

## 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<br>場 所<br>令和 8 年 12 月 4 日 午後 1 時 30 分<br>秋田地方裁判所大館支部売却場                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                                 | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 12 月 22 日 午前 10 時 00 分<br>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。 |                                                                                                                             |

| 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, 2 | 2, 223, 000<br>1, 778, 400 | 一括       | 444, 600   | 45, 632  | 0        |
| 1    | 777, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 1, 446, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                  |
|---|-------|--------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大館市字八幡沢岱                                         |
|   | 地 番   | 1 8 番 3                                          |
|   | 地 目   | 宅地                                               |
|   | 地 積   | 2 3 5. 7 0 平方メートル                                |
| 2 | 所 在   | 大館市字八幡沢岱 1 8 番地 3                                |
|   | 家屋 番号 | 1 8 番 3                                          |
|   | 種 類   | 居宅                                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 4 0. 1 5 平方メートル<br>2 階 5 2. 3 1 平方メートル     |
|   | (現況)  |                                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 約 1 3 9. 3 3 平方メートル<br>2 階 約 5 4. 7 9 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 石 井 さくら

---

### 1 不動産の表示

【物件番号 1, 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】

本件共有者らが占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

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 大館市字八幡沢岱

地 番 1 8 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 5 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 大館市字八幡沢岱 1 8 番地 3

家屋 番号 1 8 番 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 0 . 1 5 平方メートル  
2 階 5 2 . 3 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 3 9 . 3 3 平方メートル  
2 階 約 5 4 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年（ケ）第3号  
令和8年2月24日受理  
令和8年4月6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   | 大館市字八幡沢岱           |
|   | 地 番   | 1 8 番 3            |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 2 3 5 . 7 0 平方メートル |
|   | 共有者 A | 持分 2 分の 1          |
|   | 共有者 B | 持分 2 分の 1          |
- 
- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 2 | 所 在   | 大館市字八幡沢岱 1 8 番地 3                              |
|   | 家屋番号  | 1 8 番 3                                        |
|   | 種 類   | 居宅                                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 4 0 . 1 5 平方メートル<br>2 階 5 2 . 3 1 平方メートル |
|   | 共有者 A | 持分 2 分の 1                                      |
|   | 共有者 B | 持分 2 分の 1                                      |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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         | 本土地は南東側が市道に接している。南西側の接面道路は評価書参照。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約139.33㎡、2階約54.79㎡                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 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="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>種類:<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>構造:<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>床面積: </div> |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅(空き家)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         | 本建物内には動産類が残されている。<br>本建物内壁等の複数箇所にて穴が確認された(一部につき写真番号16)。<br>本建物2階洋室の天井板が一部外れていた(写真番号20)。<br>本建物の車庫の天井及び内壁が破損している(写真番号15)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>地方裁判所    支部    年( )第    号<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>保管開始日    年    月    日 </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                                                                                                                                                                                             |
| ■ B               | <p>1 本件物件は、私と私の元夫Aとの共有です。</p> <p>2 本件土地は、境界等につき隣地所有者と争いはありません。</p> <p>3 本件建物は、令和7年3月ころから空き家になっています。建物内に残っている動産類は全部不要物ですが、自分で処分できませんので、買受人に処分をお願いしたいと思っています。</p> <p>4 本件建物の車庫は電動シャッターが故障しています。</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 2月25日 (水)<br>10:05 ~ 10:10                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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 2月27日 (金)<br>15:55 ~ 16:15                                                                                                                                                                                                                                                                            | 秋田地方法務局大館支局 | 登記事項証明書等公用取得                       |
| 令和 8年 3月 6日 (金)<br>10:50 ~ 10:55                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 現地所在確認、写真撮影                        |
| 令和 8年 3月 6日 (金)<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 執行官室        | B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 3月24日 (火)<br>9:40 ~ 10:30                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影<br>(B立会、評価人同行) |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                    |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                    |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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



令和8年1月6日

秋田地方法務局大館支局

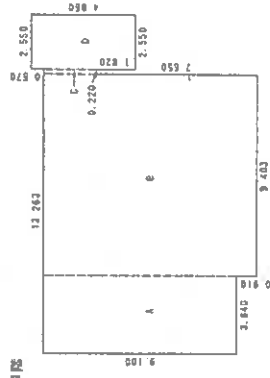
產品

A 3 版から A 4 版に縮小

请求番号: 13-2

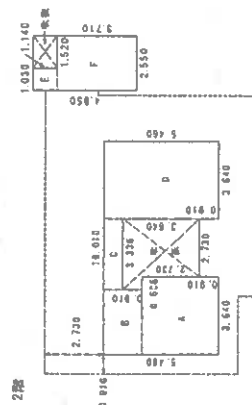
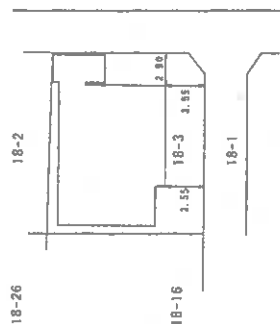
( 6 枚目)

各階平面圖



|   | 求 積 數                 |                      |
|---|-----------------------|----------------------|
| A | $9.100 \times 3.640$  | $= 33.124000$        |
| B | $10.010 \times 9.403$ | $= 94.124030$        |
| C | $2.450 \times 0.220$  | $= 0.541200$         |
| D | $4.850 \times 2.550$  | $= 12.367500$        |
|   | 合 計                   | $140.156730$         |
|   | 床 面 積                 | $140.15 \text{ m}^2$ |

面  
图  
物  
建



|   | 求積算                  |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| A | $3.640 \times 3.640$ | $= 13.249600$        |
| B | $1.820 \times 3.034$ | $= 5.521880$         |
| C | $0.910 \times 3.336$ | $= 3.035760$         |
| D | $5.460 \times 3.640$ | $= 19.874400$        |
| E | $1.140 \times 1.030$ | $= 1.174200$         |
| F | $3.710 \times 2.550$ | $= 9.460500$         |
|   | 合 計                  | 52.316340            |
|   | 床面積                  | 52.31 m <sup>2</sup> |

(单位:元)

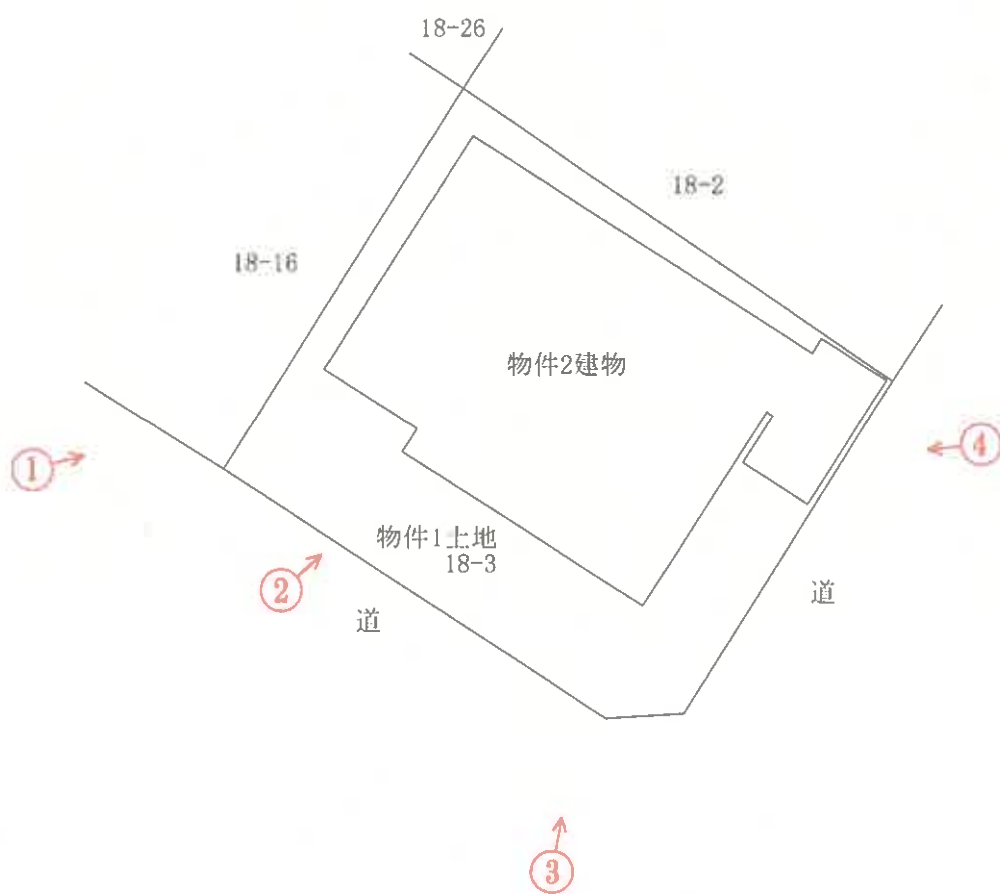
作成者

縮尺 1/250

人  
類  
學

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図

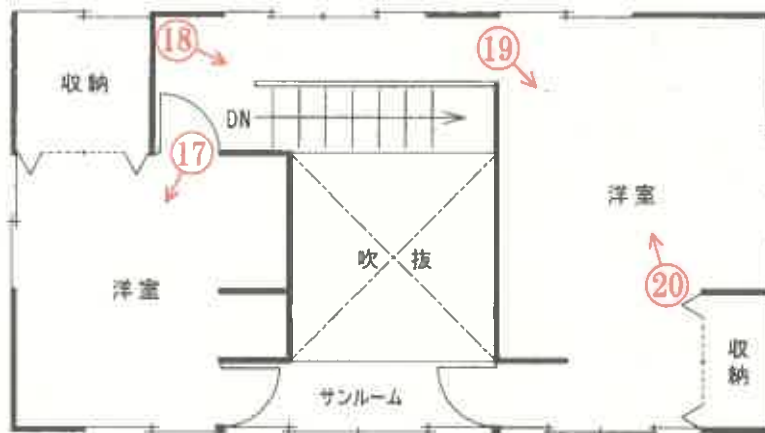


↑  
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

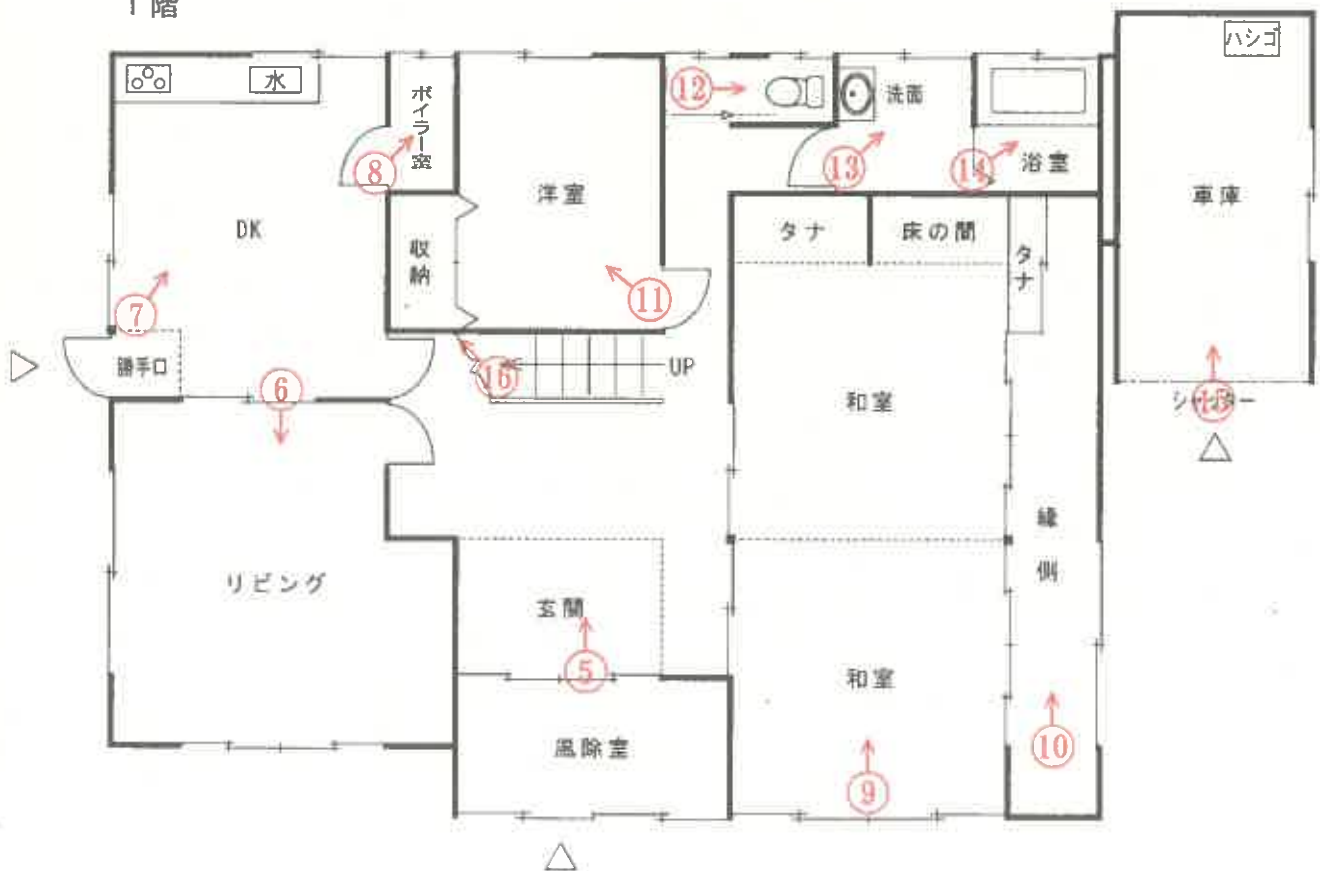
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

# 建物間取図

2 階



1 階



↑  
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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 2 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（天井及び内壁の破損）

写真番号 1 6



前同（内壁に穴が空いている）

写真番号 1 7



物件 2 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（天井板が一部外れている）

写真番号 21



前同

令和 8 年（ケ）第 3 号  
令和 8 年 3 月 24 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 3 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

平 野 太 郎

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 3, 7 0 3, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 1, 2 9 4, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物)           | 金 2, 4 0 9, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号  | 所在等                           | 登記                                                                                 | 現況                                                          |
|-----|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1   | 所在地<br>地番<br>地目<br>地積         | 大館市字八幡沢岱<br>18番3<br>宅地<br>235.70㎡                                                  | 同左                                                          |
| 2   | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 大館市字八幡沢岱18番地3<br>18番3<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階140.15㎡<br>2階52.31㎡<br>延192.46㎡ | 床面積：<br>1階約139.33㎡<br>2階約54.79㎡<br>延約194.12㎡<br>そのほかについては同左 |
| 番号  | 特記事項                          |                                                                                    |                                                             |
| 1、2 | 物件1（土地）は物件2（建物）の敷地として利用されている。 |                                                                                    |                                                             |

## 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）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                           |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | <p>J R 花輪線「東大館」駅の東方・道路距離約 1.3 km（徒歩約 16 分）</p> <p>J R 奥羽本線・花輪線「大館」駅の南方・道路距離約 3.1 km<br/>最寄りバス停「城南小学校前」の北方・道路距離約 580 m（徒歩約 7 分）（別添「所在位置略図」参照）</p>                                                                                                                                                                                             |                                                                                                           |
| 付近の状況                                    | <p>一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、街路がやや雑然と配置されている。地域内に格別の変動要因はないことから、当面は現状を維持すると予測する。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。</p> <p>城南小学校・・・約 550 m<br/>第一中学校・・・約 1.7 km<br/>いとく大館東店・・・約 1.3 km<br/>佐々木内科医院・・・約 500 m<br/>大館南町郵便局・・・約 800 m<br/>大館市役所・・・約 700 m<br/>大館南 I.C.・・・約 4 km</p> <p style="text-align: right;">（いずれも道路距離）</p> <p>道路は幅員 4 m の舗装市道が標準である。</p> |                                                                                                           |
| 主な公法上の規制等<br>（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） | <p>都市計画区分<br/>用途地域<br/>建蔽率<br/>容積率<br/>防火規制<br/>その他の規制</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>非線引き都市計画区域<br/>第 1 種住居地域<br/>60 %<br/>200 %<br/>－<br/>立地適正化計画区域（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外）<br/>宅地造成等工事規制区域</p> |
| 画地条件                                     | <p>間口：約 12.7 m（南東側）<br/>奥行：約 17 m<br/>規模：235.70 m<sup>2</sup><br/>形状：ほぼ長方形地<br/>地勢：概ね平坦<br/>接面道路との関係：角地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南東側約 12.7 m が幅員約 4 m の舗装市道に等高に接面</li> <li>・南西側約 14.8 m が幅員約 4 m の舗装道路に等高に接面</li> <li>・南端部に約 2.4 m すみ切り</li> </ul>                                                                        |                                                                                                           |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 接面道路の状況           | <p>南東側：幅員約 4 m の舗装市道<br/>(建築基準法 4 2 条 1 項 1 号)</p> <p>南西側：幅員約 4 m の舗装道路<br/>(建築基準法の道路ではない)</p>                                                                                                                                       |
| 土地の利用状況等          | <p>物件 1 は物件 2 の敷地として利用されており、法定地上権が成立すると判断した。</p> <p>隣接地は西側が未利用地、そのほかは一般住宅となっている。</p>                                                                                                                                                 |
| 供給処理施設<br>(宅地内引込) | <p>上 水 道：あり (接面道路公設管より引込)</p> <p>ガス配管：なし (接面道路公設管：なし)</p> <p>下 水 道：あり (建物への接続：あり)</p>                                                                                                                                                |
| 特 記 事 項           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南東側市道は、北東方で階段状になる。</li> <li>・ 南西側道路は、大館市土木課で管理されている道路であるが、市道の認定はされていない (法外道路)。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> </ul> |

## 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（登記記載）：昭和54年月日不詳新築<br>経過年数：約47年<br>経済的残存耐用年数：約5年                                                                                                      |
| 仕 様             | 構 造：木造2階建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき<br>外 壁：サイディングほか<br>内 壁：ビニールクロスほか<br>天 井：化粧石膏ボード、合板ほか<br>床：フローリング、畳ほか<br>設 備：電気設備、給排水設備ほか<br>その他：特になし                            |
| 床面積（現況）         | 概測 延約194.12㎡                                                                                                                                               |
| 現況用途等           | 現況用途：居 宅<br>間 取 り：添付建物間取図のとおり。                                                                                                                             |
| 品 等             | 中 位                                                                                                                                                        |
| 保守管理の状態         | 築後相当の年数が経過しているが、平成28年頃にリフォームされている。居住部分の内壁等の一部破損がみられたほか、車庫部分は雨漏りにより天井や内壁に破損、剥がれ等が確認される。保守管理の状態はやや劣る。                                                        |
| 建物の利用状況         | 建物共有者らが居宅（空き家）として占有している。                                                                                                                                   |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記上、昭和59年月日不詳増築と記載がある。</li> <li>・建築時期等から、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<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  | 11,600               | 1.04      | 235.70          | 1.00      | 2,843,000               |

(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)

標準画地は幅員4m舗装市道に接面する地積240㎡程度の長方形地

地価調査 大館(県)ー7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $12,000 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/102 \times 100/100 = 11,600 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 方位 +2%

◇地 域 格 差 : ない

イ 個 別 格 差 : 画地条件(方位) +3%

画地条件(角地) +1%

$1.03 \times 1.01 = 1.04$

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### (2) 建物価格 (物件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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2  | 180,000             | 194.12             | 0.07     | 2,446,000             |

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積 : 概測数量

ウ 現 価 率 : 経過年数約47年、経済的残存耐用年数約5年、残価率5%とした定率法により約7%と査定。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については、土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|---------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 2,843,000         | 1.00                | 0.35          | 法定地上権 | 995,000                  |

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1全体に物件2の土地利用権が及ぶと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件1に対する土地利用権を法定地上権と判断し、その権利割合を35%と査定。

### 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 | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 2,843,000           | -995,000                        |                 | 1.00           | 0.70            | 1,294,000                 |
| 2        | 2,446,000           | +995,000                        | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 2,409,000                 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 3,703,000                 |

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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

地価調査価格（大館（県）－7）

所 在：大館市字八幡沢岱37番3

価 格：12,000円／㎡

位 置：JR奥羽本線「大館」駅から道路距離で約3.1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：376㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：南西側が幅員約4m舗装市道に接面

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域

指定建蔽率60%、指定容積率200%

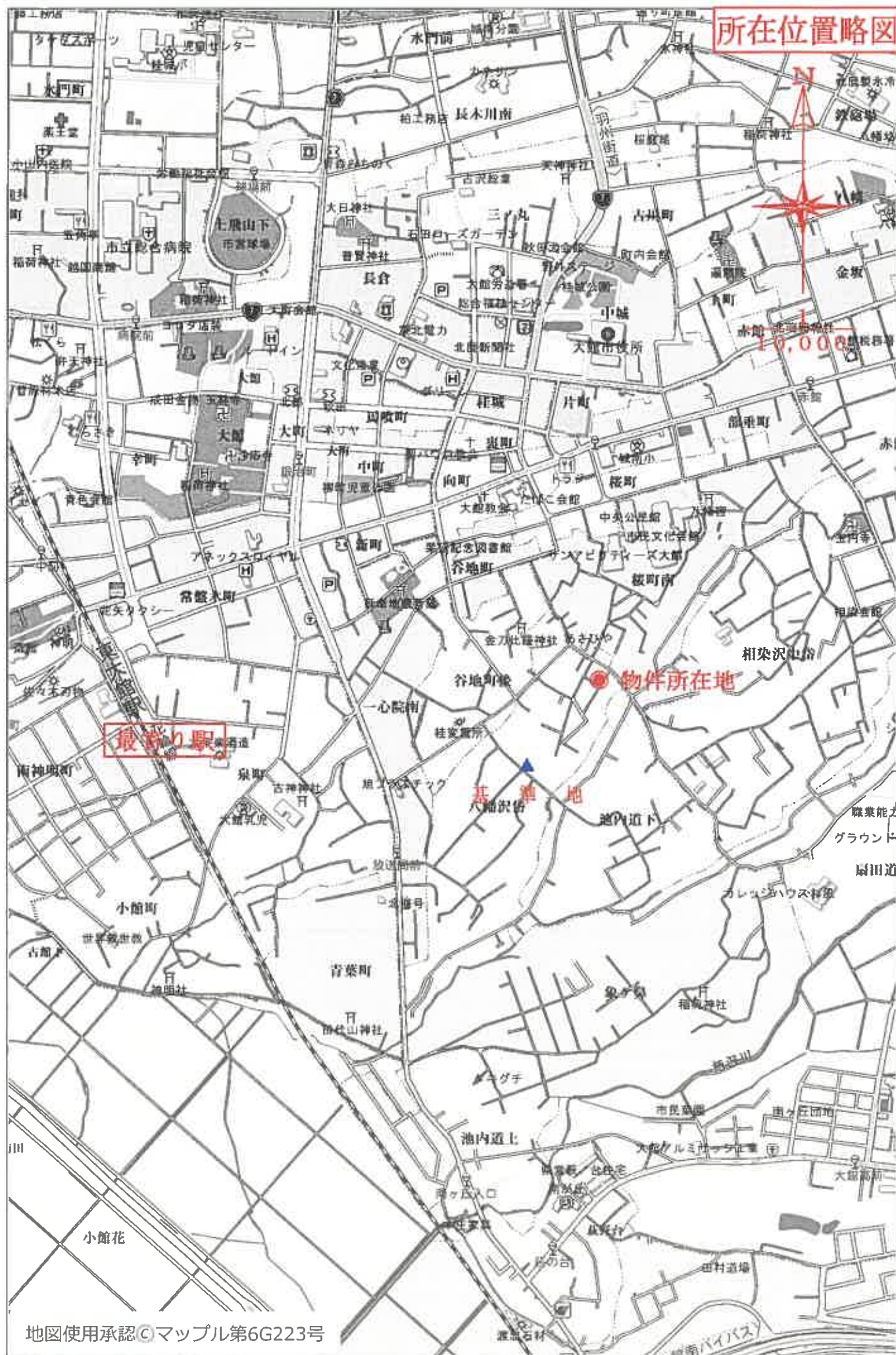
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が混在し、畑もみられる住宅地域

## 第7 附属資料

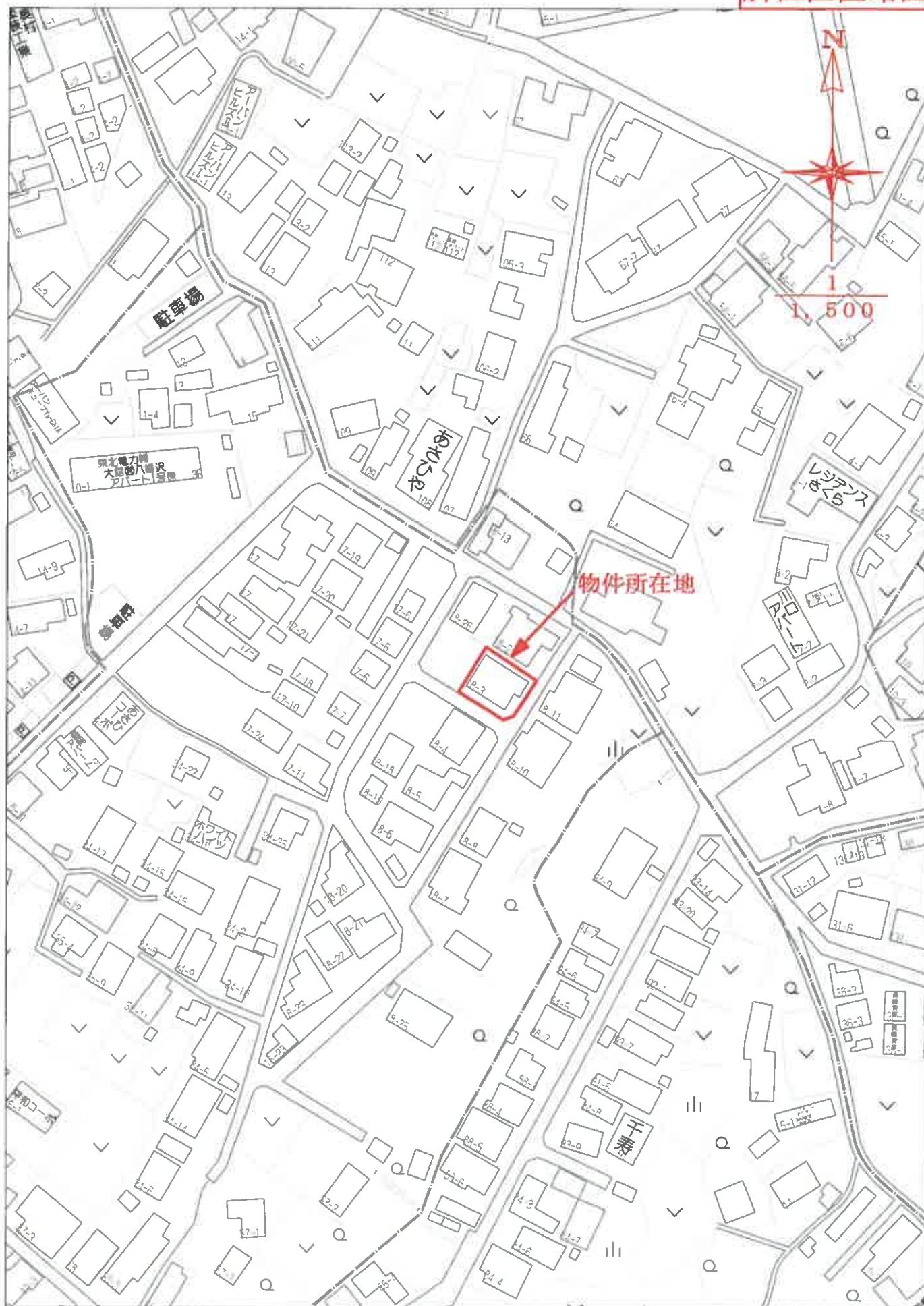
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

所在位置略图



所在位置略図



60m

1:1500

N



縮尺の記載はない



登記年月日：平成28年8月2日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和8年1月6日 秋田地方広域圏大館支庁

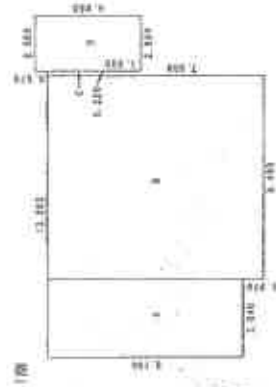
登記簿

各 階 平 面 図

建 物 図 面

|       |               |
|-------|---------------|
| 家屋番号  | 18番3          |
| 建物の所在 | 大館市字八幡沢地18番地3 |

物件2



(単位:m)

作成者

縮尺 1/250

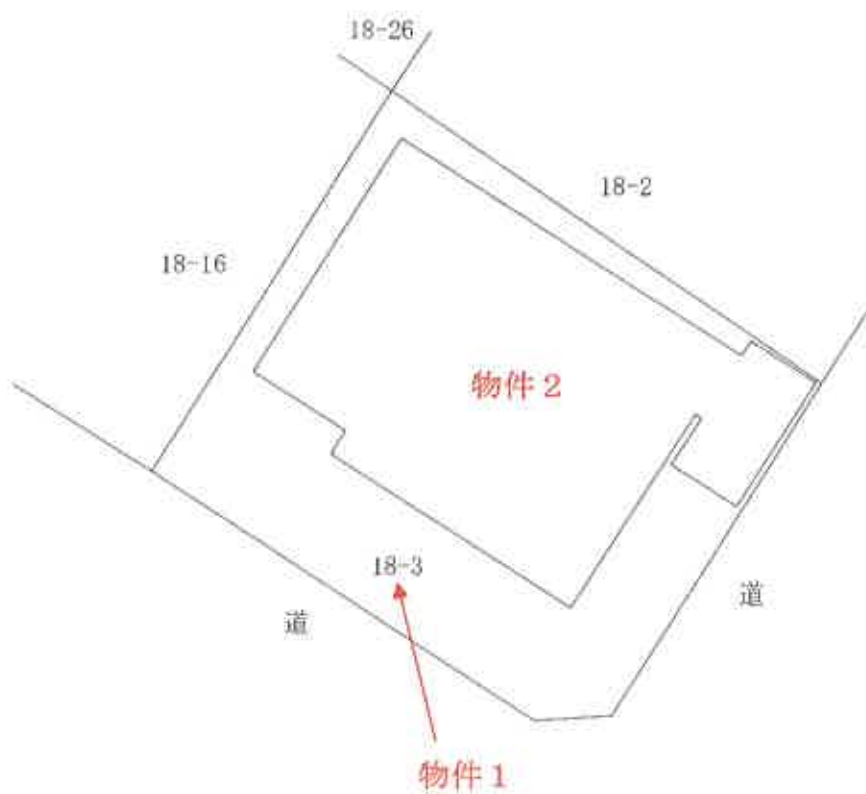
申請人

縮尺

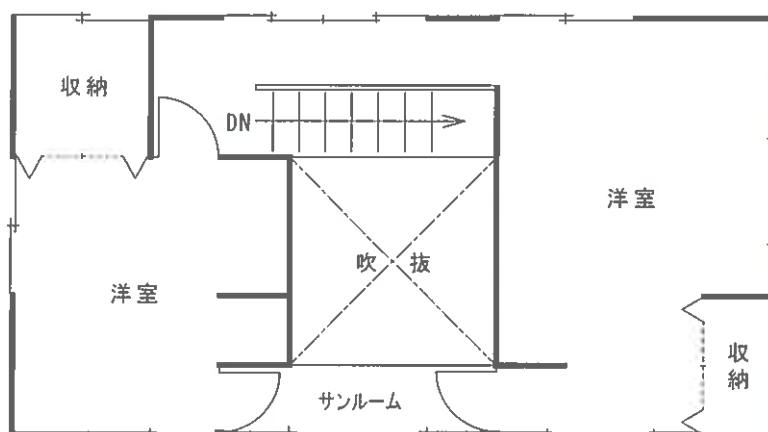
1/500

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

建物配置図



2 階



1 階

