

## 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11月24日から<br>令和 8年12月 2日まで                                                                                              |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8年12月 4日 午後 1時30分<br>場 所 秋田地方裁判所大館支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8年12月22日 午前10時00分<br>場 所 秋田地方裁判所大館支部                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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10月27日から当庁物件明細書等閲覧コーナーに備え置きます。 |                                                                                                                             |



\*913\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 2,921,000<br>2,336,800 | 一括       | 584,200    | 138,058  | 0        |
| 1    | 346,000                |          |            |          |          |
| 2    | 418,000                |          |            |          |          |
| 3    | 2,157,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大館市幸町                              |
|   | 地 番   | 59番2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 165.28平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 大館市幸町                              |
|   | 地 番   | 60番2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 198.34平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 大館市幸町 59番地2、60番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 59番2の2                             |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 217.59平方メートル<br>2階 230.84平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 3 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 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 5 9 番 2）の登記が存在する。

### 《 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   | 大館市幸町                              |
|   | 地 番   | 59番2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 165.28平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 大館市幸町                              |
|   | 地 番   | 60番2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 198.34平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 大館市幸町 59番地2、60番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 59番2の2                             |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 217.59平方メートル<br>2階 230.84平方メートル |



令和7年（ケ）第16号  
令和8年1月6日受理  
令和8年2月16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 | 大館市幸町                            |
|   | 地    | 番 | 59番2                             |
|   | 地    | 目 | 宅地                               |
|   | 地    | 積 | 165.28平方メートル                     |
| 2 | 所    | 在 | 大館市幸町                            |
|   | 地    | 番 | 60番2                             |
|   | 地    | 目 | 宅地                               |
|   | 地    | 積 | 198.34平方メートル                     |
| 3 | 所    | 在 | 大館市幸町59番地2、60番地2                 |
|   | 家屋番号 |   | 59番2の2                           |
|   | 種    | 類 | 店舗                               |
|   | 構    | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床面積  |   | 1階217.59平方メートル<br>2階230.84平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 住居表示           | 秋田県大館市幸町13番11号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 土地             | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 形　　状           | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>                                                                                                                                             |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| その他の事項         | 物件1土地は北側が市道に接している。<br>物件1土地上に現存しない建物（家屋番号59番2）の登記が存在する。                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 建　　物           | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種　　類：<br><input type="checkbox"/> 構　　造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                    |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種　　類：<br/> 構　　造：<br/> 床面積： </div> </div>                 |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を店舗（業務終了）として占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| その他の事項         | 本建物内には多数の動産類が残されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処　　分    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 年（    ）第    号<br/> 保管開始日 年    月    日 </div> </div> |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                        |
| ■所有者              | <p>1 物件1土地及び物件2土地は、いずれも境界等につき隣地所有者と争いはありません。</p> <p>2 物件3建物は、令和5年ころまで仕出し料理と宴席を主な業務とする個人営業の店舗として使用していました。業務終了後は誰にも貸しておらず、使用している者はいません。</p> <p>3 本件建物内には営業に使用していた動産類が多数残っています。これらは全部不要な物ですが、私では処分できない状態です。</p> |

(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 1 月 6 日 (火)<br>15 : 30 ~ 15 : 35                                                                                                                                                                                                                                                       | 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 1 月 9 日 (金)<br>13 : 25 ~ 13 : 40                                                                                                                                                                                                                                                       | 秋田地方法務局大館支局 | 登記事項証明書等公用取得                          |
| 令和 8 年 1 月 23 日 (金)<br>14 : 15 ~ 14 : 30                                                                                                                                                                                                                                                      | 秋田地方法務局大館支局 | 閉鎖謄本公用取得                              |
| 令和 8 年 1 月 23 日 (金)<br>14 : 45 ~ 15 : 05                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地       | 現地所在確認、写真撮影、所有者から口頭聴取<br>(現況調査期日口頭告知) |
| 令和 8 年 2 月 2 日 (月)<br>9 : 40 ~ 10 : 55                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影<br>(所有者立会、評価人同行)  |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                       |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                       |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> 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



(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    | 大館市幸町 |  |           |           | 地番 | 59番2     |      |    |         |
| 出力縮尺  | 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 | 土地改良所在図 |
| 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。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年12月3日

秋田地方務局大館支局

請求番号：17-1

登記官

(1/1)

( 5 枚目)

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7年12月3日 秋田地方裁判所大館支局

登記官

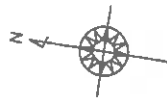
A3版からA4版に縮小

請求番号：17-2

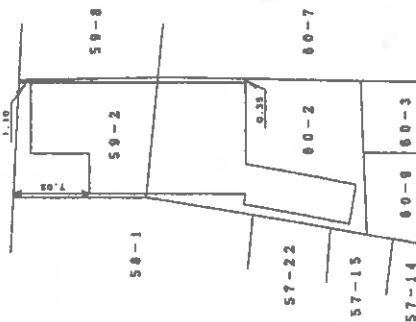
405046 各階平面図

建物図面  
各階平面図 H17.2.23

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 59番2m2             |
| 建物の所在 | 大館市幸町 59番地2, 60番地2 |



市道 介天町馬場町線



|     |    |       |
|-----|----|-------|
| 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)

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7年12月3日 秋田地方裁判所大館支局

登記官

( 7 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：17-2

建物図面

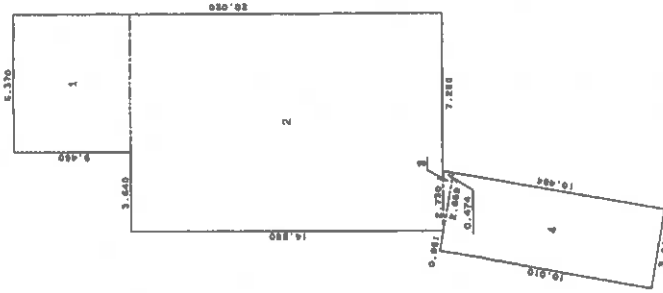
各階平面図 47.2.23

家屋番号 59番2a2

建物の所在 大館市幸町59番地2,60番地2

40504? 各階平面図

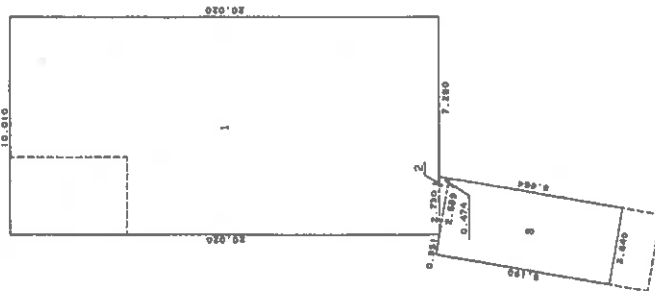
1 階



求積表

|     |                     |              |
|-----|---------------------|--------------|
| 1   | 5.460 X 6.370       | = 34.780200  |
| 2   | 14.560 X 10.010     | = 145.745600 |
| 3   | 2.689 X 0.474 X 1/2 | = 0.637293   |
| 4   | 10.010 X 3.640      | = 36.436400  |
| 合 計 |                     | 217.599493   |
| 床面積 |                     | 217.59 ㎡     |

2 階



求積表

|     |                     |              |
|-----|---------------------|--------------|
| 1   | 20.020 X 10.010     | = 200.400200 |
| 2   | 2.689 X 0.474 X 1/2 | = 0.637293   |
| 3   | 8.190 X 3.640       | = 29.811600  |
| 合 計 |                     | 230.849093   |
| 床面積 |                     | 230.84 ㎡     |

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)

(2/2)

# 土地建物位置関係図

  
 S ≒ 1/200

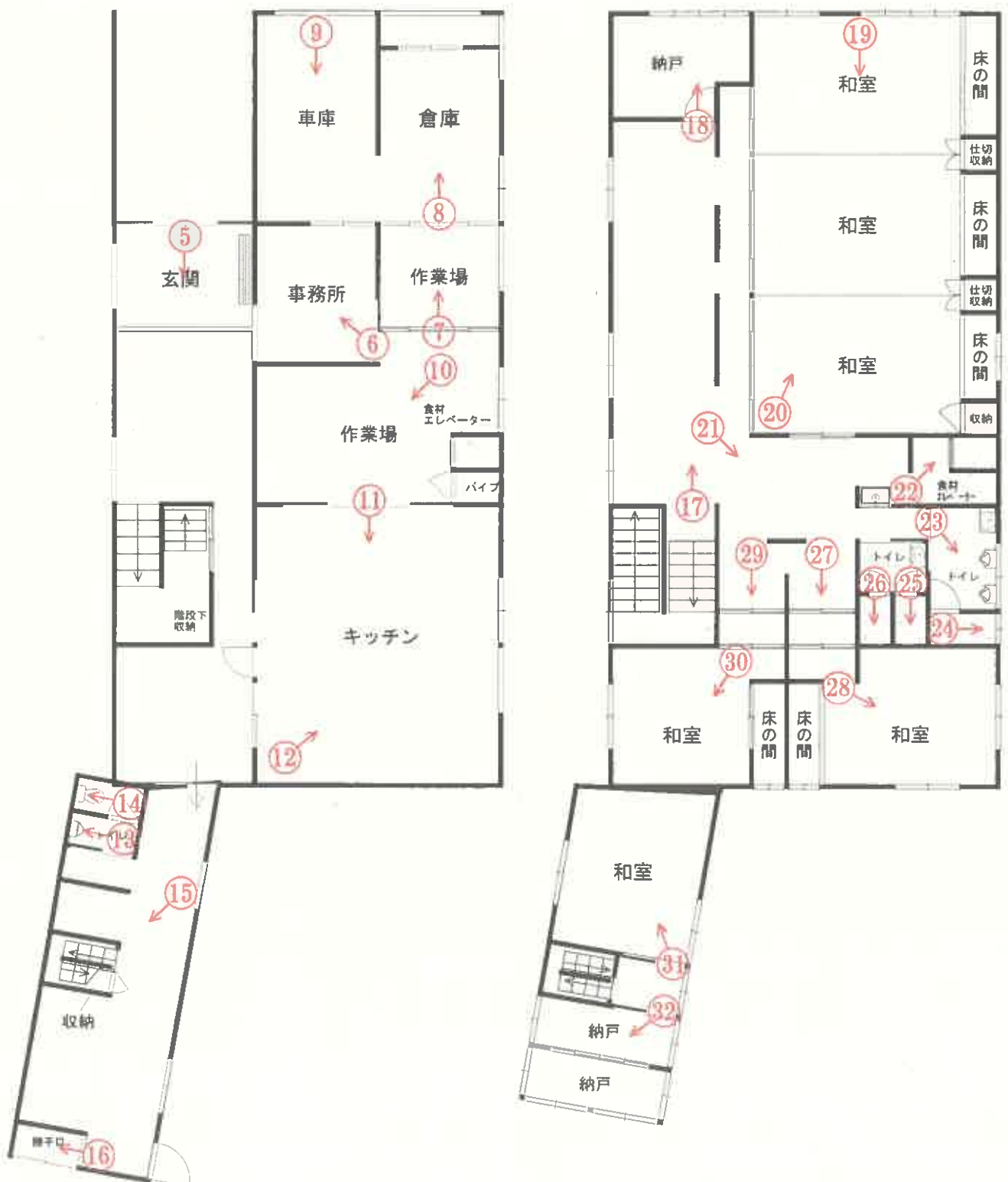
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。  
 ↑ は写真撮影場所であり、 印の中の数字は写真番号である。



# 建物間取図

1 階

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



物件3建物内部の状況（1階）

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



物件 3 建物内部の状況（2 階）

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

令和 7 年 (ケ) 第 16 号  
令和 8 年 2 月 2 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 24 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

小陰 遼子

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 8,110,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1（土地）       | 金 960,000 円   |
| 物件2（土地）       | 金 1,160,000 円 |
| 物件3（建物）       | 金 5,990,000 円 |

- ① 一括価格は、物件1、2、3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、2の土地の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番 号 | 所 在 等                                     | 登 記                                                                                                   | 現 況 |
|-----|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                  | 大館市幸町<br>59番2<br>宅地<br>165.28 m <sup>2</sup>                                                          |     |
| 2   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                  | 大館市幸町<br>60番2<br>宅地<br>198.34 m <sup>2</sup>                                                          |     |
| 2   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積        | 大館市幸町59番地2、60番地2<br>59番2の2<br>店舗<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階：217.59m <sup>2</sup> 、2階：230.84m <sup>2</sup> |     |
| 番 号 | 特 記 事 項                                   |                                                                                                       |     |
|     | ○ 登記上物件1上に「家屋番号59番2」が存するが、現地調査においては現存しない。 |                                                                                                       |     |

## 1 土地の概況及び利用状況等

— 3 —

## 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

|                    |                                                                  |                                                                                                               |
|--------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ハザードマップの有無         |                                                                  |                                                                                                               |
| 洪水                 | <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 | ( 区域外 )                                                                                                       |
| 雨水出水<br>( 内水 )     | <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 | ( )                                                                                                           |
| 高潮                 | <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 | ( )                                                                                                           |
| その他                |                                                                  |                                                                                                               |
| 土砂災害警戒区域等<br>指定の有無 |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域内 <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域内 |
| 土壌汚染の有無            |                                                                  | 土壌汚染の有無は専門調査機関による調査を経なければ確定できないが、現地調査、登記、地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いと判断した。                            |
| 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定     |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )                                          |
| 特記事項               |                                                                  |                                                                                                               |

\* 各種ハザードマップ等に記載されている内容については今後変更される場合があります。

最新の情報は (ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>) でご確認ください。

## 2 建物の概況及び利用状況

| 区 分             | 主たる建物                                                                                                                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日 : 平成7年1月17日<br>経 過 年 数 : 約 31 年<br>経済的残存耐用年数 : 約 9 年                                                                                      |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>基 礎 : コンクリート基礎<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 : 吹付タイル、サイディング<br>内 壁 : クロス他<br>天 井 : クロス、杉合板他<br>床 : フローリング、畳他<br>設 備 : 電気設備等<br>その他 : 業務用キッチン |
| 床面積(現況)         | 登記同様<br>延 : 448.43 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| 現況用途等           | 階 層 : 2階建<br>現況用途 : 店舗<br>間 取 り : 添付資料の建物間取図のとおり                                                                                                    |
| 品 等             | 周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。                                                                                                               |
| 保守管理の状態         | 経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は概ね普通と判断した。                                                                                                               |
| 建物の利用状況         | 所有者により店舗(空家)として利用され、占有されている。                                                                                                                        |
| アスベスト使用         | 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            | ○ 物件内には多数の電気設備が存するが、令和5年業務終了後は利用されておらず、また通電されてないため可動確認ができなかった。                                                                                      |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 16,900               | 0.95          | 165.28         | 1.00      | 2,650,000               |
| 2  | 16,900               | 0.95          | 198.34         | 1.00      | 3,180,000               |
| 計  |                      |               |                |           | 5,830,000               |

ア 標準画地価格 ( 地価公示標準地 からの規準 )

標準画地は幅員約8.5m舗装市道に接面する地積約300㎡の整形地

地価公示標準地 : 大館5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,600\text{円/㎡} & \times & 97.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 119 & \div & 16,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 0.979 (公示地価格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 1.00 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 1.19 (下記各条件の相乗積)

( 街 路 条 件 ) 1.08 : 系統連続性+3%、幅員+5%

( 交 通 接 近 条 件 ) 1.00 : 特になし

( 環 境 条 件 ) 1.10 : 繁華性+10%

( 行 政 的 条 件 ) 1.00 : 特になし

( そ の 他 条 件 ) 1.00 : 特になし

( 街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和)

イ 個別格差 0.95 (下記各条件の相乗積)

( 街 路 条 件 ) 1.00 : 特になし

( 交 通 接 近 条 件 ) 1.00 : 特になし

( 環 境 条 件 ) 1.00 : 特になし

( 画 地 条 件 ) 0.95 : 間口奥行の関係▲5%

( 行 政 的 条 件 ) 1.00 : 特になし

( そ の 他 条 件 ) 1.00 : 特になし

( 街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和、画地条件は各項目の相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 1.00 (一体としての減価で査定のためここでは不要)

## (2) 建物価格

目的物件（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並びに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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 3  | 280,000             | 448.43             | 0.069    | 8,660,000             |
| 計  |                     |                    |          | 8,660,000             |

ウ 現価率

(物件3)

- ・ 経過年数約31年、経済的残存耐用年数約9年、残価率5%とした定率法（現価率0.098）と観察減価法(保守管理の状態等から査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.098 \times (1 - 0.3) \div 0.069$$

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ |
|----|----------------|---------------|-------|---------------------|
| 1  | 2,650,000      | 0.35          | 法定地上権 | 930,000             |
| 2  | 3,180,000      | 0.35          | 法定地上権 | 1,110,000           |
| 計  |                |               |       | 2,040,000           |

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の構造等、地上権としての特性等を勘案して判定。

② 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ × エ<br>× オ ± カ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|----------------------------------------|
| 1         | 2,650,000           | - 930,000                       | —               | 0.80            | 0.70            | 0                 | 960,000                                |
| 2         | 3,180,000           | - 1,110,000                     | —               | 0.80            | 0.70            | 0                 | 1,160,000                              |
| 3         | 8,660,000           | + 2,040,000                     | 1.00            | 0.80            | 0.70            | 0                 | 5,990,000                              |
| 一括売却 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                 |                   | 8,110,000                              |

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 周辺は、個人経営を主体とした小規模な低層店舗または併用住宅が中心であるのに対し、本物件は規模が大きく当該地域の集客力を超過したものであることから、需要者の資金面や建物維持管理の難易からも市場競争力はやや劣ると判断される。以上から、市場滞留期間を考慮し、上記のとおり修正を施した。

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ上記のとおり査定。

## 第6 参考価格資料

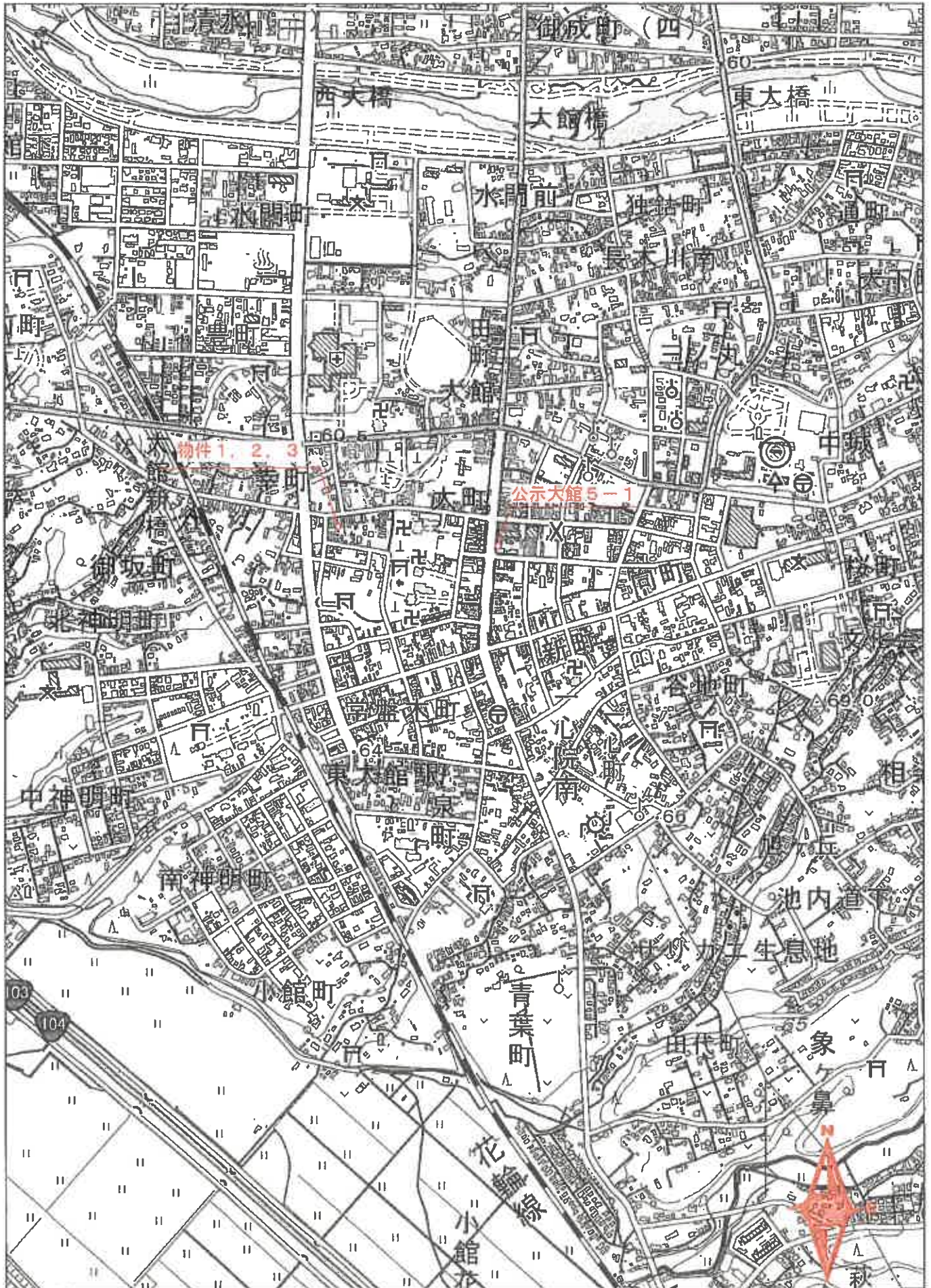
### ○ 地価公示標準地 大館5-1

所 在 : 大館市字大町28番1外  
価 格 : 20,600円/㎡  
位 置 : J R花輪線「大館」駅道路距離で約2,200mに位置  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 585 ㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済  
接 面 道 路 : 西側幅員22m舗装市道に接面  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業地域  
( 指定建ぺい率 80% 指定容積率 500% )  
防 火 規 制 : 指定無  
地 域 の 概 要 : 各種の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 公 図 写
- 4 建 物 図 面
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

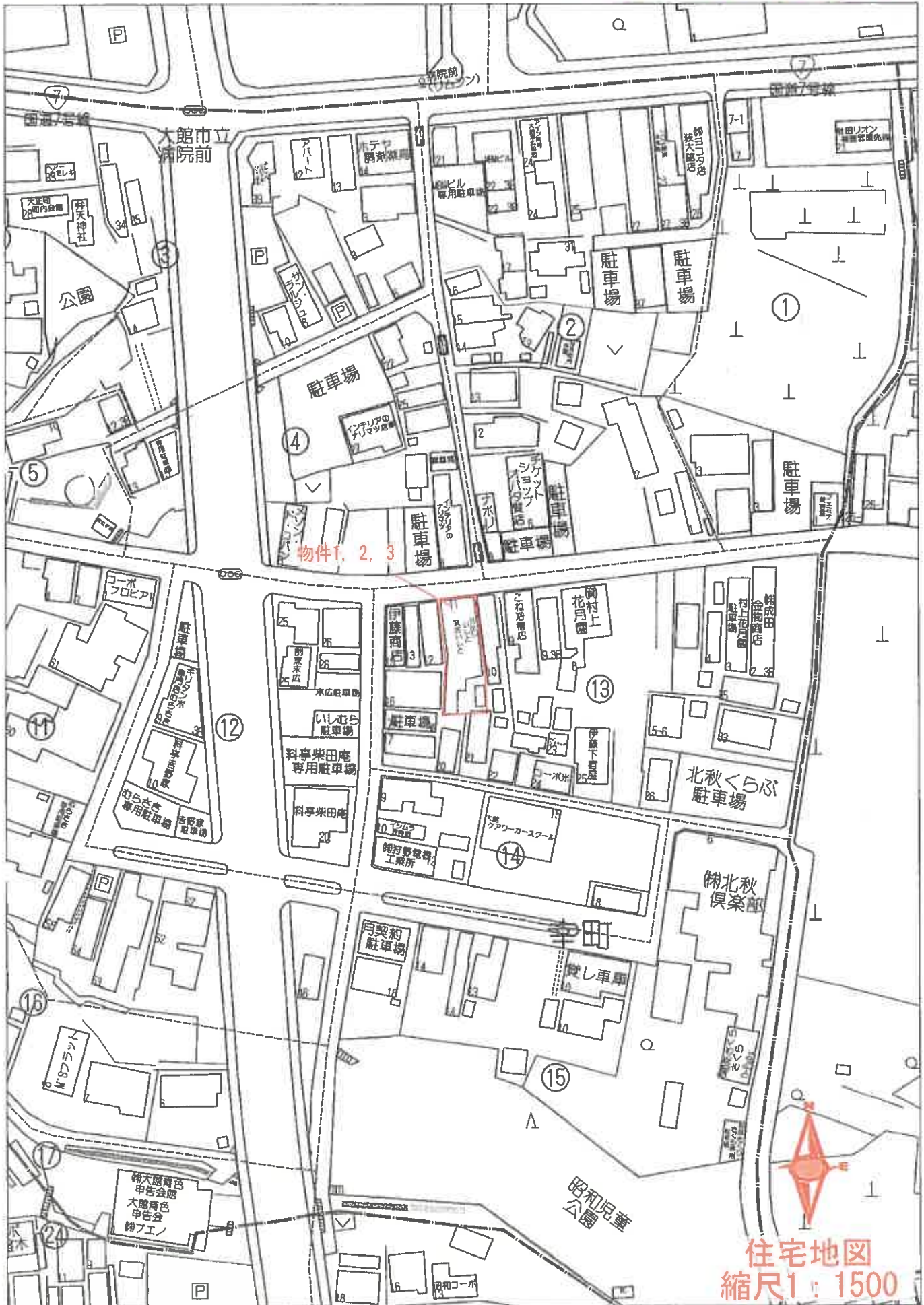
以 上



〈出典〉 国土地理院：基盤地図情報  
国土地理院：地理院タイル  
国土交通省：国土数値情報

位置図

縮尺 1:10,000





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  
 地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 縮尺 1:600  
 区 図 写  
 見 出

登記年月日：平成7年2月23日

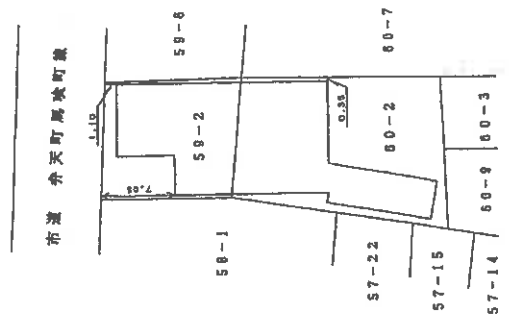
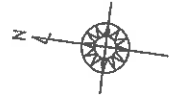
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年12月3日 秋田地方支務局大館支局

登記官

405046 各階平面図

建物図面  
~~各階平面図~~ H17.2.23

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 59番202             |
| 建物の所在 | 大館市幸町 59番地2, 60番地2 |



|               |    |
|---------------|----|
| 作製者           | 縮尺 |
| (平成7年2月22日作製) | 1/ |

|     |        |
|-----|--------|
| 申請人 | 縮尺     |
|     | 1/ 500 |

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

7-2-23

これは図面に記載された内容の縮小した図面である。  
令和7年12月3日 秋田地方建設局大館支局 登記書

405047 各階平面図

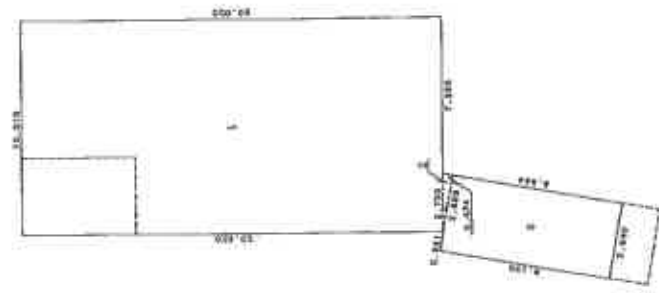
家庭番号 59番2a2

取付の所在 大館市幸町59番地2.50番地2

建築物面

各階平面図 H7.2.23

2 階



床面積

|     |                     |                       |
|-----|---------------------|-----------------------|
| 1   | 20.010 X 10.010     | = 200.400200          |
| 2   | 2.589 X 0.474 X 1/2 | = 0.637232            |
| 3   | 8.190 X 3.640       | = 29.811600           |
| 合計  |                     | 230.849032            |
| 床面積 |                     | 230.84 m <sup>2</sup> |

1 階



床面積

|     |                     |                       |
|-----|---------------------|-----------------------|
| 1   | 8.460 X 6.370       | = 53.790200           |
| 2   | 4.560 X 10.010      | = 45.656600           |
| 3   | 2.589 X 0.474 X 1/2 | = 0.637232            |
| 4   | 10.010 X 3.640      | = 36.436400           |
| 合計  |                     | 217.524432            |
| 床面積 |                     | 217.52 m <sup>2</sup> |

作版者

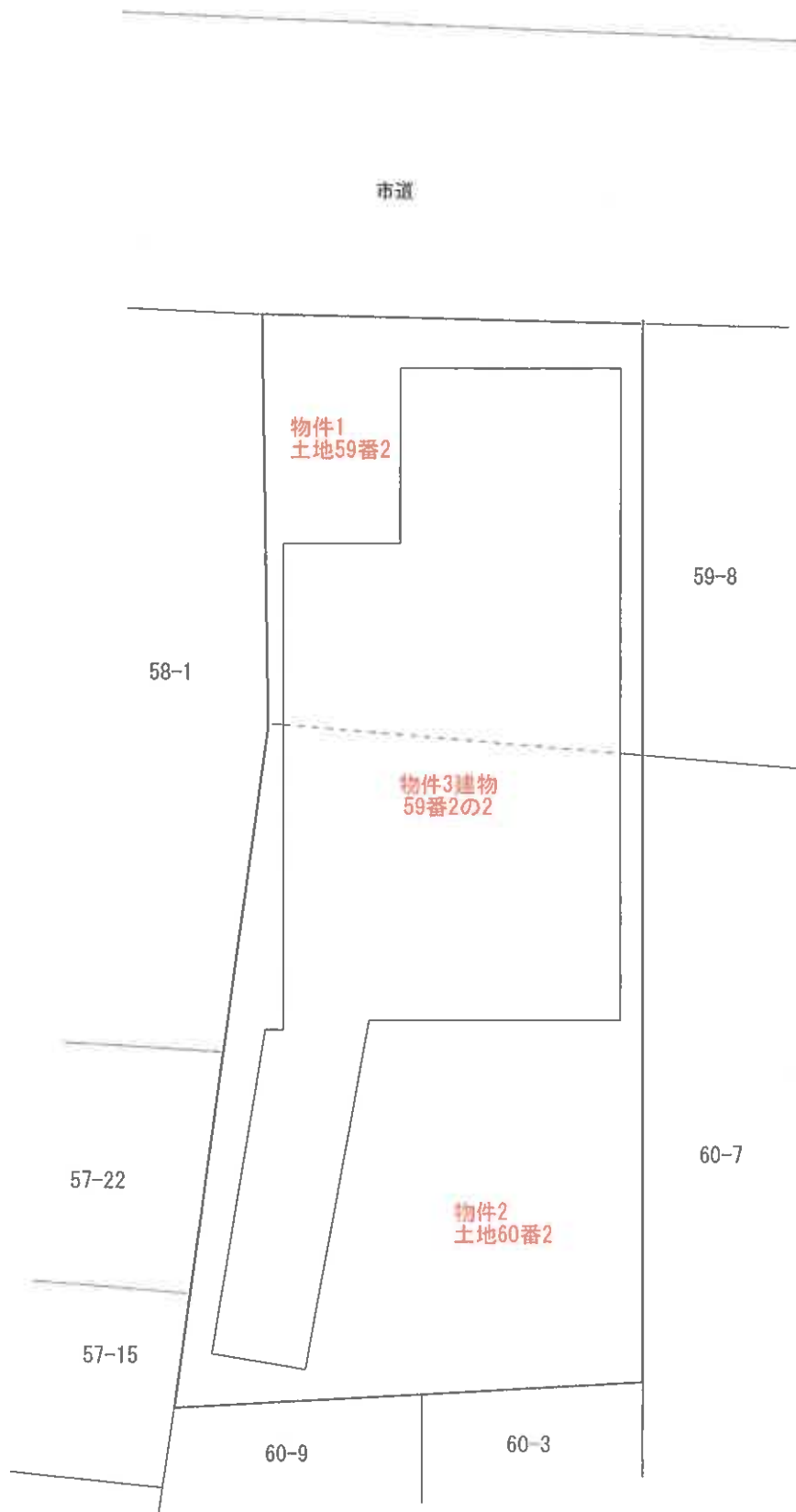
(平成7年2月22日作成)

縮尺 1/250

申請人

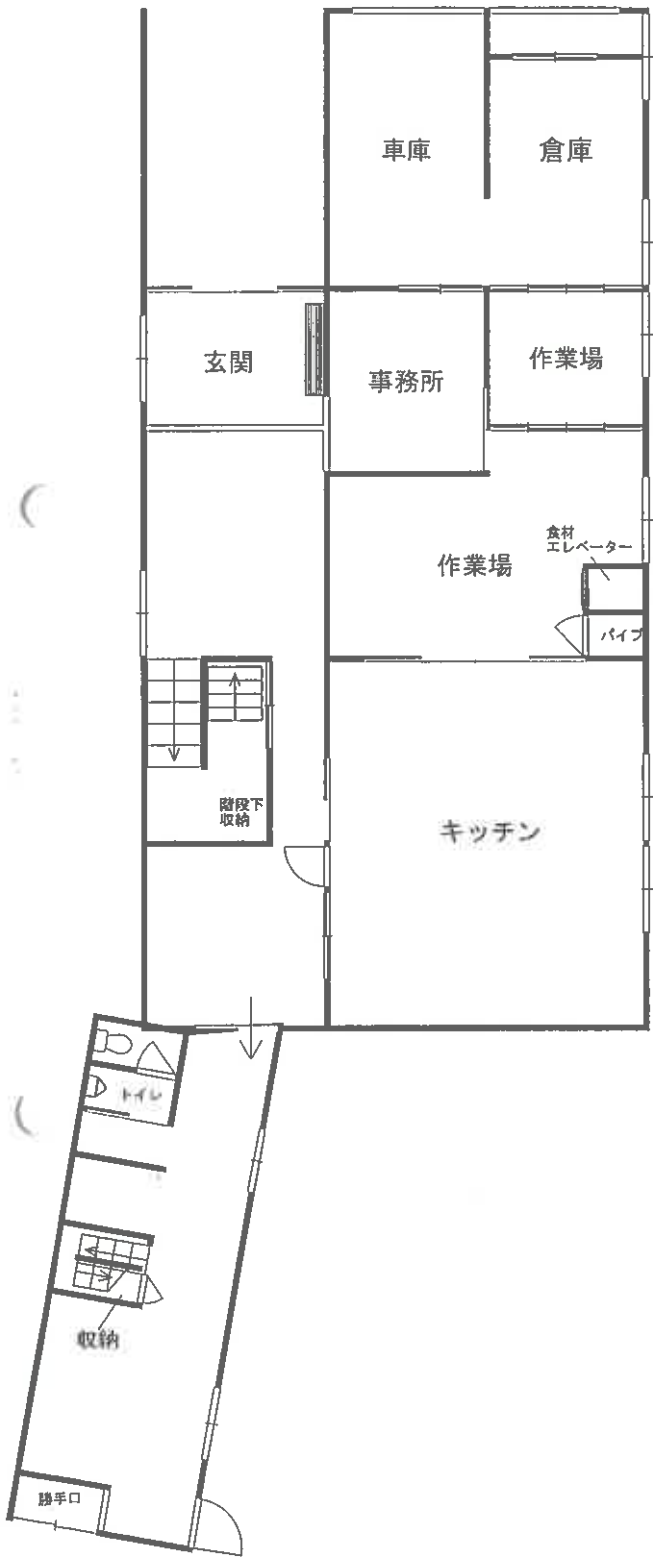
縮尺 1/250

秋田県土地家屋調査士会館一用紙

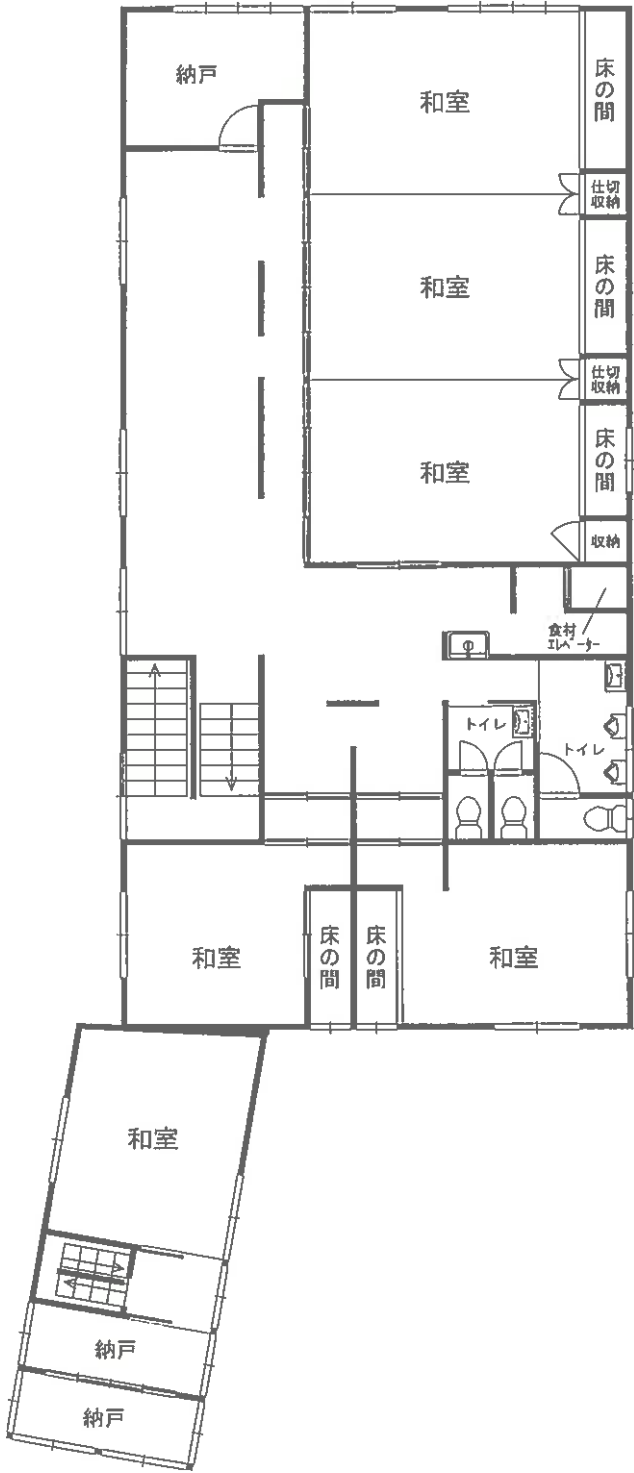


建物配置図  
縮尺1:200

(1 階)



(2 階)



建物間取図  
縮尺1:150