

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 和 田 知佳子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 2 0 日から 令和 8 年 1 月 2 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 3 0 日 午後 1 時 3 0 分 場 所 秋田地方裁判所大館支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 秋田地方裁判所大館支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 3.3 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 1 2 月 2 3 日から当庁物件明細書等閲覧コーナーに備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	972,000 777,600	一括	194,400	13,978	0
1	474,000				
2	498,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大館市比内町新館字真館 |
| | 地 番 | 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市比内町新館字真館 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 和 田 知佳子

1 不動産の表示

【物件番号 1、2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1、2】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 6 8 番 2）への通行のため利用されている。

《 注 意 書 》

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

ります。引渡命令に関する詳細は、『引渡命令の詳細説明』をご覧ください。

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

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



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大館市比内町新館字真館 |
| | 地 番 | 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 7. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市比内町新館字真館 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 6 8 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |

令和6年（ケ）第13号
令和7年1月9日受理
令和7年4月18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 | 大館市比内町新館字真館 |
| | 地 番 | 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市比内町新館字真館 6 8 番地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 6 8 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	3 枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：居宅・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・事務所 (いずれも空き家) として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	3 枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は、南東端部分が建築基準法42条2項道路に接している。
- (2) 本件土地のうち、南側の一部（土地建物位置関係図中の破線表示部分）を、南側隣地（地番68番2（件外土地1））の居住者が、本件所有者代表者の許可を得て、本件土地が南東端で接する「道」から南側隣地への進入路として通行している。なお、南側隣地は、公図上、東側で道に接しており、現況、その道と通常の出入りが可能である。
- (3) 本件土地上に電柱が1本ある。
- (4) 本件土地の北東部分は、隣接する152番1（件外土地2）及び62番1（件外土地3）の各土地と等高に地続きとなっている（写真番号5～7）。これは、十数年前の大雨の際に本件土地の北側部分付近で土砂崩れが発生し、152番1及び62番1の所有者側で本件土地に碎石を搬入したことにより、現在の状態になったとのことである。
- (5) 本件土地から西側隣地（地番61番6、70番）に向かって下り急傾斜となっている（写真番号7、8）。

2 物件2建物関係

- (1) 本件建物の2階に上るには、外廊下と外階段を使用している（写真番号17、18）。
- (2) 本件建物の2階事務室の内壁に一部亀裂が生じている（写真番号21）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

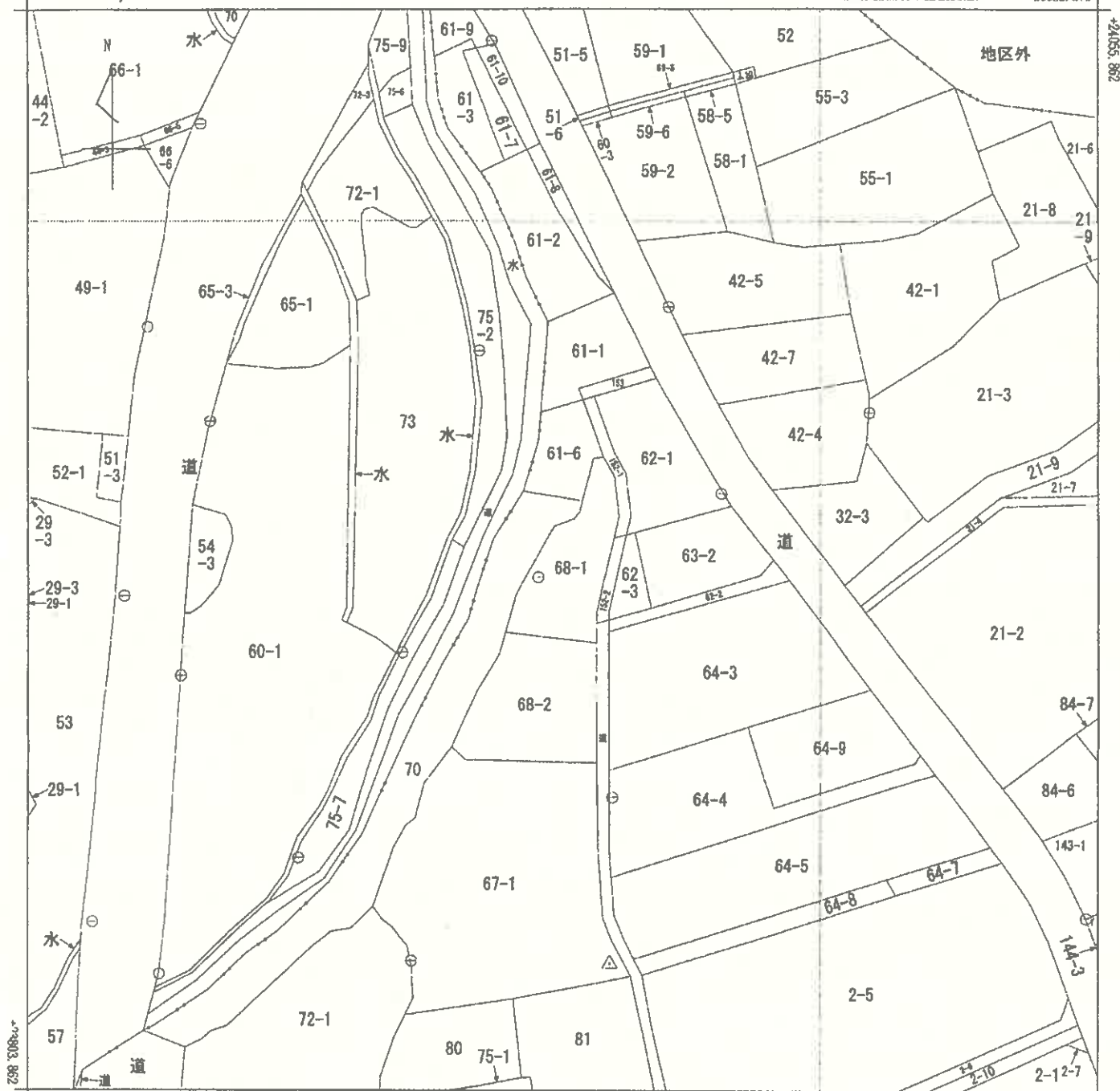
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者	1 本件土地は公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件土地のうち、南側の一部を南側隣地（地番68番2）の居住者が本件土地が南東端で接している「道」の部分から南側隣地への進入路として通行しています。南側隣地は東側で道に接していますので、本件土地を通らなくてもよいように思うのですが、私としては、隣同士いろいろお互い様ですし、面倒なことは避けたいと考え、契約等は何もなく通行を認めています。 3 南側隣地居住者は、本件土地と南側隣地との境界付近に赤い三角コーン数個を置いています。ただ、南側隣地居住者が本件土地から南側隣地に入出入りする部分には三角コーンが置かれていません。 4 本件土地の北側部分は、私が実際に使用することがありませんでしたので、境界等については私はよくわかりません。 5 本件建物は、平成17年に取得してから現在のように改築しました。現在は空き家になっていますが、令和5年9月末日まで賃借人が使用していました。 6 本件建物内の2階に上がるには、1階和室から外廊下に出て外階段を上ることになります。建物内には階段はありません。
■南側隣地居住者	1 私は、本件土地の南側隣地（地番68番2）上の建物の居住者です。 2 以前に南側隣地に無断で自動車を置かれたことがあり、そのようなことは困るので、南側隣地に自動車が入れないように本件土地と南側隣地との境界に三角コーンを数個置きました。現在は南側隣地に自動車が置かれることはありません。 3 私は、本件土地の南側の一部を通行しています。この通行について、本件土地所有者との間で契約や通行料の授受等は何もありませんが、本件土地所有者からは「どうぞ、どうぞ。」とされています。
■北東側隣地所有者	1 私は、本件土地の北東側隣地である地番152番1と62番1の所有者です。本件土地の北西側隣地である地番61番6の土地も私の所有です。61番6の土地は本件土地の北側部分から西側に下りの急傾斜でかなり高低差があります。 2 本件土地の北側部分付近は、今から十数年前の大雨の際に西側に土砂崩れが発生したのですが、大館市では何もしてくれなかったもので、私方で崩れたところに碎石を搬入して現在の状態になりました。本件土地所有者は長期間不在でしたので、この件について話し合うことや許可を得たりすることができませんでした。 3 私方で本件土地の北端部分に置いている浴槽と焼却用のドラム缶は速やかに撤去します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

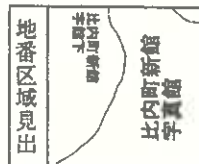
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 1月 9日 (木) 13:40 ~ 13:50	秋田地方法務局大館 支局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 1月10日 (金) 9:55 ~ 10:00	大館市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 7年 1月27日 (月) 10:15 ~ 10:25	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 1月31日 (金) : ~ :	執行官室	所有者代表者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 7年 2月10日 (月) 14:15 ~ 14:45	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者代表者立会、評価人同行)
令和 7年 2月25日 (火) 10:00 ~ 10:35	物件所在地	南側隣地居住者から口頭聴取
令和 7年 3月24日 (月) 13:50 ~ 14:35	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者代表者立会) (北側部分再調査)
令和 7年 3月24日 (月) 14:50 ~ 15:00	秋田地方法務局大館 支局	北東側建物図面公用取得
令和 7年 3月31日 (月) 9:00 ~ 9:15	北東側隣地所有者宅	北東側境界付近調査立会依頼
令和 7年 4月10日 (木) 11:30 ~ 12:25	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (北東側隣地所有者立会、評価人同行) (北側部分再調査)
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-21282.579 (座標値補別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihaiyououki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	大館市比内町新館字真館				地番	68番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和59年11月			備付年月日(原図)	昭和61年6月			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3版からA4版に縮小

令和6年12月13日
秋田地方財務局大館支局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成16年12月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月13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：6-2

建物図面

各階平面図

家屋番号 68番1

建物の所在 北秋田郡北内町新館字宮地68番地1

大館市

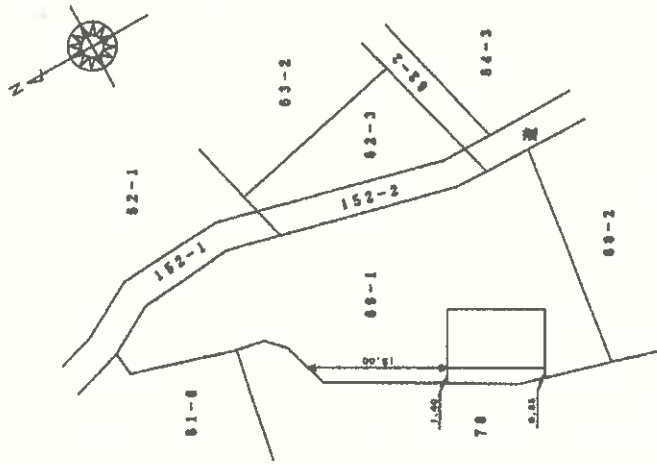
426712

1階2階（各階測量）



床面積

9.10 X 5.46 = 49.6860
49.6860
床面積 49.68 ㎡



作製者

縮尺 250

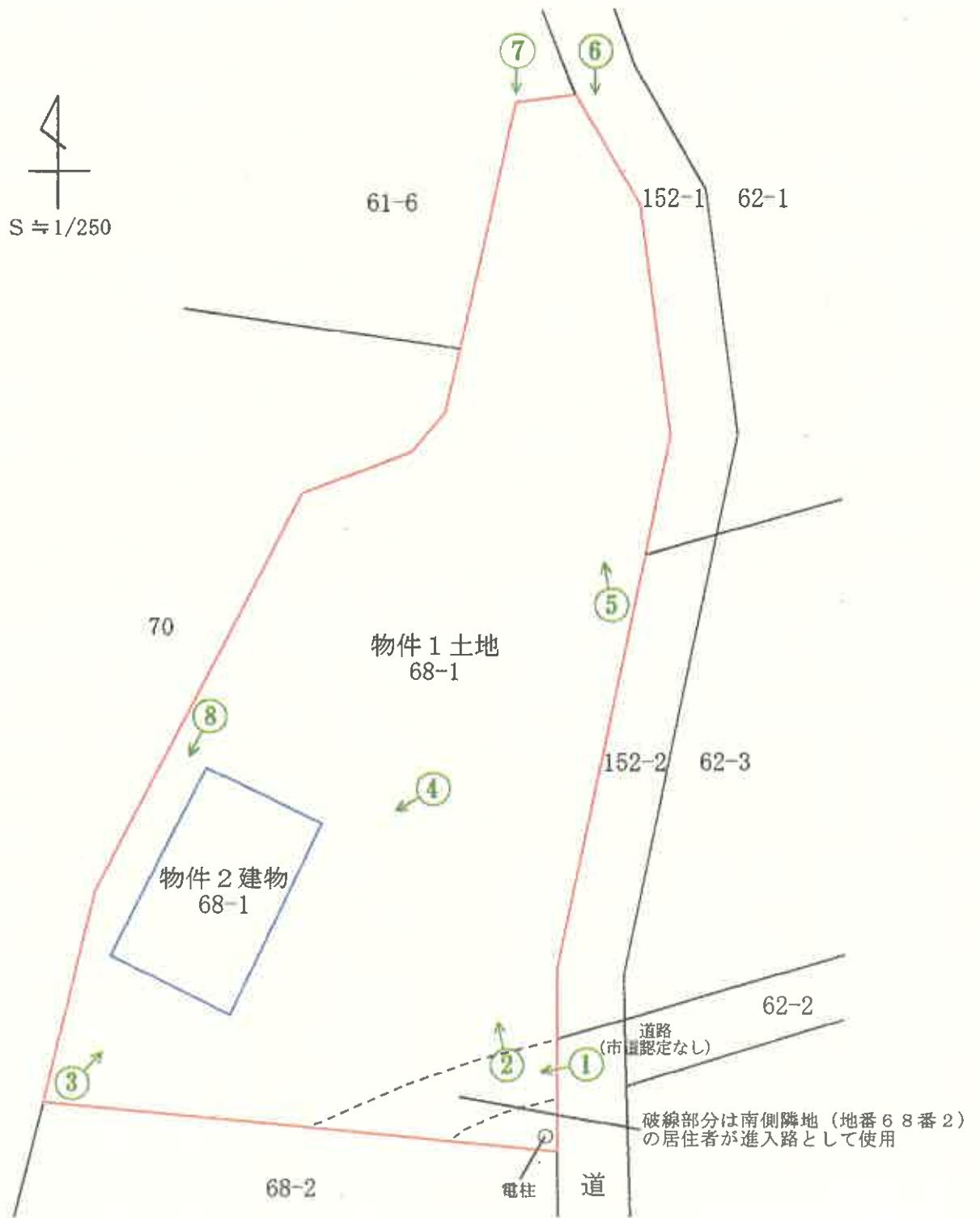
申請人

縮尺 500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

平成16.12.27

土地建物位置関係図



○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

1 階



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



南側隣地(68-2)居住者が進路路として使用している部分

写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5

北東側隣地(62-1)上の建物



写真番号 6

物件2 建物



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



物件 2 建物内部の状況 (1 階)

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



外廊下

写真番号 1 8



外階段

写真番号 19



物件2建物内部の状況（2階）

写真番号 20



前同

写真番号 21



前同（クロスの亀裂）

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



令和 6年 (ケ) 第 13 号
令和 7年 2月 12日 現地調査
令和 7年 4月 17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 遼平

第1 評価額

一括価格	
金 1,620,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 790,000 円
物件2（建物）	金 830,000 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の土地の内訳価格は物件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の競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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 地 番 地 目 地 積	大館市比内町新館字真館 68番1 宅地 597.38 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大館市比内町新館字真館68番地1 68番1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：49.68m ² 、2階：49.68m ²	居宅兼事務所
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件2に平成17年に改築が行われ、現況は1階居宅、2階事務所（フリースペース）となっている。階段は外階段となっている。 ○ 物件1南側の一部を南側隣接地（地番68番2）の所有者が進入路として利用しているが、その権原は不明である。 ○ 物件1北東側の一部に東側隣接地（地番62番1）所有者の動産が残置されており、その権原は不明である。		

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

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R花輪線「扇田」駅南東方・道路距離約2,200m バス停「福祉保健センター前」南東方・約360m（徒歩約5分）					
付 近 の 状 況	当該地域は、大館市比内地域の中心部から県道285号を介し南東方に位置し、県道「比内大葛鹿角線」を主要街路とし、一般住宅のほか養護施設、工場等の混在する地域を形成している。 地域内の主たる需要者は、一般住宅としては当該地域に地縁性を有する者が中心で、中大規模地においては市内法人である。比内地域においては、人口及び世帯数減、高齢化等により住商工用途を問わず土地需要は低迷しており、地価は依然下落傾向で推移するものと思料される。 最寄公共施設： 市立扇田小学校より約1,400m 最寄商業施設： いくとく比内店より約1,500m					
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	用途地域	非線引都市計画区域	用途指定無		
	建ぺい率	容積率	70%	200%		
	防火規制	指定無				
	立地適正化計画	有（都市機能誘導区域外・居住誘導区域外）				
	その他の規制					
面 地 条 件	間口約5m、奥行約22m（最大約40m）の不整形地。 規模は597.38㎡（登記地積）。 地勢はほぼ平坦である。					
接 面 道 路 の 状 況	接道方位	幅員	道路の種類		舗装	接道状況
			建築基準法上	道路法上		
	東	約 3 m	42条2項	道路	未舗装	中間 画地
* 道路敷地62-2は大館市所有（公衆用道路）であるが市道認定なし。						
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 当該建物のために物件1に法定地上権が成立する。					
供 給 処 理 施 設 (宅 地 内 引 込)	上 水 道	あり	(地下水を利用)			
	ガ ス 配 管	なし	(接面道路公設管 : なし)			
	下 水 道	あり	(建物への接続 : なし)			

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	☐ 無 ☒ 有	(区域外)
雨水出水 (内水)	☒ 無 ☐ 有	()
高潮	☒ 無 ☐ 有	()
その他		
土砂災害警戒区域等 指定の有無		☒ 無 ☐ 土砂災害警戒区域内 ☐ 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		☒ 無 ☐ 有 ()
特記事項		☐ 物件1南側の一部を南側隣接地（地番68番2）の所有者が進路として利用しているが、その権原は不明である。 ☐ 物件1北東側の一部に東側隣接地（地番62番1）所有者の動産が残置されており、その権原は不明である。

* 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 : 昭和59年6月30日 経 過 年 数 : 約 41 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年
仕 様	構 造 : 木造 基 礎 : コンクリート基礎 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 金属系サイディング 内 壁 : クロス他 天 井 : クロス他 床 : カーペット、フローリング他 設 備 : 電気設備等 その他 : 2階へは外階段を使用
床面積(現況)	登記同様 延: 99.36 m²
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅兼事務所 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、品等はやや劣ると判断した。
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	所有者により居宅兼事務所(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	○ 平成17年頃改築と聴取された。 ○ 2階事務所には、1階東側和室窓もしくは外部から外階段を使っていくことになる。 ○ 2階事務所南東側壁付近に、南東側方向に緩傾斜が認められる。

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 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,600	0.60	597.38	1.00	2,010,000
計					2,010,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地 からの規準)

標準画地は幅員約10m舗装県道に接面する地積約300㎡の整形地

地価調査基準地 : 大館(県) — 9

基準地価格 5,000円/㎡ × 時点修正 98.8 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 86 = 標準画地価格 5,600円/㎡

◇ 時点修正 0.988 (基準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 1.02 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 0.86 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 0.98 : 系統▲2%
 (交 通 接 近 条 件) 0.97 : 中心部接近性▲3%
 (環 境 条 件) 0.90 : 用途の多様性▲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 0.60 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 0.82 : 幅員▲10%、系統連続性▲5%、未舗装▲3%
 (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) 0.73 : 方位+2%、不整形▲20%、間口奥行の関係▲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、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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	161,000	99.36	0.055	880,000
計				880,000

ウ 現価率

(物件2)

- ・ 経過年数約41年、経済的残存耐用年数約5年、残価率5%とした定率法（現価率0.069）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。

$$\text{現価率} = 0.069 \times (1 - 0.2) \div 0.055$$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,010,000	0.30	法定地上権	600,000
計				600,000

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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ ± カ
1	2,010,000	－600,000	－	0.80	0.70	0	790,000
2	880,000	＋600,000	1.00	0.80	0.70	0	830,000
一括売却（合計）							1,620,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 不安定な国際情勢による原材料及び設備不足並びに急激な物価高の影響により、中古物件市場はやや好調であるも、大館市比内地域は人口減等の影響により需要は見出し難い。また、物件2における改築及び外階段等建物仕様は、土地と建物の適合性及び周辺環境との適合性に劣る。また東側（62-1）所有者の動産残置及び南側隣接地（68-2）所有者の通行において特段の権原はないが、今後の利用についての交渉等煩雑性が有する点を総合的に勘案し、この種不動産市場と比較し競争力にやや難があると判断される。以上から、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

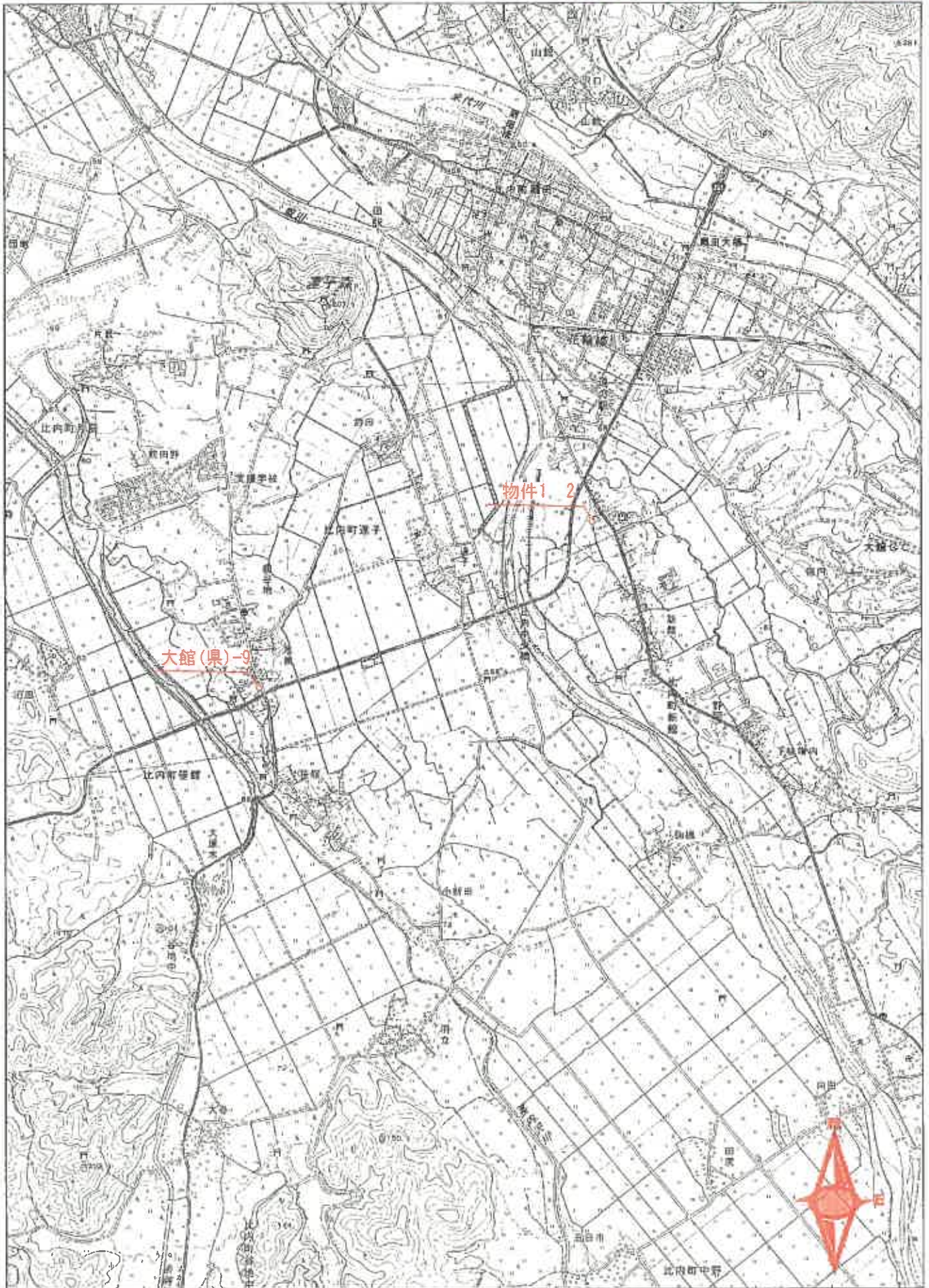
○ 地価調査基準地 大館（県）－9

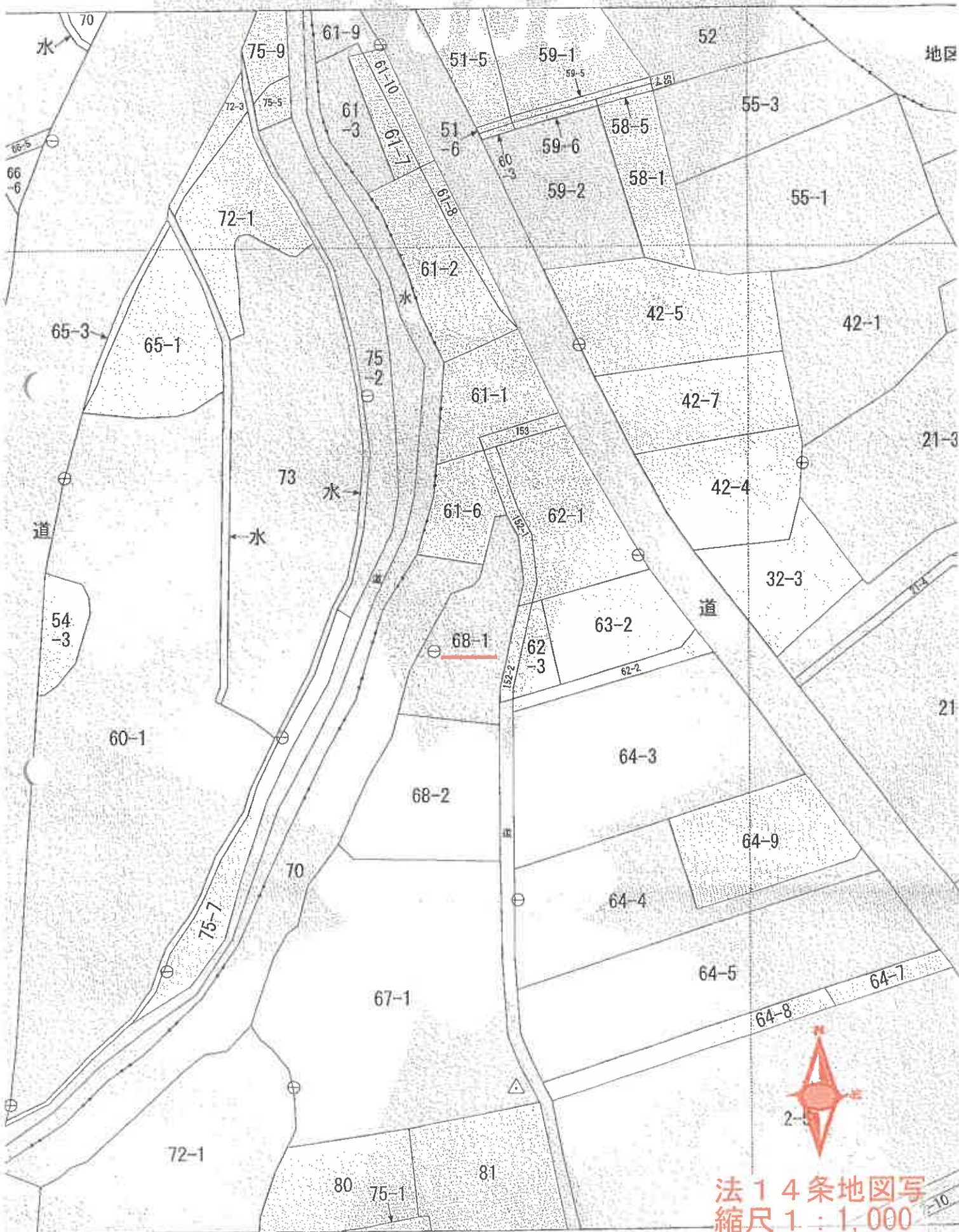
所 在 : 大館市比内町笹館字水無108番3外
価 格 : 5,000円/㎡
位 置 : J R花輪線「扇田」駅道路距離で約3,000mに位置
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 250 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済
接 面 道 路 : 東側幅員9m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途指定無
(指定建ぺい率 70% 指定容積率 200%)
防 火 規 制 : 指定無
地 域 の 概 要 : 一般住宅に店舗併用住宅等が混在する住宅地域

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 (株ゼンリン住宅地図)
- 3 法14条地図写
- 4 建 物 図 面
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上





これは図面に記載された内容の写しであり、
 令和6年12月13日 新潟県土地建物士会館 発行

各階平面図

426712

家屋番号 08番1

建物の所在 北秋田郡北内町新田字真鍋68番地1

天竺市

1階2層(6階図面)



本図表

5.10 X 5.40 = 45.6850

45.6850

床面積 45.68 m²



作製者

平成16年12月22日作製

縮尺

1/250

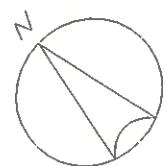
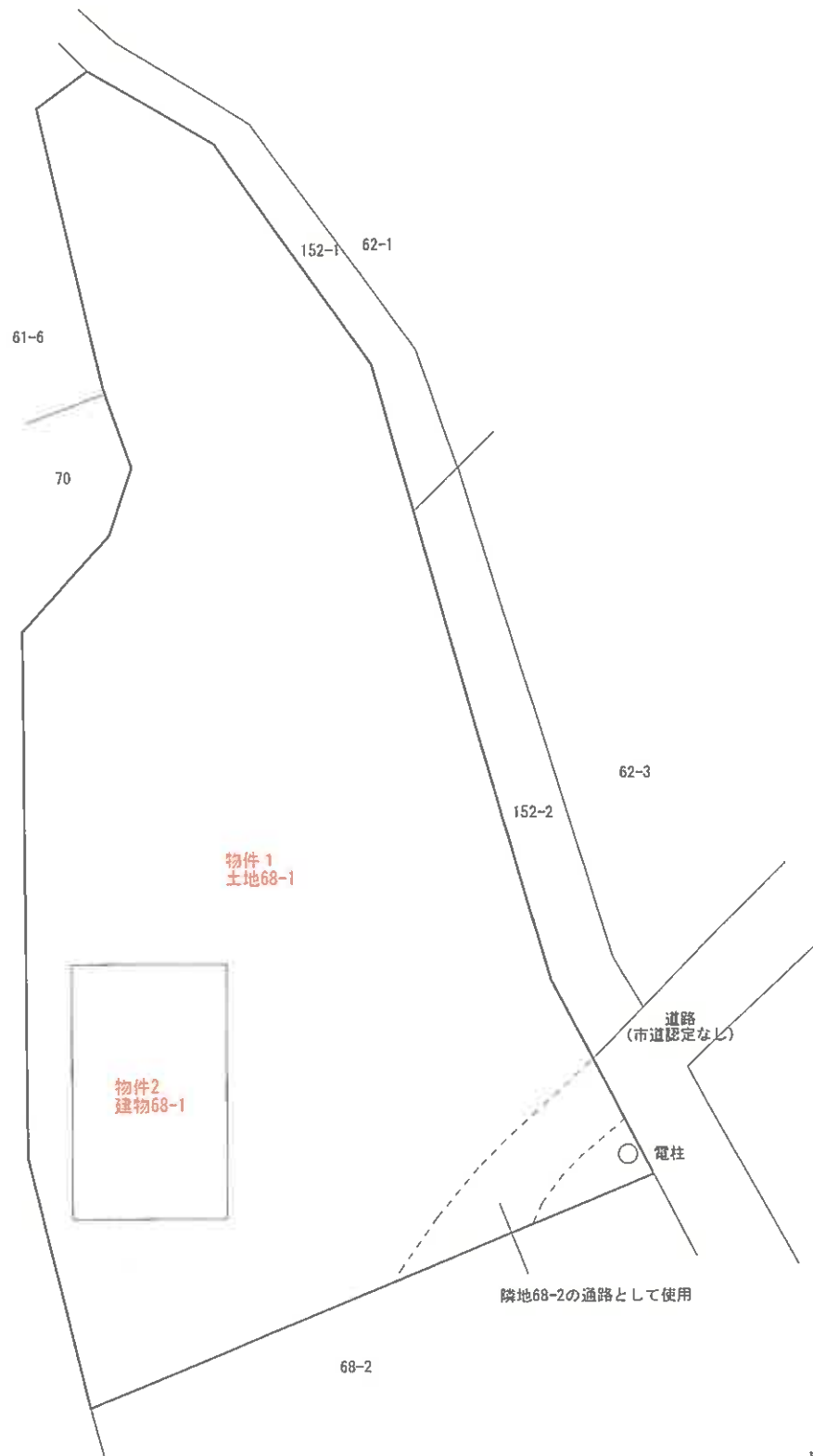
申請人

縮尺

1/500

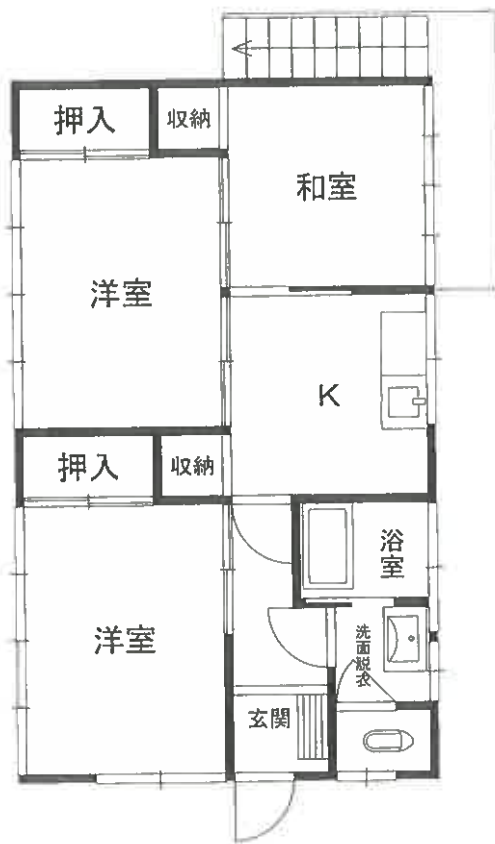
(新潟県土地建物士会館一用紙)

平成16年12月27日

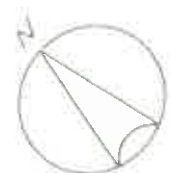
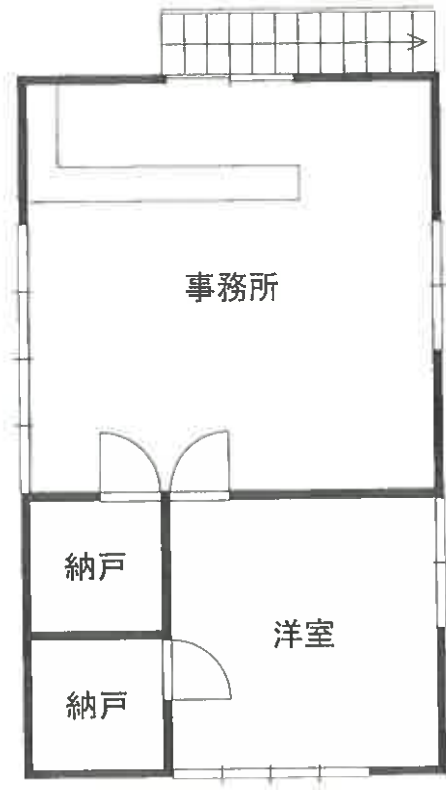


建物配置図
縮尺1:250

(1 階)



(2 階)



建物間取図
縮尺1:100