番地17、18番地18

7	所在地番地目地積	鹿角市花輪字八正寺 18番11 宅地 150.21 m ²	(同左)
8	所在地番地目地積	鹿角市花輪字八正寺 18番12 宅地 133.88 m ²	(同左)
9	所在地番地目地積	鹿角市花輪字八正寺 18番16 宅地 27.53 m ²	(同左)
10	所在地番地目地積	鹿角市花輪字八正寺 18番17 宅地 130.11 m ²	(同左)
11	所在地番地目地積	鹿角市花輪字八正寺 18番18 宅地 110.04 m ²	(同左)
番号	特記事項		
1～11	・敷地北西側に床面積に算入しない物置が3棟存する。		

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1～5、7～11)

物件1～5、7～11は一体として利用されており、位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件1～5、7～11	
位置・交通	JR花輪線「鹿角花輪」駅の北東方・道路距離約400m(徒歩約5分) 最寄りバス停「旭町コモッセ前」「旭町通り」に近接	
付近の状況	目的物件の存する花輪八正寺は低層の小売店舗の他、居宅も混在する地域である。中心部では多用途の取引が見られるものの、商業用途の引き合いは限定的であり地価は弱含みで推移している。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。 鹿角市立花輪小学校：約750m 鹿角市立花輪中学校：約1.6km JA秋田厚生連 かづの厚生病院：約3.6km いとく鹿角ショッピングセンター：約1.5km 花輪郵便局：約350m コモッセ・鹿角市文化の杜交流館：約100m (いずれも道路距離) 道路は幅員約16mの舗装国道が標準である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特に無し
画地条件	物件1～5、7～11の敷地は一体となって利用されており、西側約34mが幅員約16.0mの国道に概ね等高に接面する。規模が10筆合計で2,936.90㎡、形状は不整形、接面状況は三方路である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	西側：幅員約16mの舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 南側：幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 東側：幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)	
土地の利用状況	物件物件1～5、7～11は一体利用されており、物件6の敷地として利用されている。物件6につき、法定地上権が成立する。	
供給処理施設(宅地内引込)	上水道	あり (建物への接続：あり)
	ガス配管	なし (建物への接続：なし)
	下水道	あり (建物への接続：あり)

特記事項	・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の指定はない。 ・現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ハザードマップに依れば、洪水浸水想定区域に該当する。 ・本件土地には物置が存する。 ・西側道路は建築基準法第42条第2項道路に該当するが、現況幅員は4m以上であり、セットバックは不要と判断したが、建築に当たっては再度担当部署への調査を推奨する。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況等(物件6)

区分	物件6	
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4年8月9日
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕様	構造：鉄骨造3階建 屋根：陸屋根 外壁：セメント板下地タイル吹付 内壁：ビニールクロス、ボード張他 天井：ビニールクロス、ボード張他 床：タイル貼、ビニルシート、モルタル他 設備：電気、給排水、空調、高圧受電等 その他：特に無し	
床面積(現況)	延床	2,890.34 m ² (登記数量と同じ)
	1階	1,979.74 m ²
	2階	710.65 m ²
	3階	199.95 m ²
現況用途等	現況用途：店舗(空き店舗) 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	劣る	
保守管理の状態	対象建物は以前産地直売の「はなのわ市場」として営業していた他、飲食店舗やカラオケ店での利用がなされていたが、いずれも現在は営業していない。室内には大量の動産が残置し、雨漏りやクロスの剥がれなど維持管理の状態は著しく劣る。カラオケ店として利用されていた部分は扉部分を取り外されており建具がない。	
建物の利用状況	現在はいずれの部分も営業しておらず空き店舗状態にある。	
特記事項	・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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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。 ・本件建物内には多数の動産類が残されている。 ・本件建物2階の東側は以前カラオケ店として利用されていたが、各カラオケルームの入口ドアが全部外されている。 ・本件建物の1～3階に雨漏りがある。 ・本件建物の南側のシャッターが損傷しており、風に煽られて揺らいでいる。	

(1) 建付地価格 (物件1~5、7~11)

目的土地の建付地価額を次のとおり求めた。

※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：幅員16.0mに接面する地積500㎡の中間画地

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
20,200 円/㎡×	99.3 / 100 ×	100 / 100 ×	100 / 110	≒ 18,200 円/㎡

◇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：特に無し (100 / 100)

◆地域格差：幅員±0%、都心との距離±0%、繁華性の程度+10%、用途地域等±0% (100 110) ※相乗積

イ 個別格差：規模-30%、形状-10%、三方路+3%
※一休利用されているため一休での格差を反映 (65 / 100) ※相乗積

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応状態について考慮

(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 ア×イ×ウ
6	190,000	2,890.34	0.04	21,967,000

※千円未満四捨五入

ウ 建物番号6

・残価率5.0%とした定率法（現価率）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率＝ $0.08 \times (1 - 0.50) \div 0.04$

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、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	土地利用権割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	6,750,000	1.00	35%	2,363,000
2	1,917,000	1.00	35%	671,000
3	1,650,000	1.00	35%	578,000
4	2,832,000	1.00	35%	991,000
5	6,602,000	1.00	35%	2,311,000
7	1,244,000	1.00	35%	435,000
8	1,109,000	1.00	35%	388,000
9	228,000	1.00	35%	80,000
10	1,077,000	1.00	35%	377,000
11	911,000	1.00	35%	319,000
小計				8,513,000

※千円未満四捨五入

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1～5、7～11は一体利用されており、土地利用権はいずれにも及ぶものと判断した。

ウ 土地利用権等割合：法定地上権を上記の割合と判定した。

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	6,750,000	-2,363,000	1.00	0.50	0.70	1,535,000
2	1,917,000	-671,000	1.00	0.50	0.70	436,000
3	1,650,000	-578,000	1.00	0.50	0.70	375,000
4	2,832,000	-991,000	1.00	0.50	0.70	644,000
5	6,602,000	-2,311,000	1.00	0.50	0.70	1,502,000
7	1,244,000	-435,000	1.00	0.50	0.70	283,000
8	1,109,000	-388,000	1.00	0.50	0.70	252,000
9	228,000	-80,000	1.00	0.50	0.70	52,000
10	1,077,000	-377,000	1.00	0.50	0.70	245,000
11	911,000	-319,000	1.00	0.50	0.70	207,000
6	21,967,000	+8,513,000	1.00	0.50	0.70	10,668,000
計						16,199,000

※千円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：用途の特殊性と現況の状態から継続使用には相当の修繕が必要とされ、
需要者が限定される点を考慮。

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 公 示 地 点 : 鹿角5-1

所 在 : 鹿角市花輪字中花輪 1 2 番 1 外

交通施設、距離 : JR花輪線「鹿角花輪」駅、道路距離450m

価 格 : 20,200円/㎡

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 510 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水道

接 面 街 路 : 東 16.0m 県道

都市計画区域区分 : 非線引都市計画区域

用 途 指 定 等 : 商業地域

建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 建蔽率 : 80% 容積率 : 400%

地 域 の 概 要 : 低層の店舗、銀行等に空家が混在する商業地域

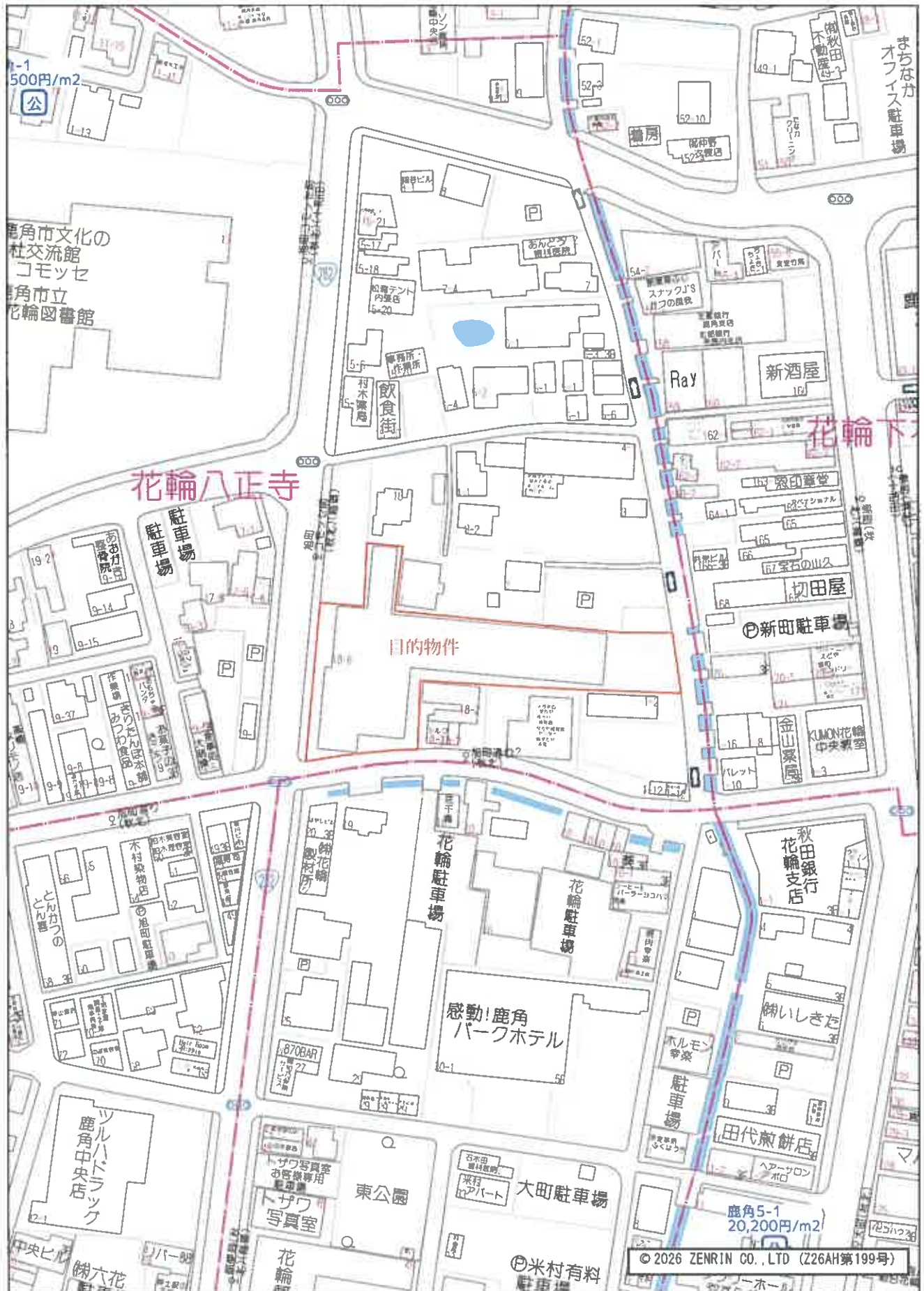
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条第1項地図 (写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 建物図面・各階平面図 (写)

[illegible]

1:5000

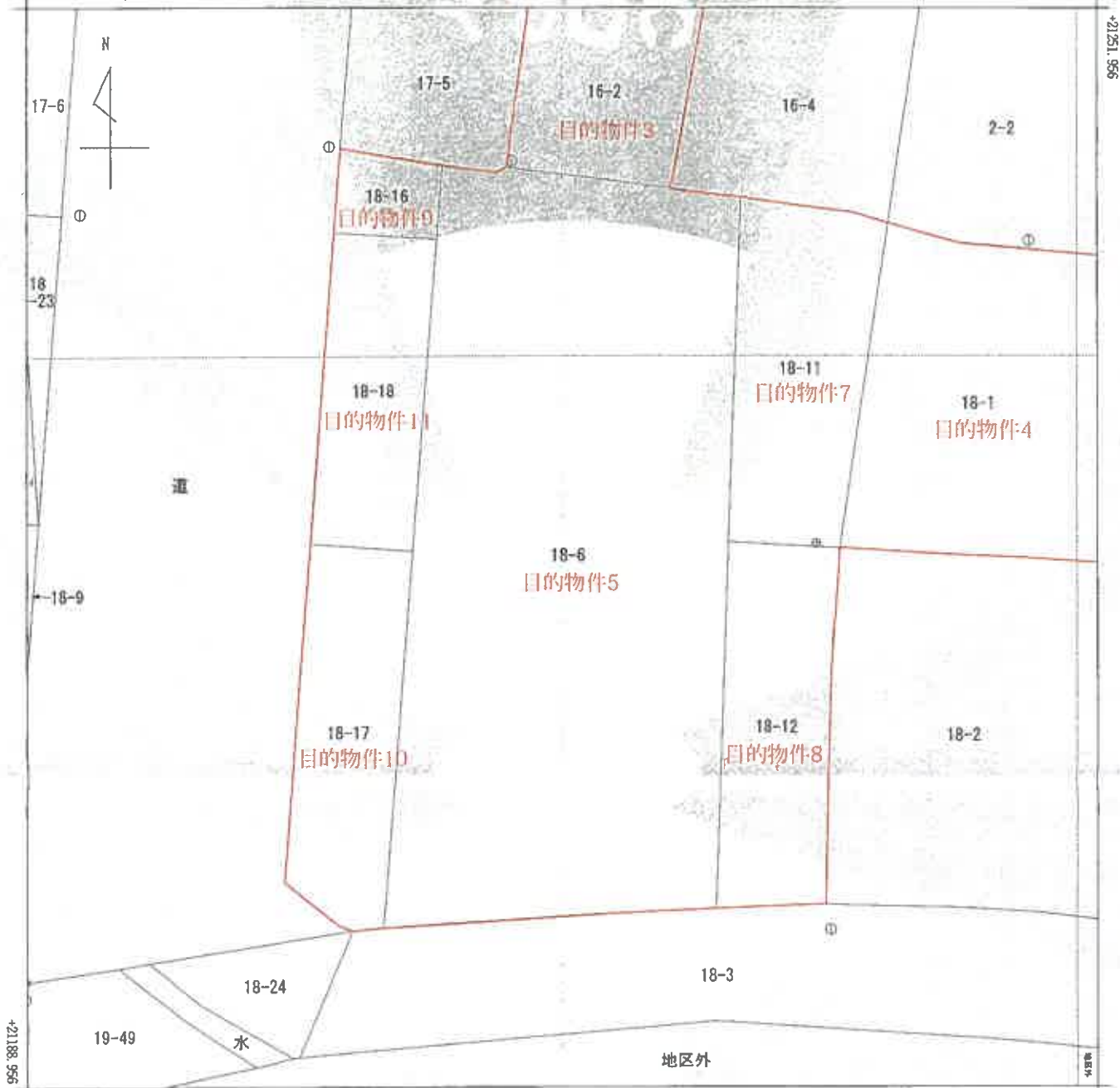
目的物件住宅地図



イ (18-5+18-1 〇 19-44

(座標値種別：測量成果)

-3796.560



-3859.060

(座標値種別：測量成果)

(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
花輪字八正寺

請求部分	所在	鹿角市花輪字八正寺				地番	18番6			
出力縮尺	1/250	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12年11月				備付年月日(原図)	平成14年7月		補記事項		

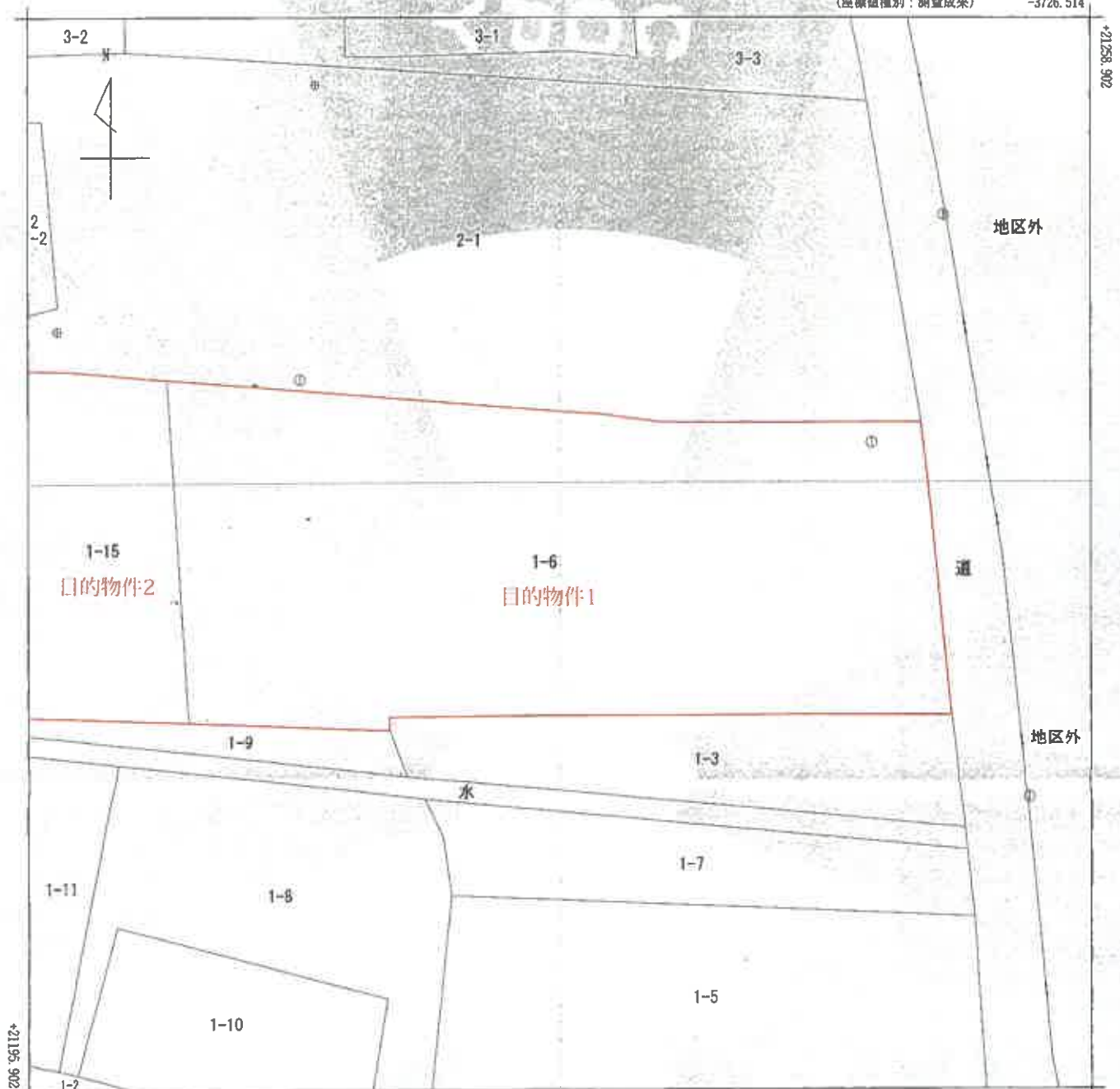
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月24日
秋田地方務局大館支局
登記官

請求番号：3-4
(1/1)

地図(法第14条第1項)(写)
※A3をA4に縮小
目的物件3,4,5,7,8,9,10,11

公用



-3789.014 (座標値種別：測量成果)

(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
花輪字八正寺

請 求 分	所 在 鹿角市花輪字八正寺					地 番 1番6				
出 力 縮 尺	1/250	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12年11月				備 付 年 月 日 (原図)	平成14年7月		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。

令和8年4月24日
秋田地方法務局大館支局
登記官請求番号：3-3
(1/1)地図(法第14条第1項)(写)
※A3をA4に縮小
目的物件1,2

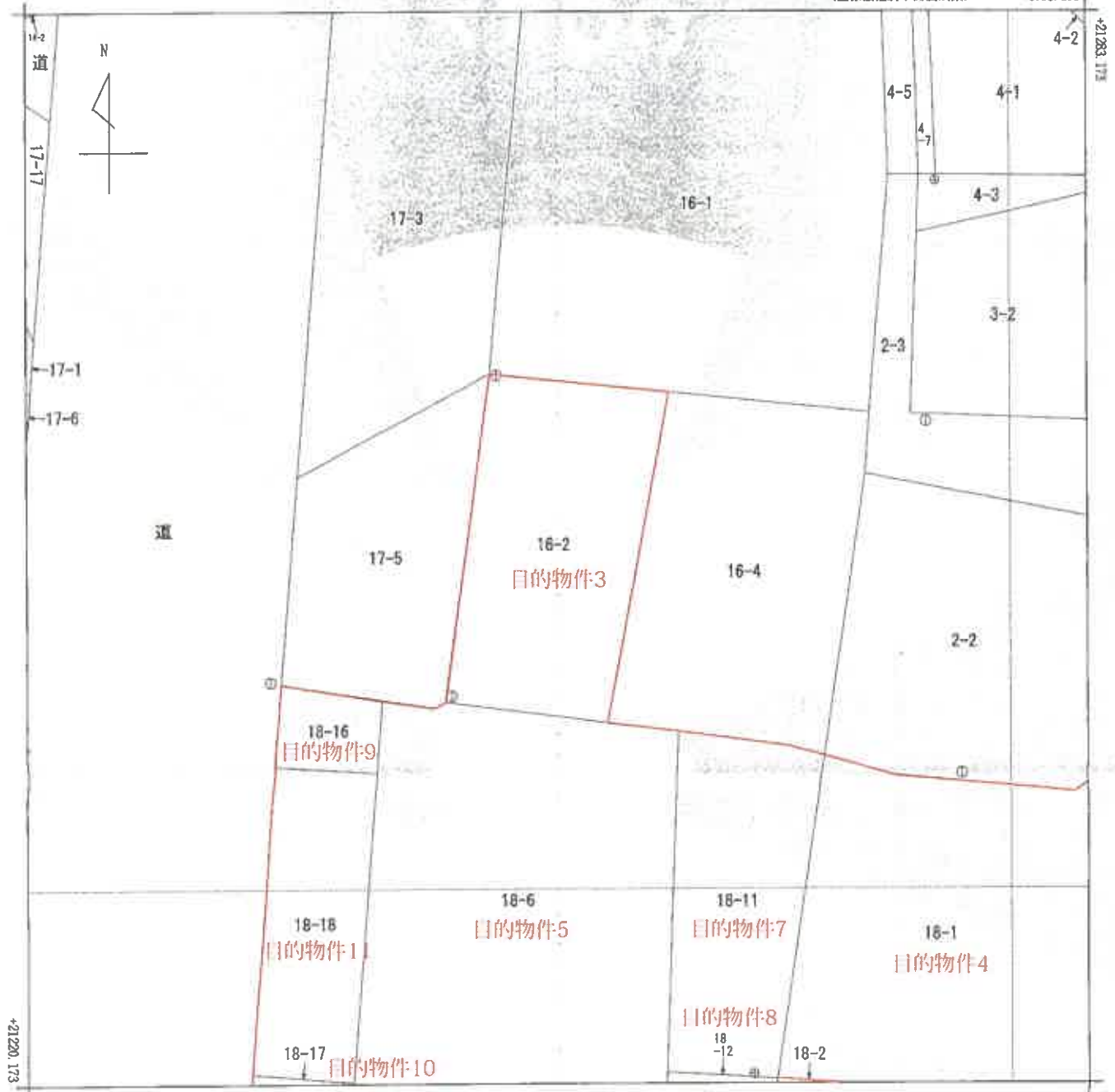
公用



花輪字八正寺

地図(法第14条第1項)(写)
※A3をA4に縮小
目的物件1,2,4,7,8

令和8年4月24日
秋田地方法務局大館支局
登記官



-3855.692

(座標値種別：測量成果)

(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

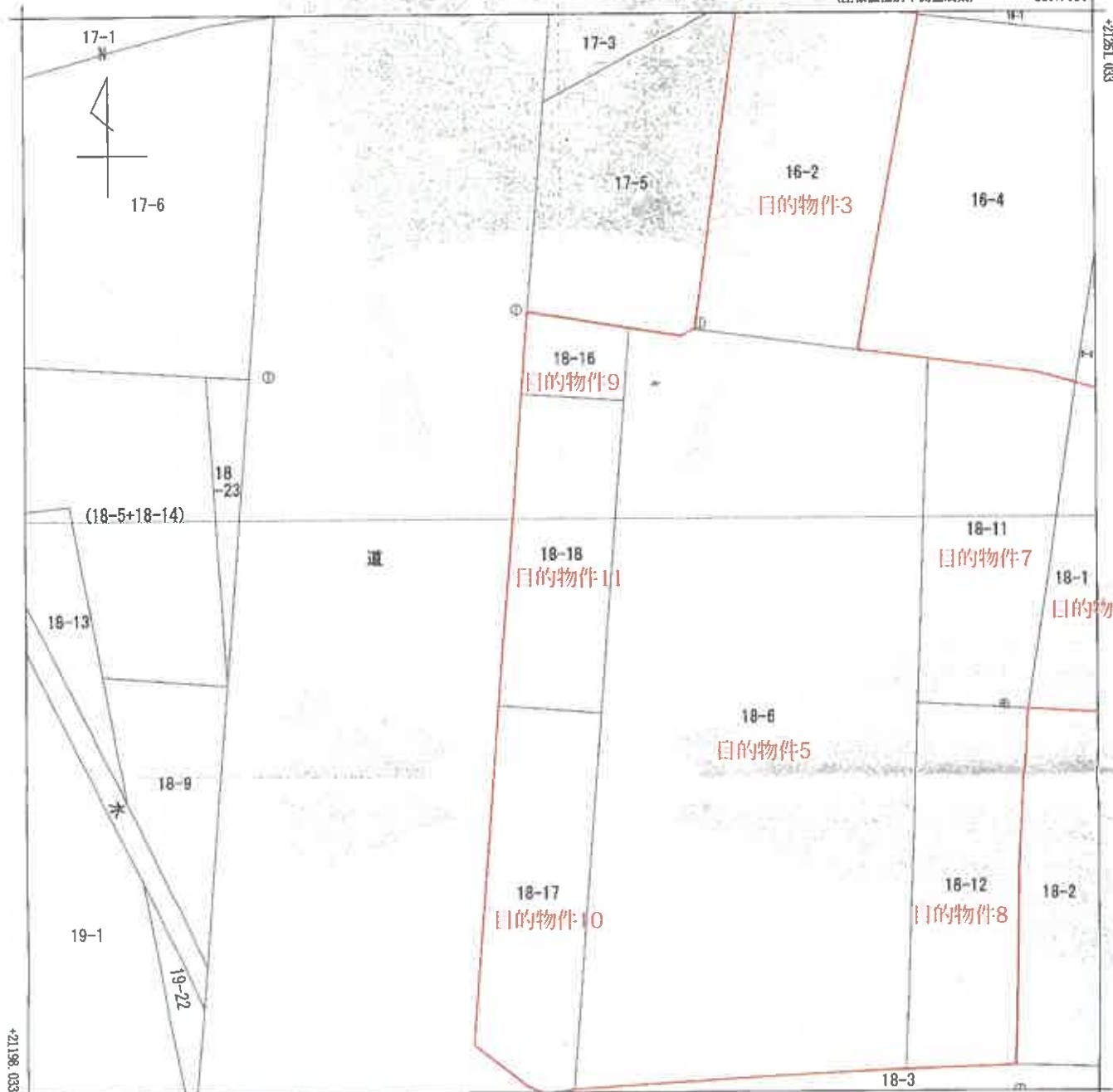
花輪字八正寺

請求部	所 在	鹿角市花輪字八正寺				地 番	16番2			
出力縮尺	1/250	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12年11月				備付年月日(原図)	平成14年7月		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。

令和8年4月24日
秋田地方務局大館支局
登記官請求番号：3-1
(1/1)地図(法第14条第1項)(写)
※A3をA4に縮小
目的物件3,4,5,7,8,9,10,11

公用



-3870.114 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
花輪字八正寺

請求部	所在	鹿角市花輪字八正寺					地番	18番18		
出力縮尺	1/250	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12年11月				備付年月日(原図)	平成14年7月		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。

令和8年3月30日
秋田地方方法務局大館支局
登記官

地図整理番号：M02800
(1/1)

地図(法第14条第1項)(ヌ)
※A3をA4に縮小
目的物件3,4,5,7,8,9,10,11

地積測量図

地番 18-17

土地の所在 龍角市花輪多八五号

323511

登記年月日 平成15年10月29日

測量 (A) 18-17				
測点	距離	X	Y	距離
1	10915.128	35457.144	-32.322	19142.11660
2	11884.184	23495.330	-15.492	68760.81341
3	23214.160	-2644.047	22.514	-79673.39172
4	25317.350	-2534.338	22.235	-78134.785376
5	24087.548	-2540.557	-0.192	680.135217
6	19181.281	2540.371	-2.835	10045.08746
7	20751.123	2540.244	260.221785	130.1108925
8	11576.1164	-3545.200	1/2	130.111
合計			地積	

基準点	X	Y
20081.403	-3514.400	
20087.464	-3561.484	
角度及び距離	方向角	距離
5	269-54-6	21.871
5	78-28-33	18.506

目的物件10

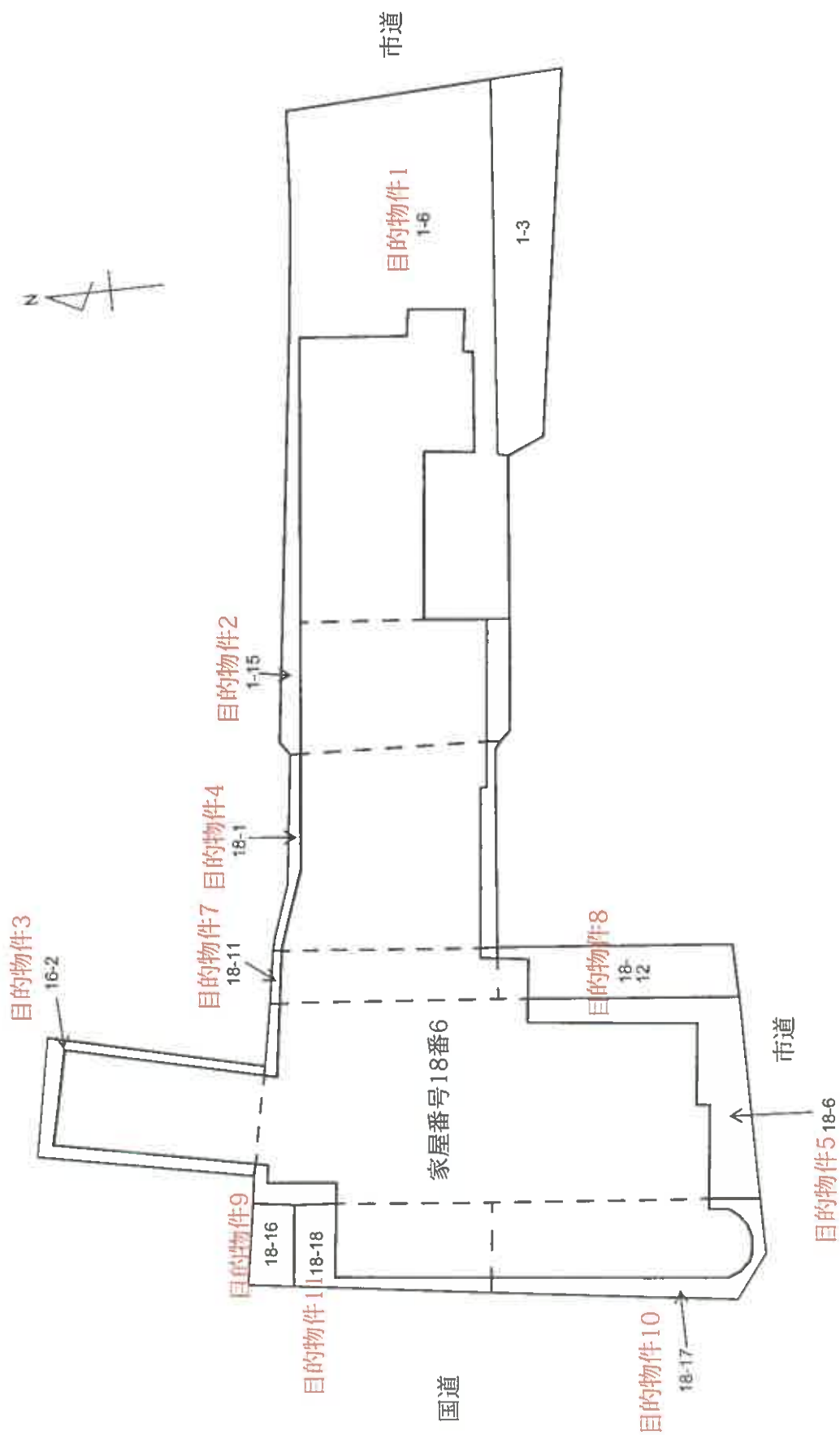
(A) 18-17

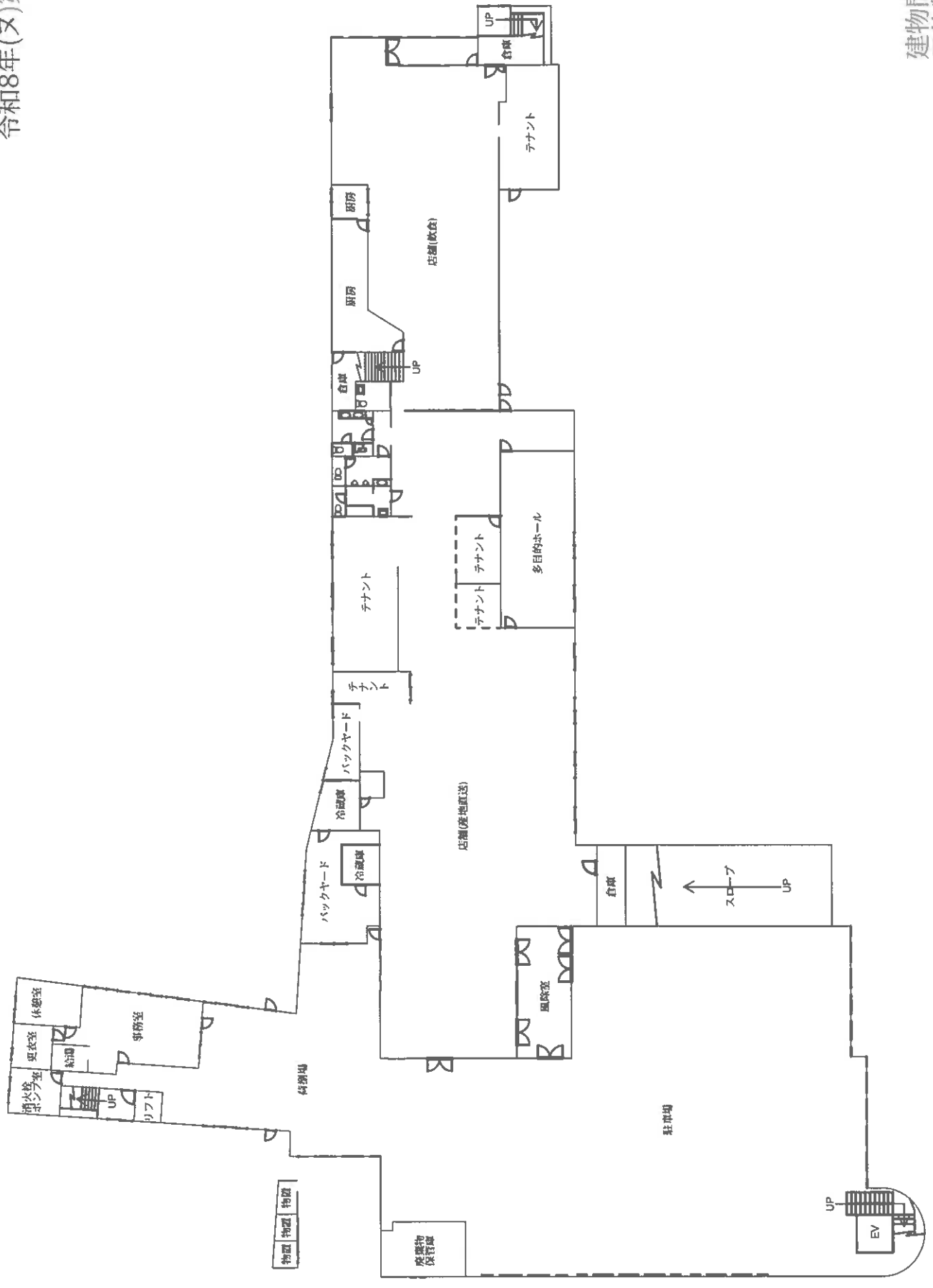
18-6

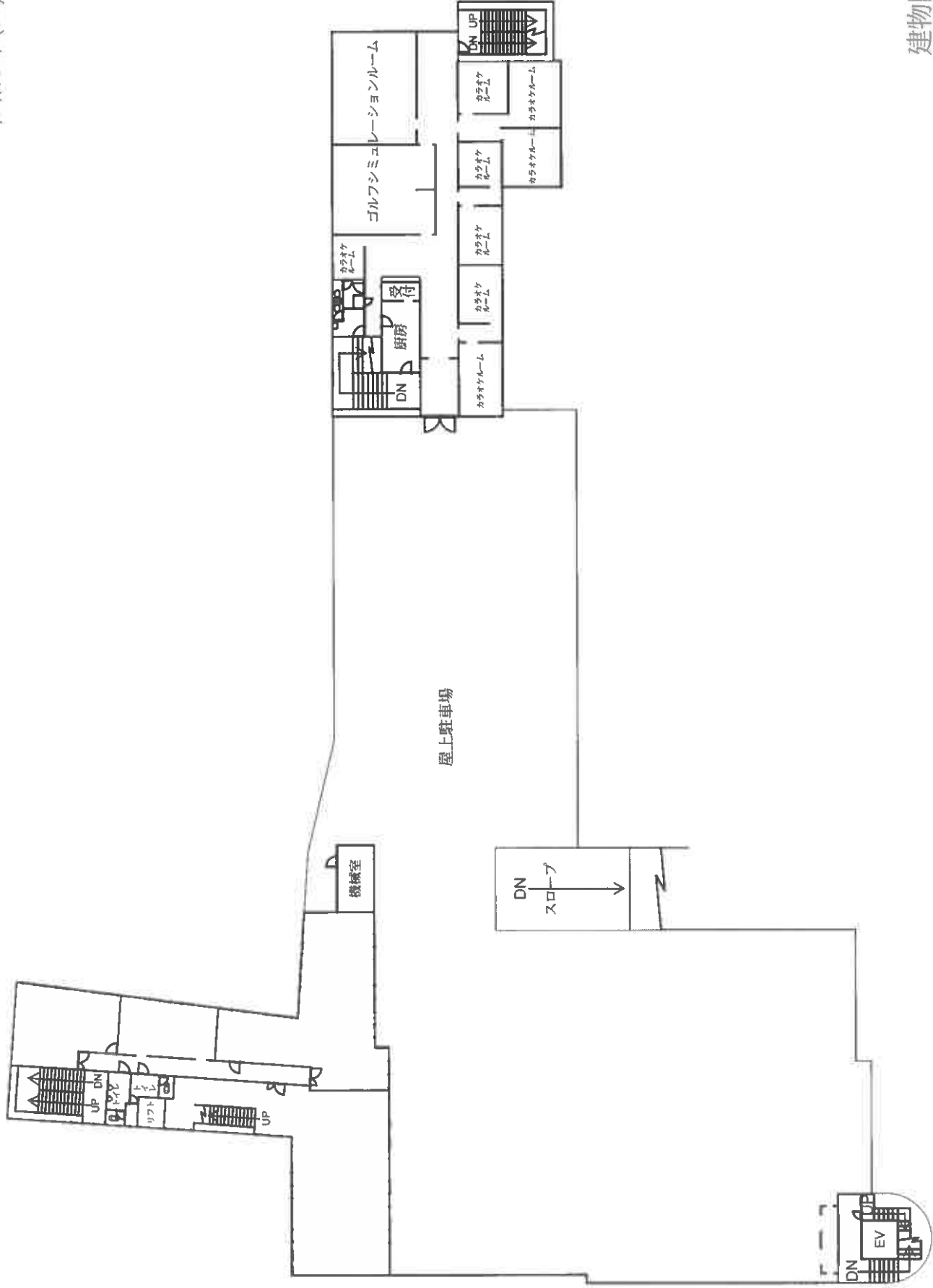
縮尺

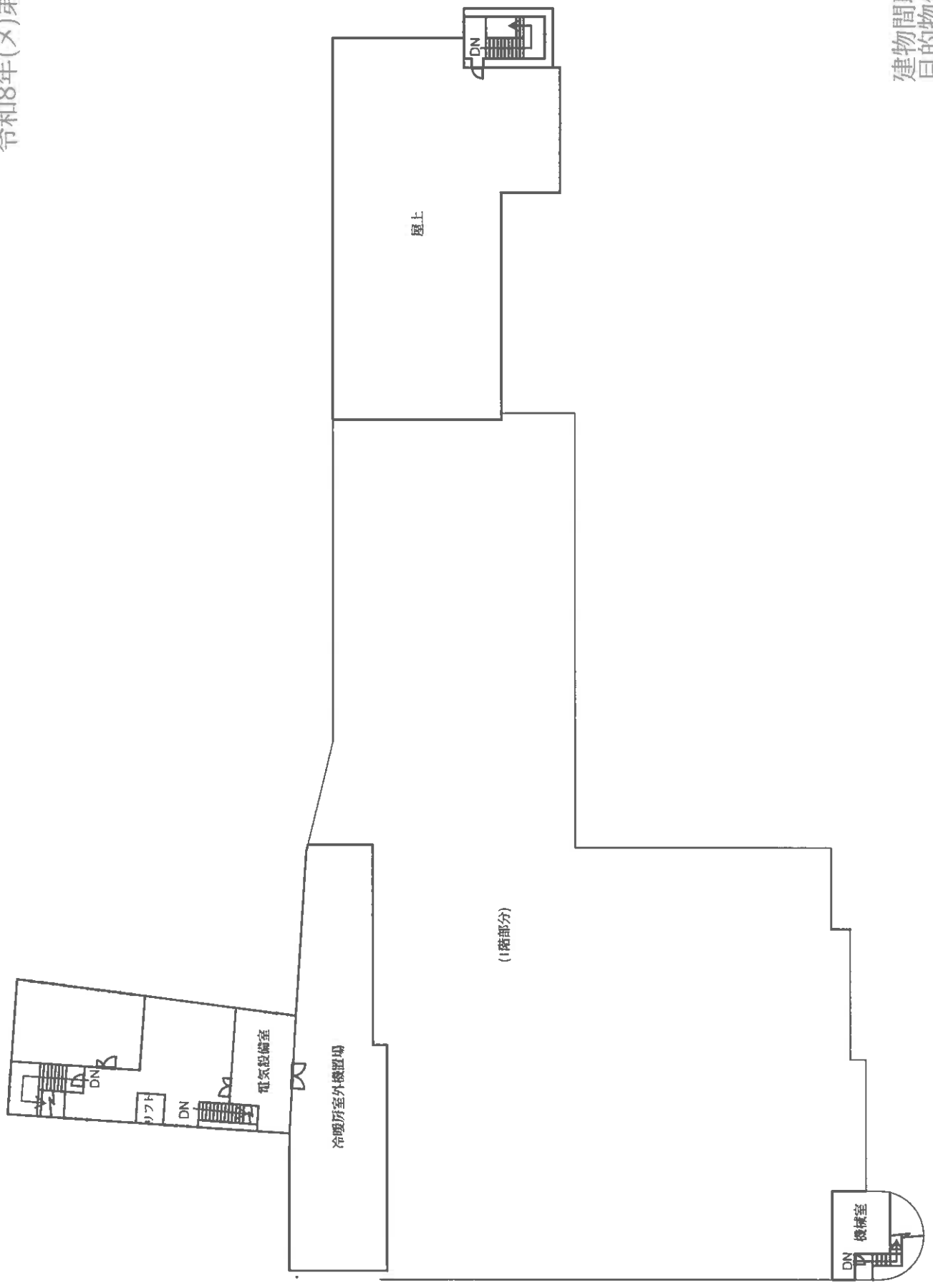
1/250

平成15年10月29日登記









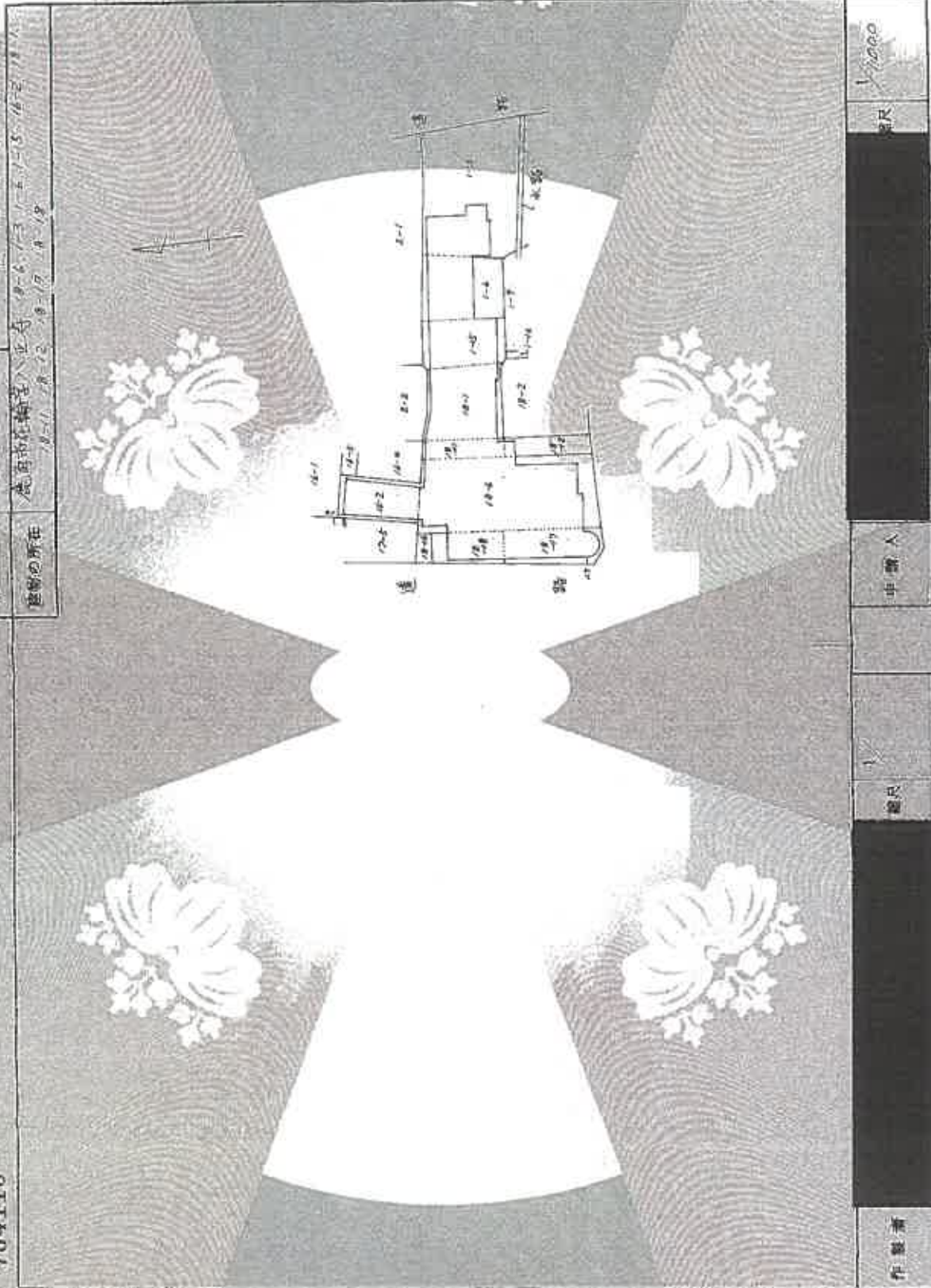
4. 2. 14

建物図面
各階平面図

家屋番号	15-6
建物の所在	秋田県花巻市八戸町 15-6-1, 15-6-2, 15-6-3, 15-6-4, 15-6-5, 15-6-6, 15-6-7, 15-6-8, 15-6-9, 15-6-10, 15-6-11, 15-6-12, 15-6-13, 15-6-14, 15-6-15, 15-6-16, 15-6-17, 15-6-18, 15-6-19, 15-6-20, 15-6-21, 15-6-22, 15-6-23, 15-6-24, 15-6-25, 15-6-26, 15-6-27, 15-6-28, 15-6-29, 15-6-30, 15-6-31, 15-6-32, 15-6-33, 15-6-34, 15-6-35, 15-6-36, 15-6-37, 15-6-38, 15-6-39, 15-6-40, 15-6-41, 15-6-42, 15-6-43, 15-6-44, 15-6-45, 15-6-46, 15-6-47, 15-6-48, 15-6-49, 15-6-50, 15-6-51, 15-6-52, 15-6-53, 15-6-54, 15-6-55, 15-6-56, 15-6-57, 15-6-58, 15-6-59, 15-6-60, 15-6-61, 15-6-62, 15-6-63, 15-6-64, 15-6-65, 15-6-66, 15-6-67, 15-6-68, 15-6-69, 15-6-70, 15-6-71, 15-6-72, 15-6-73, 15-6-74, 15-6-75, 15-6-76, 15-6-77, 15-6-78, 15-6-79, 15-6-80, 15-6-81, 15-6-82, 15-6-83, 15-6-84, 15-6-85, 15-6-86, 15-6-87, 15-6-88, 15-6-89, 15-6-90, 15-6-91, 15-6-92, 15-6-93, 15-6-94, 15-6-95, 15-6-96, 15-6-97, 15-6-98, 15-6-99, 15-6-100

704116

各階平面図



申請人

設計

作成者

(秋田県花巻市八戸町 15-6-1, 15-6-2, 15-6-3, 15-6-4, 15-6-5, 15-6-6, 15-6-7, 15-6-8, 15-6-9, 15-6-10, 15-6-11, 15-6-12, 15-6-13, 15-6-14, 15-6-15, 15-6-16, 15-6-17, 15-6-18, 15-6-19, 15-6-20, 15-6-21, 15-6-22, 15-6-23, 15-6-24, 15-6-25, 15-6-26, 15-6-27, 15-6-28, 15-6-29, 15-6-30, 15-6-31, 15-6-32, 15-6-33, 15-6-34, 15-6-35, 15-6-36, 15-6-37, 15-6-38, 15-6-39, 15-6-40, 15-6-41, 15-6-42, 15-6-43, 15-6-44, 15-6-45, 15-6-46, 15-6-47, 15-6-48, 15-6-49, 15-6-50, 15-6-51, 15-6-52, 15-6-53, 15-6-54, 15-6-55, 15-6-56, 15-6-57, 15-6-58, 15-6-59, 15-6-60, 15-6-61, 15-6-62, 15-6-63, 15-6-64, 15-6-65, 15-6-66, 15-6-67, 15-6-68, 15-6-69, 15-6-70, 15-6-71, 15-6-72, 15-6-73, 15-6-74, 15-6-75, 15-6-76, 15-6-77, 15-6-78, 15-6-79, 15-6-80, 15-6-81, 15-6-82, 15-6-83, 15-6-84, 15-6-85, 15-6-86, 15-6-87, 15-6-88, 15-6-89, 15-6-90, 15-6-91, 15-6-92, 15-6-93, 15-6-94, 15-6-95, 15-6-96, 15-6-97, 15-6-98, 15-6-99, 15-6-100)

登記年月日: 平成4年3月14日

これは図面に記載された、この建物の平面図、断面図、及びその他の図面である。
(秋田県花巻市八戸町 15-6-1, 15-6-2, 15-6-3, 15-6-4, 15-6-5, 15-6-6, 15-6-7, 15-6-8, 15-6-9, 15-6-10, 15-6-11, 15-6-12, 15-6-13, 15-6-14, 15-6-15, 15-6-16, 15-6-17, 15-6-18, 15-6-19, 15-6-20, 15-6-21, 15-6-22, 15-6-23, 15-6-24, 15-6-25, 15-6-26, 15-6-27, 15-6-28, 15-6-29, 15-6-30, 15-6-31, 15-6-32, 15-6-33, 15-6-34, 15-6-35, 15-6-36, 15-6-37, 15-6-38, 15-6-39, 15-6-40, 15-6-41, 15-6-42, 15-6-43, 15-6-44, 15-6-45, 15-6-46, 15-6-47, 15-6-48, 15-6-49, 15-6-50, 15-6-51, 15-6-52, 15-6-53, 15-6-54, 15-6-55, 15-6-56, 15-6-57, 15-6-58, 15-6-59, 15-6-60, 15-6-61, 15-6-62, 15-6-63, 15-6-64, 15-6-65, 15-6-66, 15-6-67, 15-6-68, 15-6-69, 15-6-70, 15-6-71, 15-6-72, 15-6-73, 15-6-74, 15-6-75, 15-6-76, 15-6-77, 15-6-78, 15-6-79, 15-6-80, 15-6-81, 15-6-82, 15-6-83, 15-6-84, 15-6-85, 15-6-86, 15-6-87, 15-6-88, 15-6-89, 15-6-90, 15-6-91, 15-6-92, 15-6-93, 15-6-94, 15-6-95, 15-6-96, 15-6-97, 15-6-98, 15-6-99, 15-6-100)

建物図面・各階平面図
※A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年11月14日

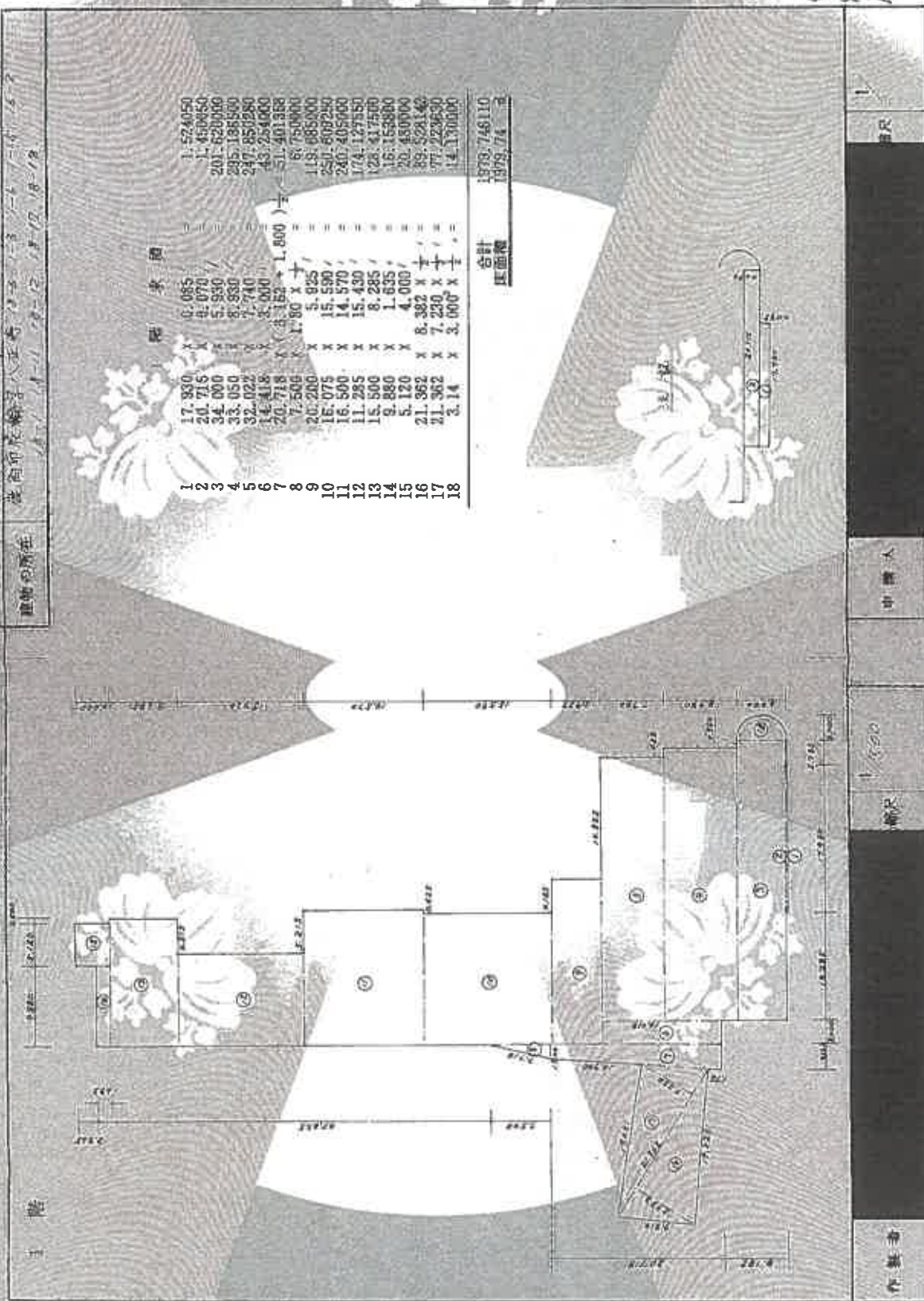
各階平面図

704111

建物図面

登記簿手

建物図面



(秋田県土地審判委員会決定書第一用紙)

これは図面に記載された内容
(秋田地方裁判所大館支部)
令和8年2月26日 東京法務局
建物図面・各階平面図
※A3をA4に縮小

登記年月日 平成4年9月14日

各階平面圖

704118

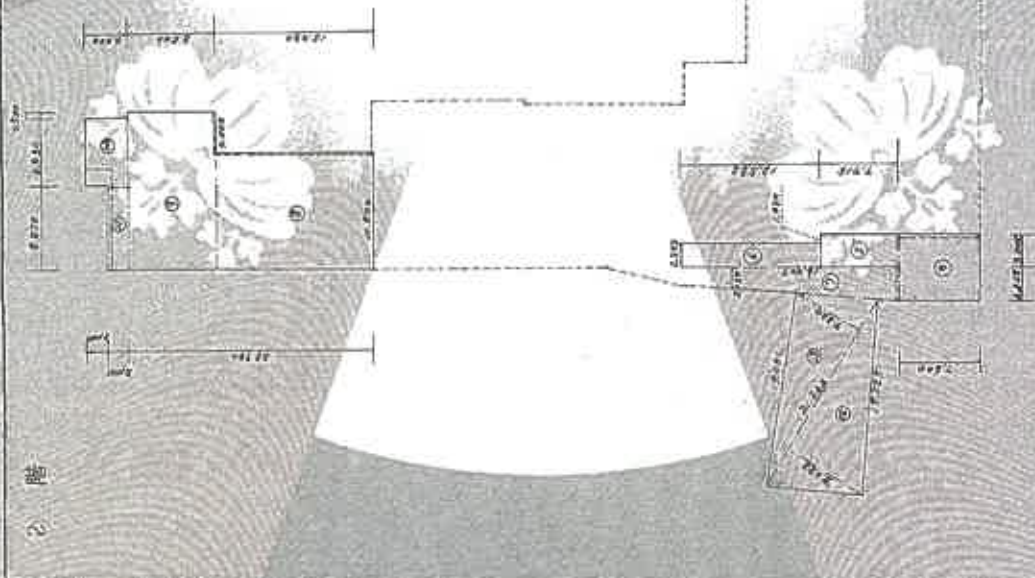
家庭谱系

建 物 面 图
各 階 平 面 图

2-11

聖物司所在

浮南市庄我善人 18-6 1-3: 1-6
18-12 14-17 18-18



1	3.14	$\times 34,000 \times \frac{1}{2}$	14,150,000
2	5,000	$\times 3,125$	15,625,000
3	6,000	$\times 3,125$	18,750,000
4	7,600	$\times 6,630$	50,828,500
5	7,715	$\times 3,502$	27,246,430
6	13,585	$\times 2,372$	32,123,680
7	16,407	$\times (3,228 + 2,159) \times \frac{1}{2}$	44,118,423
8	15,430	$\times 11,500$	177,455,000
9	13,500	$\times 8,500$	114,750,000
10	6,430	$\times 4,000$	25,720,000
11	8,570	$\times 2,000$	17,140,000
12	21,362	$\times 8,932 \times \frac{1}{2}$	89,528,142
13	21,362	$\times 7,230 \times \frac{1}{2}$	77,223,630
合計			710,455,745
実価補正			710,455,745

合計
東亞細亞

710.855745
710.85

御書也

SYNOPSIS

天

(本田系上地車屋間五上全紙一用紙)

建物図面
各階平面図

7041119

登記年月日：平成4年9月14日

各階平面図

7041119

令和8年2月26日

建物図面・各階平面図
※A3をA4に縮小

