

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 齊 藤 貴 洋

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 5月12日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22日 午後 1時30分 場 所 秋田地方裁判所大館支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 9日 午前10時00分 場 所 秋田地方裁判所大館支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月14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 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 大館市釈迦内字台野道上 |
| | 地 番 | 55番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 791平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 大館市釈迦内字台野道上 |
| | 地 番 | 61番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2814.95平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大館市釈迦内字台野道上 |
| | 地 番 | 61番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.53平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大館市釈迦内字台野道上 61番地1 |
| | 家屋 番号 | 61番1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 257.88平方メートル |
| | (現況) | |



物件目録

種類 作業所・倉庫

床面積 約251.26平方メートル

5 所在 大館市釈迦内字台野道上 61番地1

家屋番号 61番1の2

種類 倉庫

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 499.80平方メートル

(未登記附属建物)

種類 倉庫

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約59.62平方メートル
2階 約59.62平方メートル

6 所在 大館市釈迦内字台野道上 61番地1

家屋番号 61番1の3

種類 事務所

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 52.99平方メートル

(現況)

床面積 約68.72平方メートル

7 所在 大館市釈迦内字台野道上 61番地1、55番地1

家屋番号 61番1の4



物 件 目 録

種 類 工場
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 263.92平方メートル

(現況)

床 面 積 約336.98平方メートル

8 所 在 大館市釈迦内字台野道上

地 番 64番3

地 目 宅地

地 積 1239.36平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 齊 藤 貴 洋

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

本件所有者が占有している。

【物件番号8】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は、売却対象外の土地(地番61番8)への通行のため利用されている。

【物件番号8】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記

載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 大館市釈迦内字台野道上

地 番 55番1

地 目 山林

地 積 791平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社工藤商事

2 所 在 大館市釈迦内字台野道上

地 番 61番1

地 目 宅地

地 積 2814.95平方メートル

所有者 有限会社工藤商事

3 所 在 大館市釈迦内字台野道上

地 番 61番5

地 目 宅地

地 積 148.53平方メートル

所有者 有限会社工藤商事

4 所 在 大館市釈迦内字台野道上 61番地1

家屋 番号 61番1

種 類 倉庫



物件目録

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 257.88平方メートル

(現況)

種類 作業所・倉庫

床面積 約251.26平方メートル

所有者 有限会社工藤商事

5 所在 大館市釈迦内字台野道上 61番地1

家屋番号 61番1の2

種類 倉庫

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 499.80平方メートル

(未登記附属建物)

種類 倉庫

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約59.62平方メートル
2階 約59.62平方メートル

所有者 有限会社工藤商事

6 所在 大館市釈迦内字台野道上 61番地1

家屋番号 61番1の3

種類 事務所

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 52.99平方メートル

(現況)

床 面 積 約68.72平方メートル

所有者 有限会社工藤商事

7 所 在 大館市釈迦内字台野道上 61番地1、55番地1

家屋 番号 61番1の4

種 類 工場

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 263.92平方メートル

(現況)

床 面 積 約336.98平方メートル

所有者 有限会社工藤商事

8 所 在 大館市釈迦内字台野道上

地 番 64番3

地 目 宅地

地 積 1239.36平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第10号
令和6年12月16日受理
令和7年5月23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 | 所在地 | 在番地目積 | 大館市釈迦内字台野道上
55番1
山林
791平方メートル |
| | 所有者 | | 有限会社工藤商事 |
| 2 | 所在地 | 在番地目積 | 大館市釈迦内字台野道上
61番1
宅地
2814.95平方メートル |
| | 所有者 | | 有限会社工藤商事 |
| 3 | 所在地 | 在番地目積 | 大館市釈迦内字台野道上
61番5
宅地
148.53平方メートル |
| | 所有者 | | 有限会社工藤商事 |
| 4 | 所
家
種
構
床 | 在
番
号
類
造
積 | 大館市釈迦内字台野道上61番地1
61番1
倉庫
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
257.88平方メートル |
| | 所有者 | | 有限会社工藤商事 |
| 5 | 所
家
種
構
床 | 在
番
号
類
造
積 | 大館市釈迦内字台野道上61番地1
61番1の2
倉庫
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
499.80平方メートル |
| | 所有者 | | 有限会社工藤商事 |
| 6 | 所
家
種
構
床 | 在
番
号
類
造
積 | 大館市釈迦内字台野道上61番地1
61番1の3
事務所
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
52.99平方メートル |
| | 所有者 | | 有限会社工藤商事 |
| 7 | 所
家
種
構
床 | 在
番
号
類
造
積 | 大館市釈迦内字台野道上61番地1、55番地1
61番1の4
工場
鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
263.92平方メートル |
| | 所有者 | | 有限会社工藤商事 |
| 8 | 所在地 | 在番地目積 | 大館市釈迦内字台野道上
64番3
宅地
1239.36平方メートル |
| | 所有者 | | A |

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		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 <input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 type="checkbox"/> ない <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			
建物	物件5		
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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある — 種類:倉庫 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積:1階約59.62㎡、2階約59.62㎡		
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 上記の者が本建物を倉庫として使用している <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 <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	10枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 年 月 日		
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

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												
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 <input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 type="checkbox"/> ない <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													
建物	物件6												
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 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約68.72㎡												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:				
{	種類:												
	構造:												
	床面積:												
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 上記の者が本建物を事務所として使用している <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 <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	10枚目「その他の事項」記載のとおり												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年	月	日
{	地方裁判所	支部	年()第	号									
	保管開始日	年	月	日									
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

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												
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 <input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 type="checkbox"/> ない <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													
建物	物件7												
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 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約336.98㎡												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:				
{	種類:												
	構造:												
	床面積:												
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 上記の者が本建物を工場として使用している <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 <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	10枚目「その他の事項」記載のとおり												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年	月	日
{	地方裁判所	支部	年()第	号									
	保管開始日	年	月	日									
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

機 械 器 具 等 目 録

物件7建物に備え付けられている機械器具等

番号	種 類	構造	個数	製 作 者 名	製造年月	形 式	備 考
1	ダスタック	鉄製	1台	鈴木工業株式会社	不明	DT-5M	写真番号42
2	不明	鉄製	1式	株式会社桑原製作所	不明	KPM-6-180	写真番号43
3	製材機械・木工機械	鉄製	1台	飯田工業株式会社	不明	SX-500	写真番号44
4	ダスタック	鉄製	1台	鈴木工業株式会社	不明	DT-5M	写真番号45
5	不明	鉄製	1台	不明	不明	不明	写真番号46
6	SCHOOL LATHE	鉄製	1台	ブリヂ-I業株式会社	不明	BSL-250	写真番号47
7	不明	鉄製	1台	FUKAMI	不明	HPT-10	写真番号48
8	木工機械	鉄製	1台	多田産業株式会社	不明	DKB-1	写真番号49
9	不明	鉄製	1台	協和製作所	不明	KAZ-3C	写真番号50
10	WOODWORKING MACHINERY	鉄製	1台	株式会社丸仲鐵工所	不明	JB-M700	写真番号51

特記事項

- 1 上記機械器具等目録記載の機械器具等は全部無価値と思料した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件8関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者取締役) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成23年6月19日(所有者が物件8土地を取得した登記上の年月日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
所有者は占有者の代表者である。両者間に契約や地代の授受は認められないことから、占有者の占有権原は、占有者とその代表者間の黙示の使用借権と認めるのを相当と史料した	

(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、2土地関係

- (1) 物件1土地は、登記上の地目は山林であるが、現況は宅地である。
- (2) 物件1土地上に電柱がある。
- (3) 物件2土地の南東側が市道に接している。
- (4) 物件2土地上に電柱、構築物（コンテナ、下屋）があるほか、木材等が置かれている。
- (5) 物件2土地上に変電設備が設置されているが、PCBの存在は不明である（評価人調査）。
- (6) 物件2土地上に自動販売機（2台）が設置されている。

2 物件4建物関係

- (1) 登記上の種類は倉庫であるが、現況は作業所・倉庫である。
- (2) 建物の屋根には腐食穴が多数確認された（写真番号23）。
- (3) 建物内の床の一部が掘り下げられている（写真番号24）。

3 物件5建物関係

- (1) 主である建物は、屋根や外壁が腐食して穴が多数確認された。

4 物件6建物関係

- (1) 建物内には事務用機器や書類等の動産類が多数置かれている。

5 物件7建物関係

- (1) 建物内に備え付けられている機械器具等は8枚目記載のとおり。
- (2) 建物は屋根や外壁が腐食し全体的に老朽化している。

6 物件3土地関係

- (1) 物件3土地は、登記上の地目は宅地であるが、現況、一部舗装された私道の状態となっている。この私道は、物件3土地の西側隣地（地番61番8（件外土地））上の建物居住者が南東側の市道との出入りのため通行している。なお、この物件3土地は、宅地として現在の所有者に課税されている。
- (2) 上記(1)の通行につき、物件3土地の西側隣地上の建物居住者Cは、「物件3土地のうち南西側の約2メートル幅はC方の所有地と思っており、物件3土地の残りの北東側の約2メートル幅をC方の通行のため共有者らから借用している。」旨を述べ、また、「物件3土地が現所有者に移転されていることは知らなかった。物件3土地の現所有者とは通行に関する話をしたことはない。」旨を述べた。しかし、登記上、物件3土地が南西側の約2メートル幅と北東側の約2メートル幅とに分筆された経緯はなく、それぞれに所有者が異なった事実は認められない。また、西側隣地上の建物（C方）が新築される際に、市役所に対する建築確認申請に添付して提出したとされる図面及び当時の物件3土地共有者らの借用書の写しが提出されたが、これらをもって現在の物件3土地の通行が認められるか不明である。

7 物件8土地関係

- (1) 土地上に木材等が多数置かれている。
- (2) 西側に接している未舗装の私道は、物件8土地から南側の公道と出入りするために通行しているが、私道所有者から通行の許可は得ていない。

(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
■ B	<p>1 私は、私の夫Aが代表者を務める有限会社工藤商事の取締役です。</p> <p>2 本件各土地は、いずれも境界等につき隣地所有者らと争いはありません。</p> <p>3 本件物件は、有限会社工藤商事が鋸くずの製造販売業務に使用しています。本件物件のうち、物件8土地はA個人の所有ですが、有限会社工藤商事が木材等を置いて使用しています。Aは有限会社工藤商事の代表者ですので、契約や地代の授受等はありません。</p> <p>4 物件3土地は、南西側隣地（地番61番8（件外土地））に居住する方が無償で通行しています。この土地の前所有者との間で通行に関する取り決め等があったのですが、現所有者である有限会社工藤商事が通行を許可したことはありません。しかし、特にこちらから話題にすることもないように思い、現在に至っています。</p> <p>5 物件8土地の西側が接している私道は、南側の公道と出入りするために通行しています。この私道のうち物件8土地の西側接面部分は舗装されていませんが、その部分から南側は舗装されており、この南側舗装部分には、一部にAの所有地が含まれており、何十年も前にAを含む私道所有者らが費用を出し合って舗装しました。ただ、未舗装部分については、Aの所有地は含まれておらず、私道所有者から通行の許可は得ていません。</p> <p>6 物件5主である建物の北西側にある2階建ての倉庫（物件5未登記附属建物）は、平成5年ころに有限会社工藤商事が建てました。</p> <p>7 物件2土地内にある変電設備にPCBが存在するかどうかはわかりません。これまで電気保安協会等から何らかの連絡があったかどうか、私はわかりません。</p>
■ C	<p>1 私は、物件3土地の西側隣地（地番61番8（件外土地））上の建物に居住している者です。私と私の家族は、物件3土地を南東側の市道との出入りのために無償で通行しています。なお、西側隣地及びその土地上の建物の登記上の所有者は私の亡父ですが、相続登記が未了の状態です。</p> <p>2 物件3土地の西側隣地上に自宅を建築する際に、建築業者から、全幅約4メートルの物件3土地のうち、西側隣地に接する南西側の約半分の約2メートル幅はこちらの土地ですと言われましたので、そのように思っていました。しかし、2メートル幅だと自動車の通行がきついで、残りの約2メートル幅を物件3土地の共有者らから借りることにしました。当時、建築業者が市役所への建築確認申請に添付した図面と共有者らが作成した借用書の写しを提出します。</p>

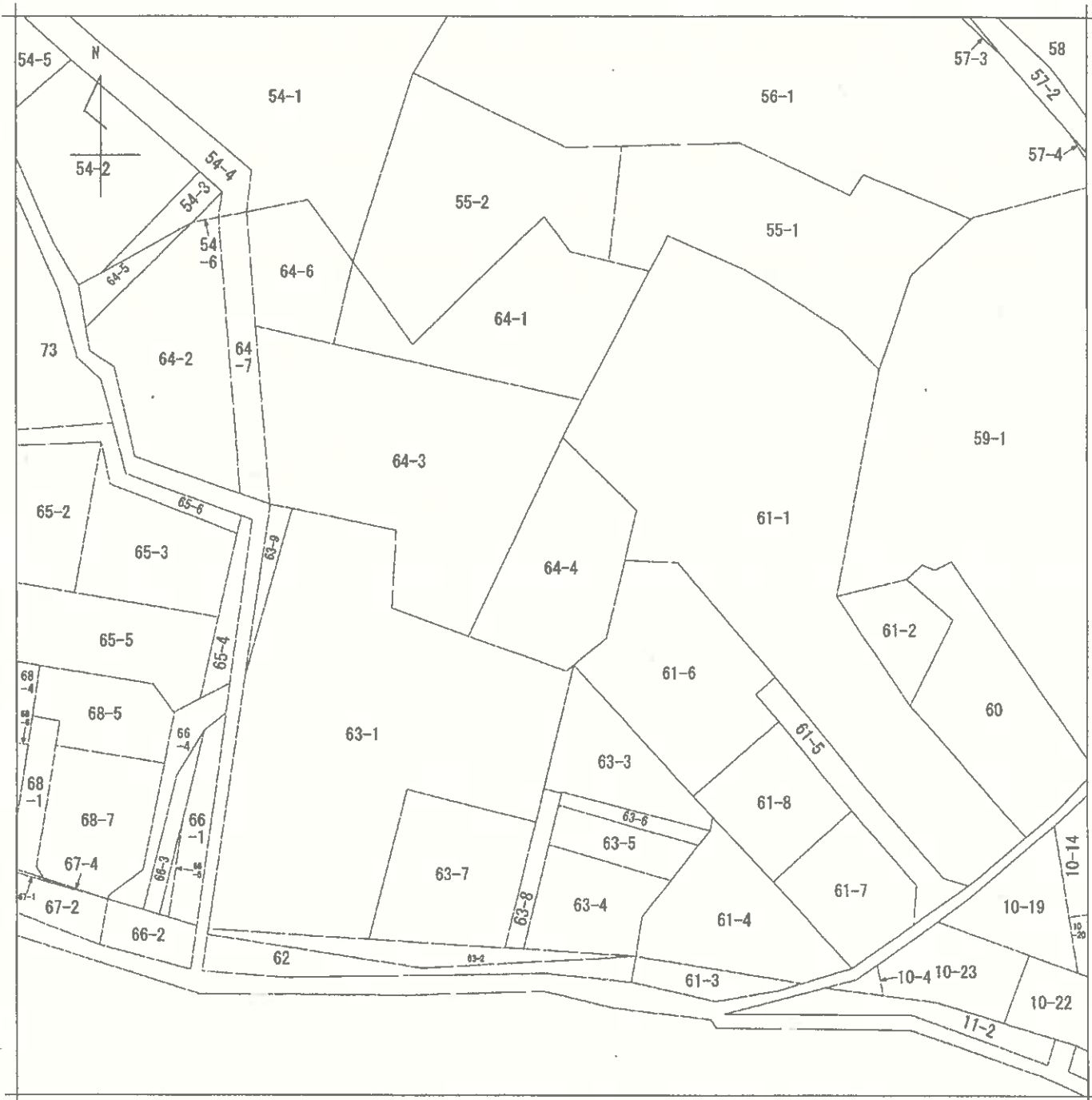
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

	<p>3 私と私の家族は、物件3土地の約半分の約2メートル幅の部分が当方の所有でないことは知りませんでした。また、物件3土地が共有者らから本件所有者に移転していることも知りませんでした。これまで物件3土地の現所有者代表者やその家族の方と世間話などをしていても、物件3土地の所有者が変わったことや通行に関する話題は何もありませんでしたし、物件3土地の移転を知らなかった当方からも、通行の許可をお願いするような話をしたことはありません。</p> <p>4 物件3土地のうち、西側隣地（地番61番8（件外土地1））に接している部分が舗装されています。これは、私と同居している母が未舗装だったときの物件3土地で転倒したことがあったことから、転倒防止のため私方で舗装したものです。</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 6年12月16日 (月) 13:15 ~ 13:30	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 6年12月16日 (月) 16:00 ~ 16:05	大館市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 6年12月23日 (月) 13:35 ~ 13:40	秋田地方法務局大館支局	周辺土地等調査
令和 7年 1月 6日 (月) 11:15 ~ 11:25 12:00 ~ 12:40	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、従業員及びAと面談
令和 7年 4月21日 (月) 10:30 ~ 10:35	秋田地方法務局大館支局	公図等再調査
令和 7年 4月21日 (月) 12:15 ~ 15:30	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (B立会、評価人同行)
令和 7年 4月24日 (木) 15:35 ~ 15:50	秋田地方法務局大館支局	物件3土地閉鎖謄本公用取得
令和 7年 4月25日 (金) 9:50 ~ 10:20	物件所在地	物件3土地通行者から口頭聴取、建築確認申請時関係書面写し受領
令和 7年 4月25日 (金) 16:25 ~ 16:35	秋田地方法務局大館支局	物件3土地通行者関係調査 (隣地登記事項証明書等公用取得)
令和 7年 4月25日 (金) 16:45 ~ 17:10	大館市役所比内総合支所	建築確認申請手続等調査
令和 7年 5月 7日 (水) 13:45 ~ 14:00	執行官室	Bから電話聴取
令和 7年 5月 9日 (金) 14:00 ~ 15:00	執行官室	Cと面談
(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



(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。

地番区域見出
 釈迦内
 字台野道上

請求部	所在	大館市釈迦内字台野道上			地番	64番4		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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4月21日
 秋田地方法務局大館支局
 登記官

請求番号：3-1
 (1/1)

(14 枚目)

公用

登記年月日：昭和56年6月19日

30882

地積測量図

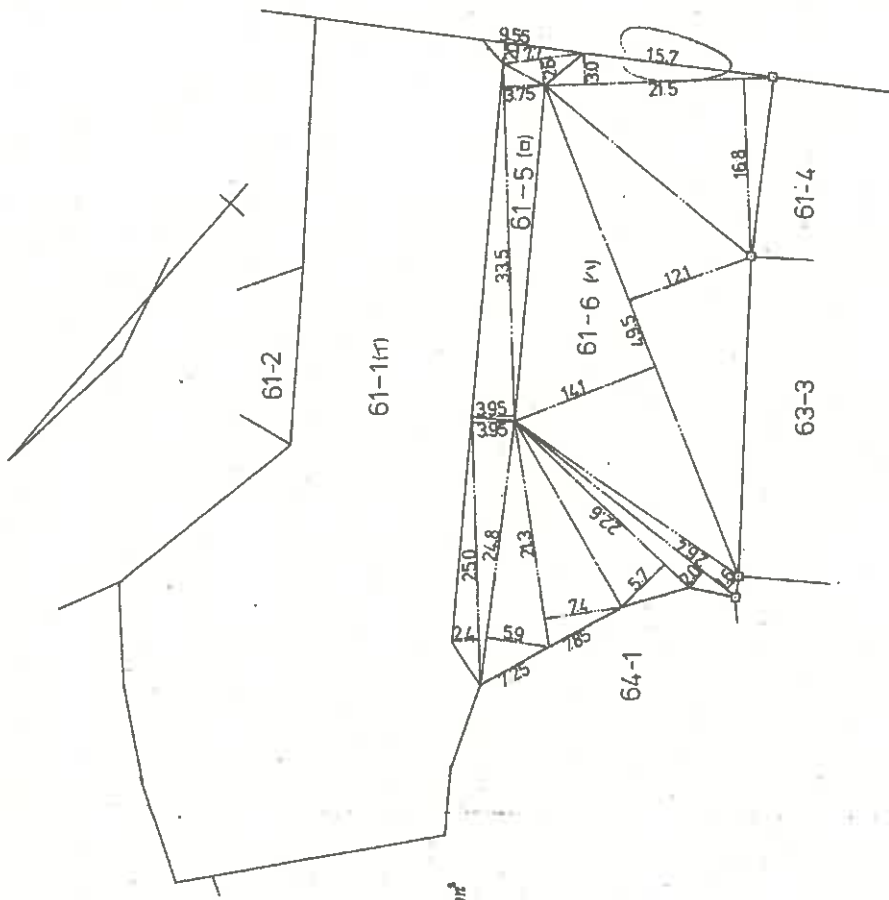
前) 61-1
 地番 61-1-56
 土地の所在 大館市釈迦内字台野道上

求積
 (□) $9.55 \times 2.0 = 19.10$
 $7.7 \times 2.6 = 20.02$
 $33.5 \times (3.95 + 3.75) = 257.95$
 計 = 297.07
 子 = 148.535㎡

(△) $25.0 \times (2.4 + 3.95) = 158.75$
 $24.8 \times 5.9 = 146.32$
 $21.3 \times 7.4 = 157.62$
 $22.6 \times 5.7 = 128.82$
 $26.4 \times (2.0 + 1.6) = 95.04$
 $49.5 \times (14.1 + 12.1) = 1296.90$
 $21.5 \times (16.8 + 3.0) = 425.70$
 計 = 2409.15
 子 = 1204.575㎡

(1) $4168.06 - (148.535 + 1204.575) = 2814.95㎡$

地積
 61-5 (□) 148.535㎡
 61-6 (△) 1204.575㎡
 61-1 (1) 2814.95㎡



境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	□
台成杭	○

作製者 _____ 申請人 _____ 縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和6年11月18日 秋田地方方法務局大館支局

登記官

A3版からA4版に縮小

登記年月日：昭和43年11月12日

30891

① 64-1

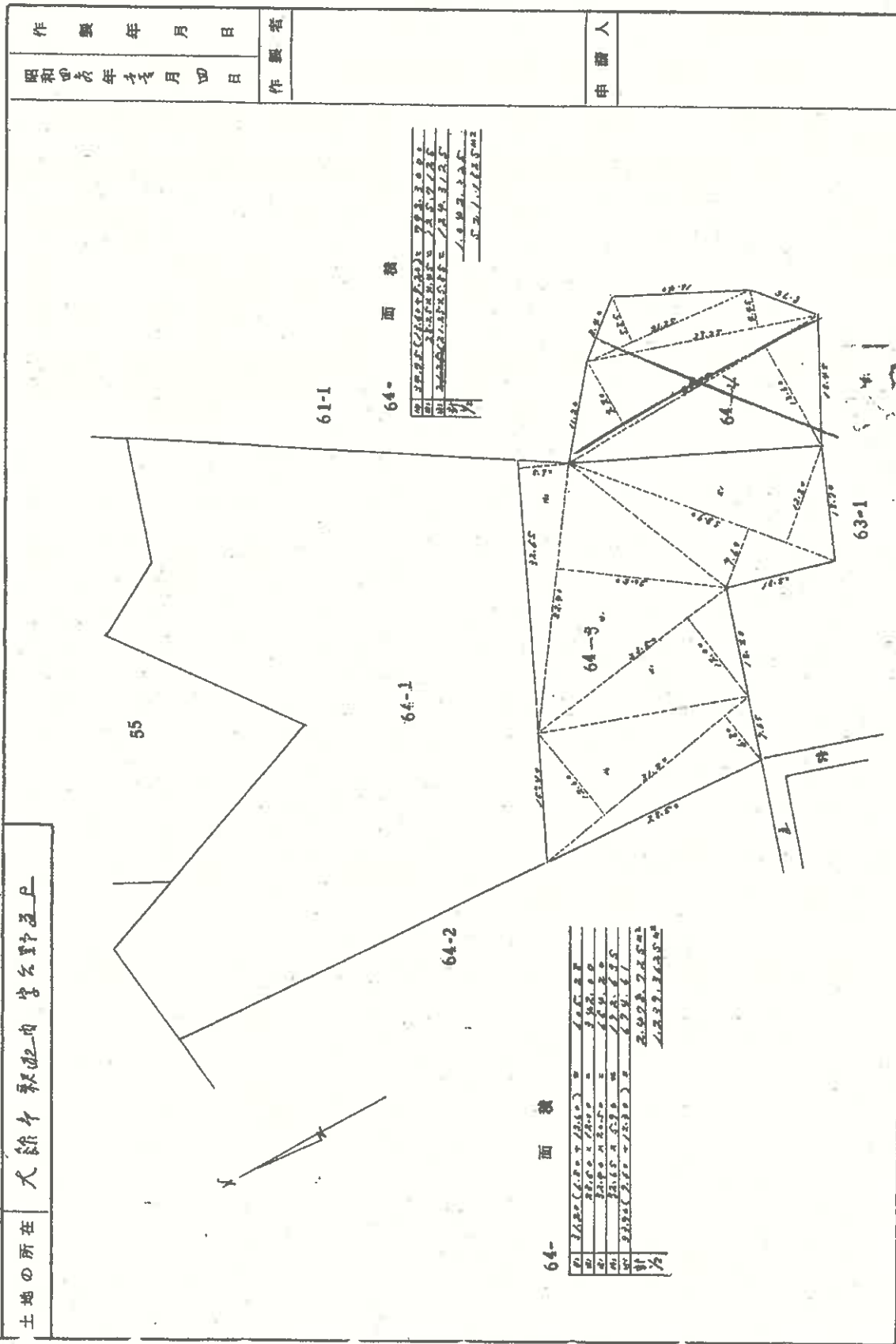
地番

64-1 64-2 64-3 64-4

土地の所在

大館市泉田内字名野道上

地積測量図



縮尺 1/300

843.11.12

(秋田県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書画である。 令和6年11月18日 秋田地方方法務局 登記官

A3版からA4版に縮小

登記年月日：平成9年9月24日

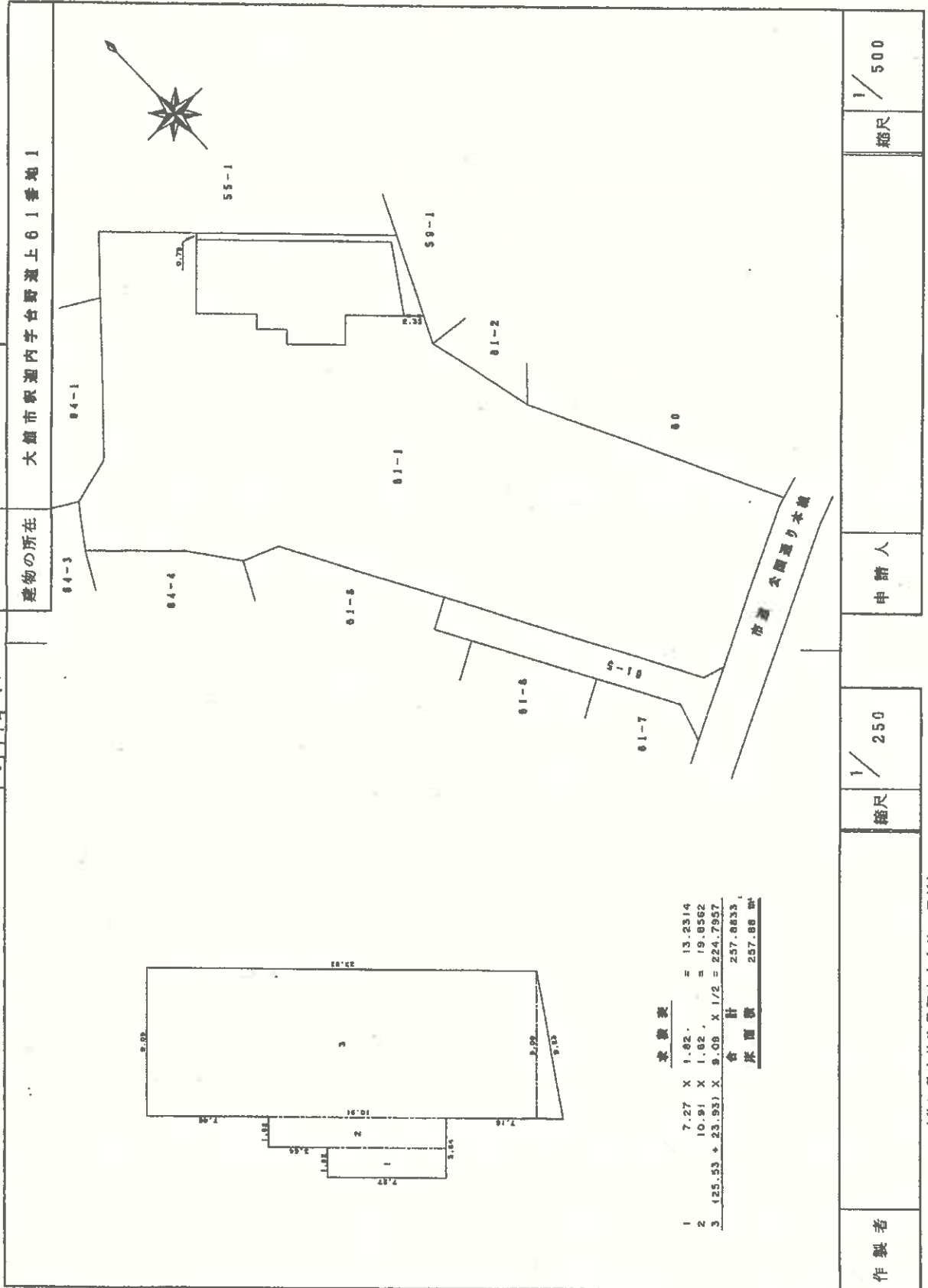
416356 各階平面図

平成9年9月24日

建築物図面
各階平面図

家屋番号 61番1

建築物の所在 大田市秋田内子台野道上61番地1



製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月18日 秋田地方技術局本館支局

登記官

A3版からA4版に縮小

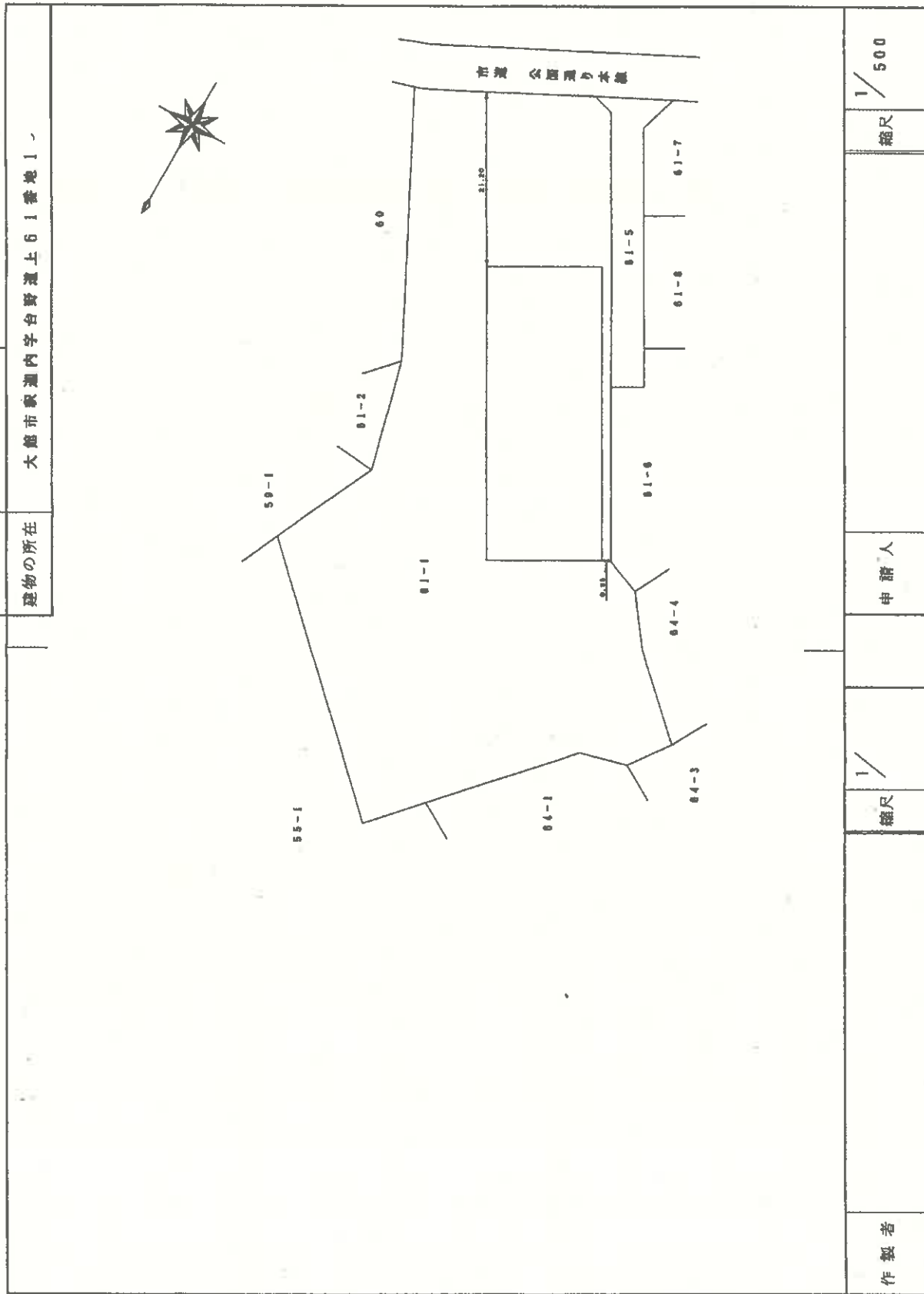
登記年月日：平成9年9月24日

建物図面

家屋番号 61番1の2

建物の所在 大館市家瀬内字台野道上61番地1-

416357 各階平面図



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11月18日 秋田地方法務局大館支局

登記簿

A3版からA4版に縮小

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：平成9年9月24日

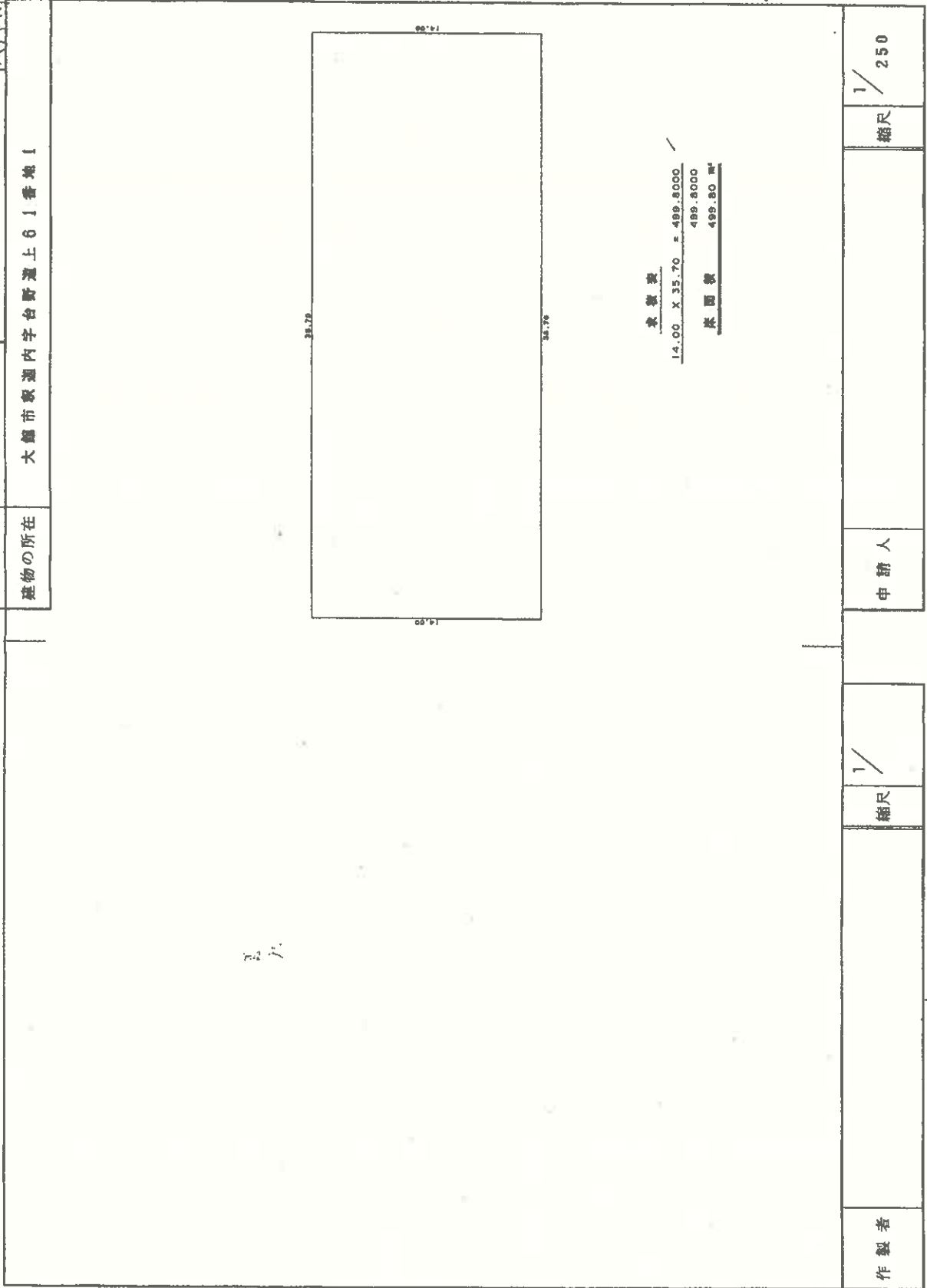
416353 各階平面図

建物図面

家屋番号 61番1の2

建物の所在 大館市釈通内字台野道上6-1番地1

平成9年9月24日



床面積
 14.00 X 35.70 = 499.8000
 499.8000
 床面積 499.80 m²

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11月18日

秋田地方建設局大館支局

登記官

A3版からA4版に縮小

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

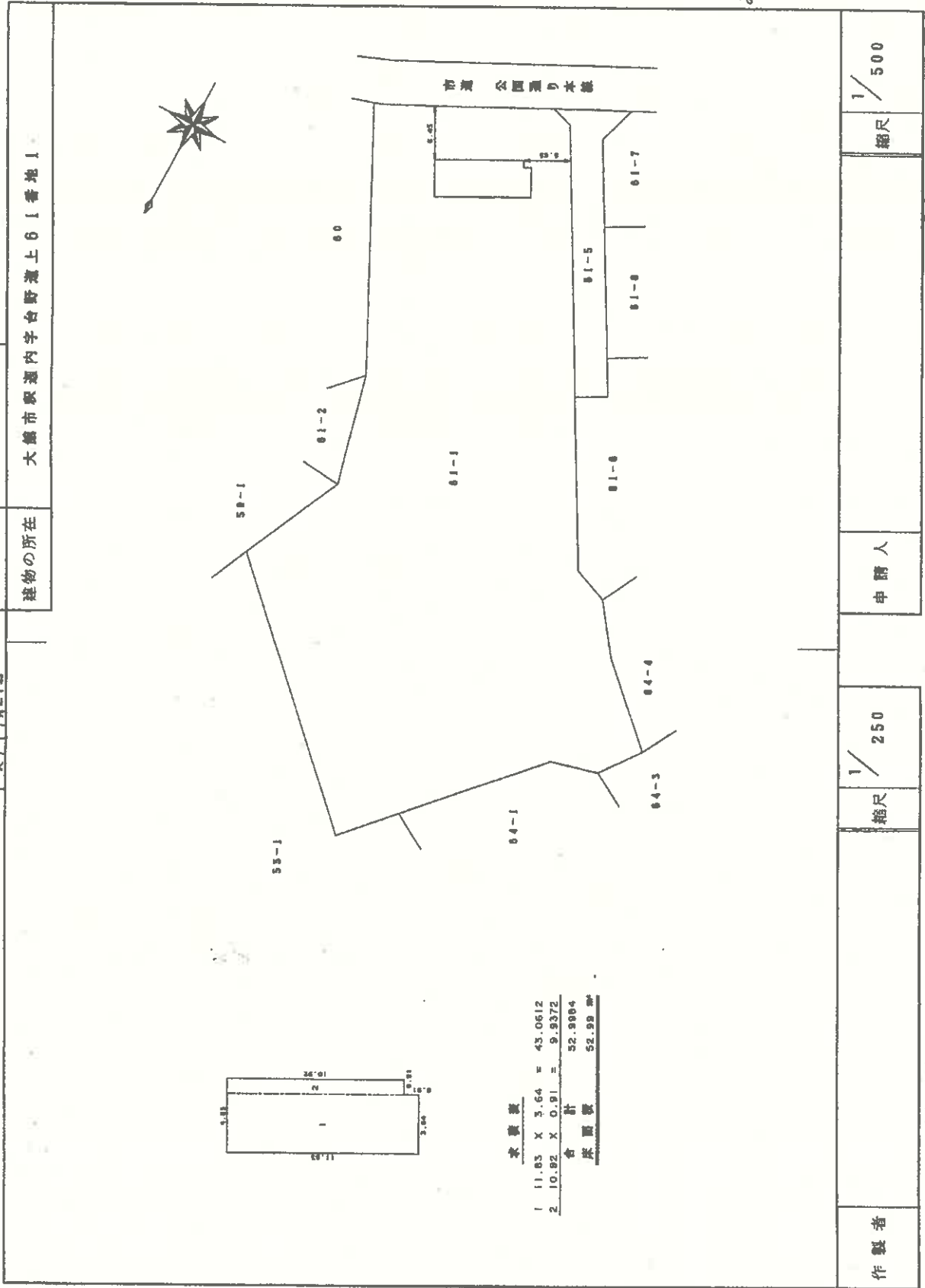
登記年月日：平成9年9月24日

41635.3 各階平面図

平成9年9月24日

建物図面
各階平面図

家屋番号	61番1の3
建物の所在	大館市保内内字台野道上61番地1



本数表

1	11.83 X 3.64	=	43.0612
2	10.82 X 0.91	=	9.8372
合計			52.8984
床面積			52.89 ㎡

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

9.9.24

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6年11月18日 秋田地方方法務局大館支局

登記官

A3版からA4版に縮小

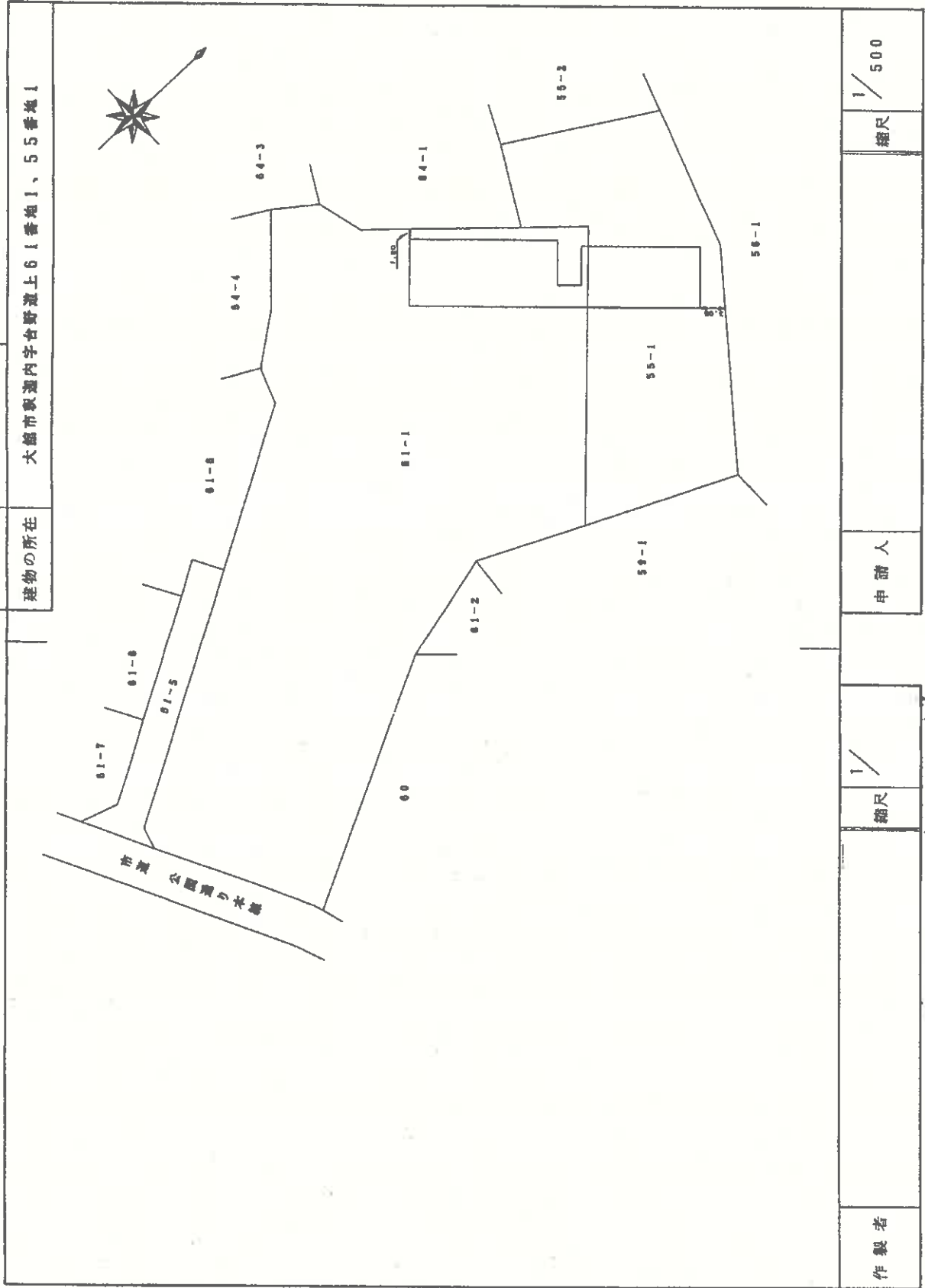
請求番号：11-7

登記年月日：平成9年9月24日

416361 各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号	61番1の4
建物の所在	大館市釈迦内字台野道上61番地1、55番地1



製作者		縮尺	1/500	申請人	
-----	--	----	-------	-----	--

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

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11月18日 秋田地方裁判所大館支局

登記官

A3版からA4版に縮小

登記年月日：平成9年9月24日

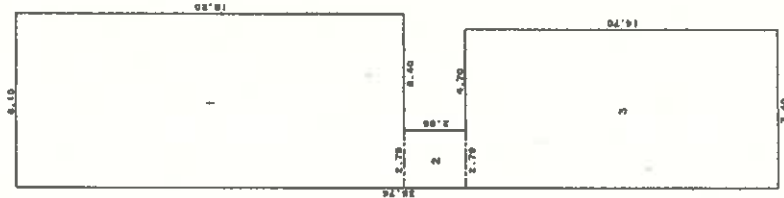
416360 各階平面図

建築物図面

家屋番号 61番1の4

建物の所在 大館市新堀内字台野道上61番地1、55番地1

平成9年9月24日



求積表

1	18.20 X 8.10	=	147.4200
2	2.86 X 2.70	=	7.7220
3	14.70 X 7.40	=	108.7800
合計			263.9220
床面積			263.92 ㎡

9.91
9.91
24

作製者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/250
-----	-------	-----	----------

(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6年11月18日 秋田地方事務所 大館支局

登記官

A3版からA4版に縮小

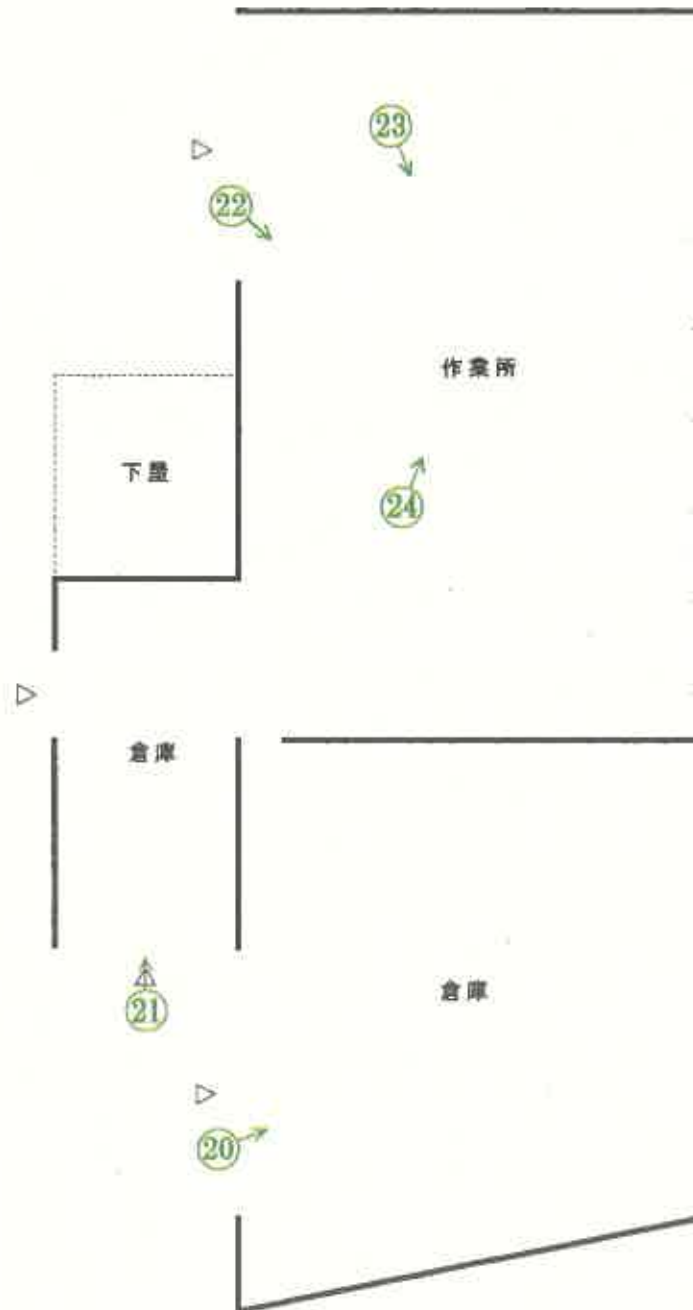
土地建物位置関係図



♂印は写真撮影場所であり、○印中の数字は写真番号である。

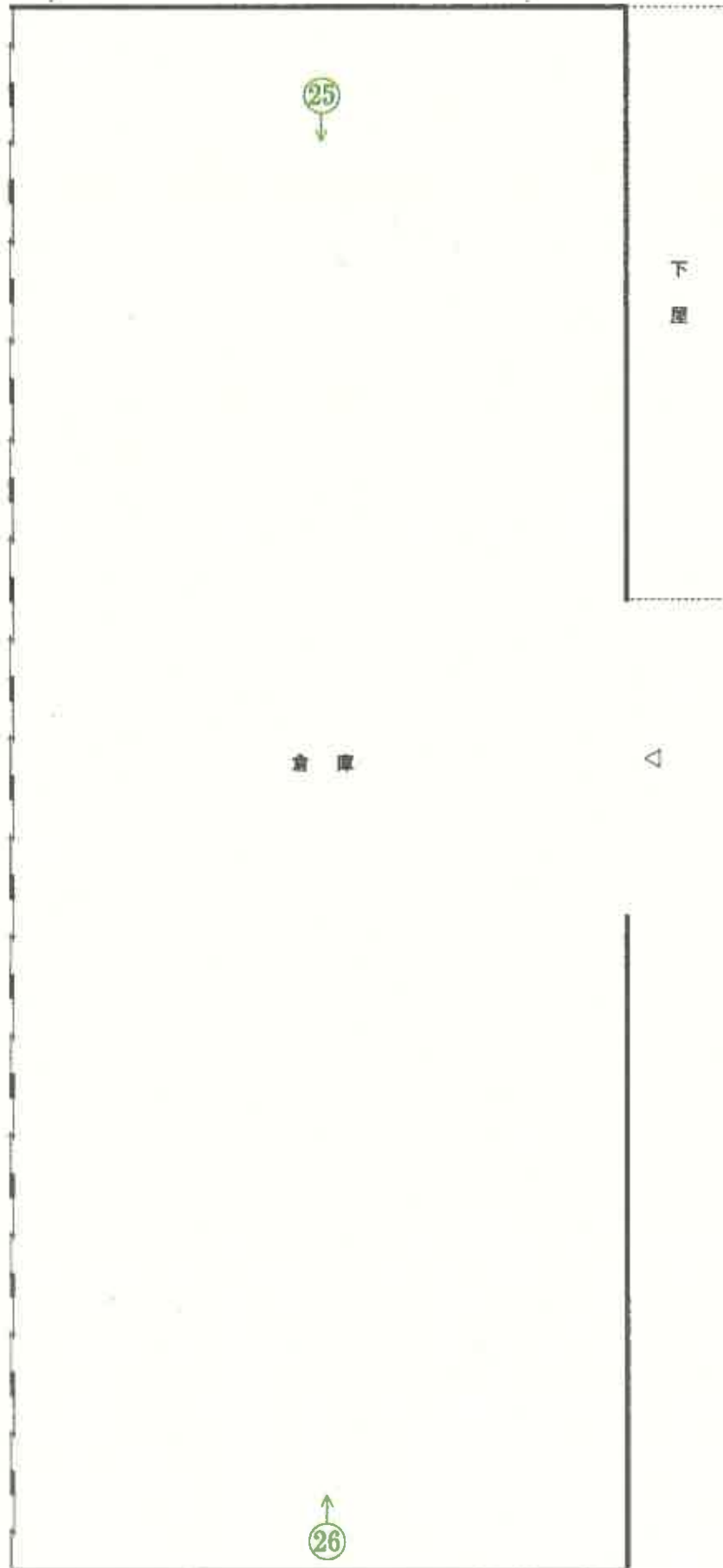
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図 (物件 4)

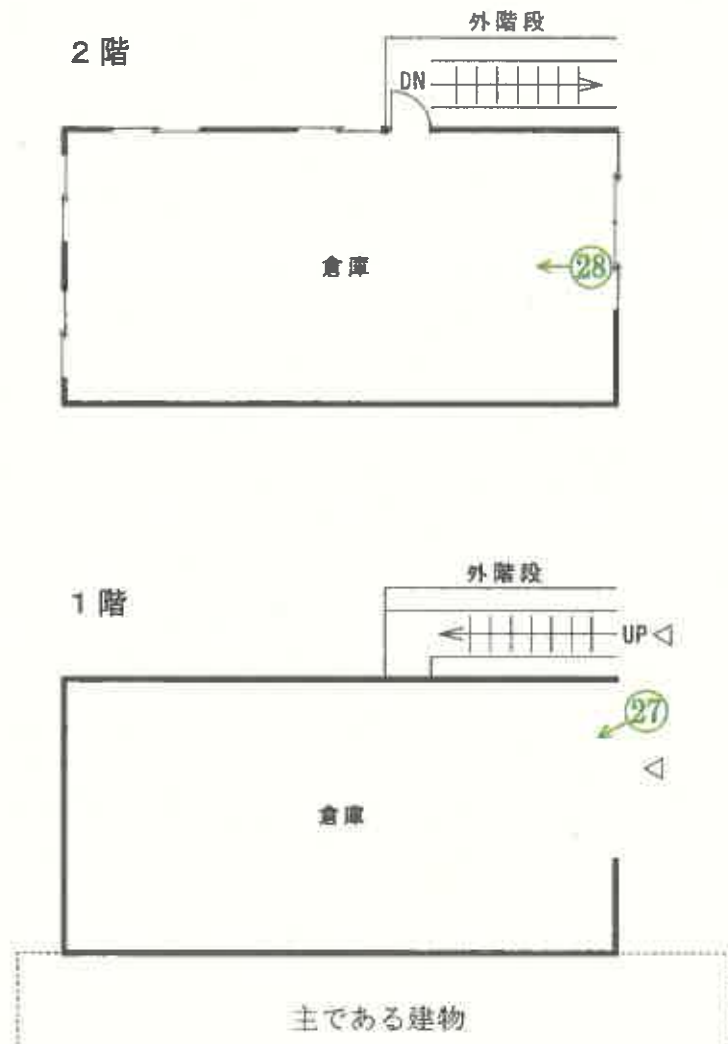


建物間取図
(物件5主である建物)

未登記附属建物



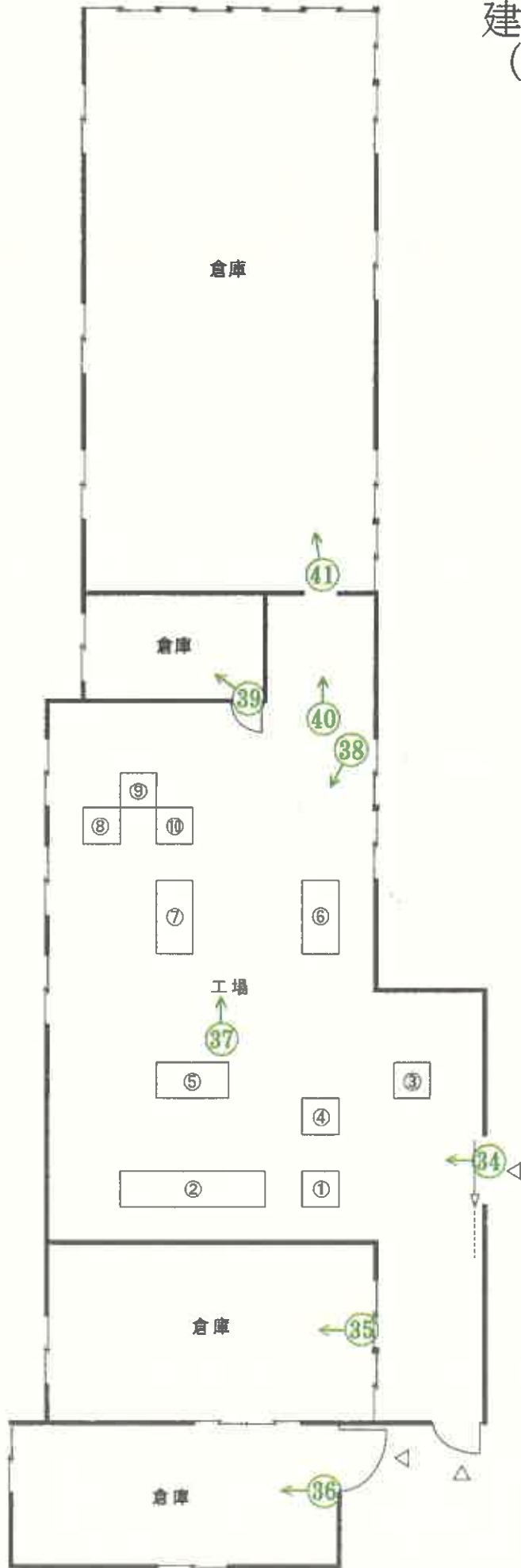
建物間取図 (物件 5 未登記附属建物)



建物間取図 (物件 6)



建物間取図
(物件7)



(29 枚目)

写真番号 1



6 1 番 8 (件外土地)

写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 1 0



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4



写真番号 1 5



写真番号 16



写真番号 17



写真番号 18



写真番号 19



写真番号 20



物件4建物内部の状況

写真番号 21



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同 (屋根の腐食穴多数)

写真番号 2 4



前同 (床が一部掘り下げられている)

写真番号 25



物件 5 主である建物内部の状況

写真番号 26



前同

写真番号 27



物件 5 未登記附属建物内部の状況 (1 階)

写真番号 28



物件5 未登記附属建物内部の状況 (2階)

写真番号 29



物件6 建物内部の状況

写真番号 30



前同

写真番号 3 1



前同

写真番号 3 2



前同

写真番号 3 3



前同

写真番号 3 4



物件 7 建物内部の状況

写真番号 3 5



前同

写真番号 3 6



前同

写真番号 37



前同

写真番号 38



前同

写真番号 39



前同

写真番号 4 0



前同

写真番号 4 1



前同

写真番号 4 2



機械器具等目録の番号 1

(43 枚目)

写真番号 4 3



同番号 2

写真番号 4 4



同番号 3

写真番号 4 5



同番号 4

写真番号 4 6



同番号 5

写真番号 4 7



同番号 6

写真番号 4 8



同番号 7

写真番号 49



同番号 8

写真番号 50



同番号 9

写真番号 51



同番号 10

令和6年(ケ)第10号
令和7年4月21日 現地調査
令和7年5月23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7,899,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金891,000円
物件2 (土地)	金3,171,000円
物件3 (土地)	金84,000円
物件4 (建物)	金423,000円
物件5 (建物)	金561,000円
物件6 (建物)	金152,000円
物件7 (建物)	金756,000円
物件8 (土地)	金1,861,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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の内訳価格は物件4～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～7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續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58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	大館市釈迦内字台野道上 55番1 山林 791m ²	地目：宅地 そのほかについては同左
2	所在地 地目 地積	大館市釈迦内字台野道上 61番1 宅地 2,814.95m ²	同左
3	所在地 地目 地積	大館市釈迦内字台野道上 61番5 宅地 148.53m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大館市釈迦内字台野道上61番地1 61番1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 257.88m ²	用途：作業所・倉庫 床面積(概測)： 約251.26m ² そのほかについては同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大館市釈迦内字台野道上61番地1 61番1の2 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 499.80m ²	未登記附属建物がある（特記事項参照）。 そのほかについては同左
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大館市釈迦内字台野道上61番地1 61番1の3 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 52.99m ²	床面積(概測)： 約68.72m ² そのほかについては同左

7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大館市釈迦内字台野道上61番地1、55番地1 61番1の4 工場 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 263.92㎡	床面積(概測)： 約336.98㎡ そのほかについては同左
8	所在地 地番 地目 地積	大館市釈迦内字台野道上 64番3 宅地 1,239.36㎡	同左
番号	特記事項		
1～8	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1、2、8(土地)は一体となって、製材工場、作業所、倉庫、事務所、資材置場等として利用されている。このうち、物件1、2は物件4～7(建物)の敷地として、物件8は資材置場等として利用されている。 ・物件3は私道敷として特定の者に利用されている。 ・周囲との境界はやや判然としないが概ね建物配置図のとおりである。 ・物件5には下記の未登記附属建物がある。 <p><未登記附属建物></p> <p>種類：倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積(概測)：1階約59.62㎡ 2階約59.62㎡ 延約119.24㎡</p>		

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1～3、8）

物件1～2、8は一体地として利用され、物件3は私道敷として利用されている。位置・環境等は以下のとおり。

番号	物件1～3、8	
位置・交通	JR奥羽本線・花輪線「大館」駅の北東方・道路距離約2.8km 最寄りバス停「釈迦内体育館入口」の北方・約80m（徒歩約1分）（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	<p>一般住宅のほか、養鶏場や公営住宅、農地もみられる混在地域で、街路は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>釈迦内小学校・・・約1.7km 北陽中学校・・・約3.8km ザ・ビッグ釈迦内店・・・約1.5km 大館記念病院・・・約3.3km 釈迦内郵便局・・・約1.2km 大館市役所・・・約4.2km 大館市役所釈迦内出張所・・・約1.4km 大館北I.C.・・・約950m</p> <p style="text-align: right;">（いずれも道路距離）</p> <p>道路は幅員4.5mの舗装市道が標準である。</p>	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定 70% 200% － 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）
画地条件	<p>物件1、2、8（宅地部分）</p> <hr/> <p>物件1、2、8は一体となって利用されている。南東側約22mが幅員約4.5m舗装市道に、西側約28mが幅員約6m未舗装私道に、南西側約35mが幅員約4m未舗装私道（物件3に該当）に、それぞれ等高に接面する、登記地積が3筆合計で4,845.31㎡の不整形の三方路地。地勢は概ね平坦。</p>	

	<p>物件3（道路部分）</p> <p>幅員約4mの未舗装私道として特定の者に利用されている。短辺約4m、長辺約35m、規模148.53㎡の帯状地で、南東側で幅員約4.5m舗装市道に接続する。また、市道に接続する両端にすみ切りがある。地勢は概ね平坦。</p>
<p>接面道路の状況</p>	<p>南東側：幅員約4.5mの舗装市道 （建築基準法42条1項1号）</p> <p>西側：幅員約6mの未舗装（一部舗装）行き止まり私道 （建築基準法の道路として未認定）</p> <p>南西側：幅員約4mの未舗装行き止まり私道 （建築基準法の道路として未認定）</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1、2、8は一体地として利用されている。物件1、2のうち、物件4～7の敷地に相当する部分について法定地上権が成立すると判断した。物件8は資材置場等として占有者会社が利用している。なお、土地所有種は占有者会社の代表者であり、当事者間に地代等の授受はなく、その利用権原は使用借権である。</p> <p>物件3は通行の用に供する私道敷として、特定の者に無償で利用されているが、その利用権原は不明である。</p> <p>隣接地は北側が原野、東側が事業所、南側が市道を介して一般住宅、西側が一般住宅となっている。</p>
<p>供給処理施設 （宅地内引込）</p>	<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 なし（接面道路公設管：なし）</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲との境界はやや判然としないが、概ね建物配置図のとおりである。 ・西側私道は概ね舗装されているが、一体地が接する部分は未舗装である。 ・一体地には複数の電柱（自用の引込柱含む）が設置されているほか、大量の木材、下屋、コンテナ等がみられる。 ・土壌汚染に関する事項について、公的資料調査を行った結果、水質汚濁防止法の有害物質使用の特定施設に関する届出はなく、土壌汚染対策法の指定区域にも該当していなかった。ただし、工場（製材所）として利用されていることから、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ず、土壌汚染の可能性は不明である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

2 建物の概況及び利用状況

・物件 4

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43年12月18日新築 経過年数 : 約56年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構造 : 鉄骨造平家建 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : 着色鋼板 内壁 : アラワシ 天井 : アラワシ 床 : コンクリート打ち放し 設備 : 電気設備 その他 : 特になし
床面積(現況)	概測 251.26 m ²
現況用途等	現況用途 : 作業所・倉庫 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	築後長期が経過した建物であり、屋根や外壁の破損が激しく、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が作業所・倉庫として使用している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・構築物として西側に下屋が設置されている。 ・床の一部が掘り下げられている。 ・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。また、物件4と物件7付近に相当の年数が経過した変圧器がみられたがPCBの使用有無は不明である。なお、公的資料調査によれば「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管及び処分状況等届出書」は提出されていない。

・物件 5

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46年8月30日新築 経 過 年 数 : 約54年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 鉄骨造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 着色鋼板 内 壁 : アラワシ 天 井 : アラワシ 床 : コンクリート打ち放し 設 備 : 電気設備 その他 : 特にない
床面積(現況)	499.80㎡
現況用途等	現況用途 : 倉庫 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	築後長期が経過した建物であり、屋根や外壁の破損が激しく、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として使用している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・構築物として東側に下屋、コンテナが設置されているほか、北側で物件5未登記附属建物に接続している。 ・アスベスト等については物件4と同様である。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：不詳 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：着色鋼板 内 壁：アラワシ 天 井：アラワシ 床：コンクリート打ち放し 設 備：電気設備 その他：特にない
床面積(現況)	概測 延119.24㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 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	築後長期が経過した建物であり、屋根や外壁の破損が激しく、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として使用している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・南側で物件5主である建物に接続している。 ・建物所有者の関係者によると、平成5年頃に建築された、と回答がある。 ・アスベスト等については物件4と同様である。

・物件 6

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46年8月30日新築 経過年数 : 約54年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構造 : 木造平家建 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : 着色鋼板 内壁 : 合板、ビニールクロスほか 天井 : 合板ほか 床 : 合板、ビニル床シートほか 設備 : 電気設備、給排水設備ほか その他 : 特にない
床面積(現況)	概測 68.72㎡
現況用途等	現況用途 : 事務所 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	築後長期が経過した建物であり、形式の旧式化が認められる。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が事務所として使用している。
特記事項	アスベスト等については物件4と同様である。

・物件 7

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46年8月30日新築 経 過 年 数 : 約54年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 鉄骨・軽量鉄骨造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 着色鋼板 内 壁 : アラワシほか 天 井 : アラワシほか 床 : コンクリート打ち放しほか 設 備 : 電気設備 その他 : 特になし
床面積(現況)	概測 336.98㎡
現況用途等	現況用途 : 工場 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	築後長期が経過した建物であり、屋根や外壁の破損が激しく、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が工場として使用している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・工場内には複数の機械器具等が置かれていたため、主だった機械器具等の把握を行った(機械器具等の詳細は現況調査報告書、位置は間取図参照)。 なお、これらの機械器具等はいずれも相当な年数を経過していると推測され、資産価値が認められる機械器具等は存在しない。 ・登記上、昭和53年7月30日増築と記載されている。 ・アスベスト等については物件4と同様である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1、2、8)

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	4,470	0.80	791. —	1.00	2,829,000
2	4,470	0.80	2,814.95	1.00	10,066,000
8	4,470	0.80	1,239.36	1.00	4,432,000

(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4.5m舗装市道に接面する地積5,000㎡程度の長方形地

地価調査基準地 大館(県)9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/152 = 4,470 \text{ 円/㎡}$

◇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：角地 +3%

◇地域格差：街路条件(幅員) +7%

交通接近条件(中心部等への接近性) -5%

環境条件(事業環境) +50%

$100/107 \times 100/95 \times 100/150 = 100/152$

イ 個別格差：物件1、2、8は一体で利用されており、個別格差は共通

画地条件(形状) -20%

なお、接道による効用増は認められないと判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 土地価格 (物件 3)

物件 3 は私道敷として利用されていることを踏まえ土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
3	4,470	0.30	148.53	199,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格：前記(1)アのとおり

イ 個別格差：特定多数の者に使用されている私道敷であり価値率を30%と査定

ウ 地積：登記数量による

(3) 建物価格 (物件 4～7)

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	100,000	251.26	0.01	251,000
5 主である建物	90,000	499.80	0.01	450,000
5 未登記附属建物	110,000	119.24	0.01	131,000
物件 5 の合計				581,000
6	160,000	68.72	0.01	110,000
7	100,000	336.98	0.01	337,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：物件 4、物件 5 (未登記附属建物)、物件 6、物件 7：概測数量
物件 5 (主である建物)：登記数量

ウ 現 価 率：物件 4、物件 5 主である建物、物件 5 未登記附属建物、物件 6、物件 7 については、いずれも経済的残存耐用年数はほぼ満了している。現価率の査定に当たっては、建物の現状を勘案し、いずれも1%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 (円) ア	土地利用権 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
物件1 (物件7に帰属)	2,829,000	1.00	0.25	法定地上権	707,000
物件2 (物件4に帰属)	10,066,000	0.30	0.25	法定地上権	755,000
物件2 (物件5に帰属)		0.30	0.25	法定地上権	755,000
物件2 (物件6に帰属)		0.10	0.25	法定地上権	252,000
物件2 (物件7に帰属)		0.30	0.25	法定地上権	755,000
物件2の合計					2,517,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1については、物件1全体に物件7の土地利用権が及ぶと判断した。物件2については、物件2のそれぞれ30%ずつ、物件4と物件5、物件7の土地利用権が、物件2の10%に物件6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の物件7に対する土地利用権を法定地上権、物件2の物件4～7に対する土地利用権を法定地上権と判定し、土地利用権割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,829,000	-707,000	/	0.60	0.70	891,000
2	10,066,000	-2,517,000	/	0.60	0.70	3,171,000
3	199,000	—	/	0.60	0.70	84,000
4	251,000	+755,000	1.00	0.60	0.70	423,000
5	581,000	+755,000	1.00	0.60	0.70	561,000
6	110,000	+252,000	1.00	0.60	0.70	152,000
7	337,000	+1,462,000	1.00	0.60	0.70	756,000
8	4,432,000	—	/	0.60	0.70	1,861,000
一括価格 (合計)						7,899,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件7…707,000円 + 755,000円 = 1,462,000円

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：築後相当の年数が経過した建物及びその敷地であり、複数の建物で構成されることや建物の利用状況等から市場性が相当劣ると判断し、市場性修正として40%減価。

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)9-1)

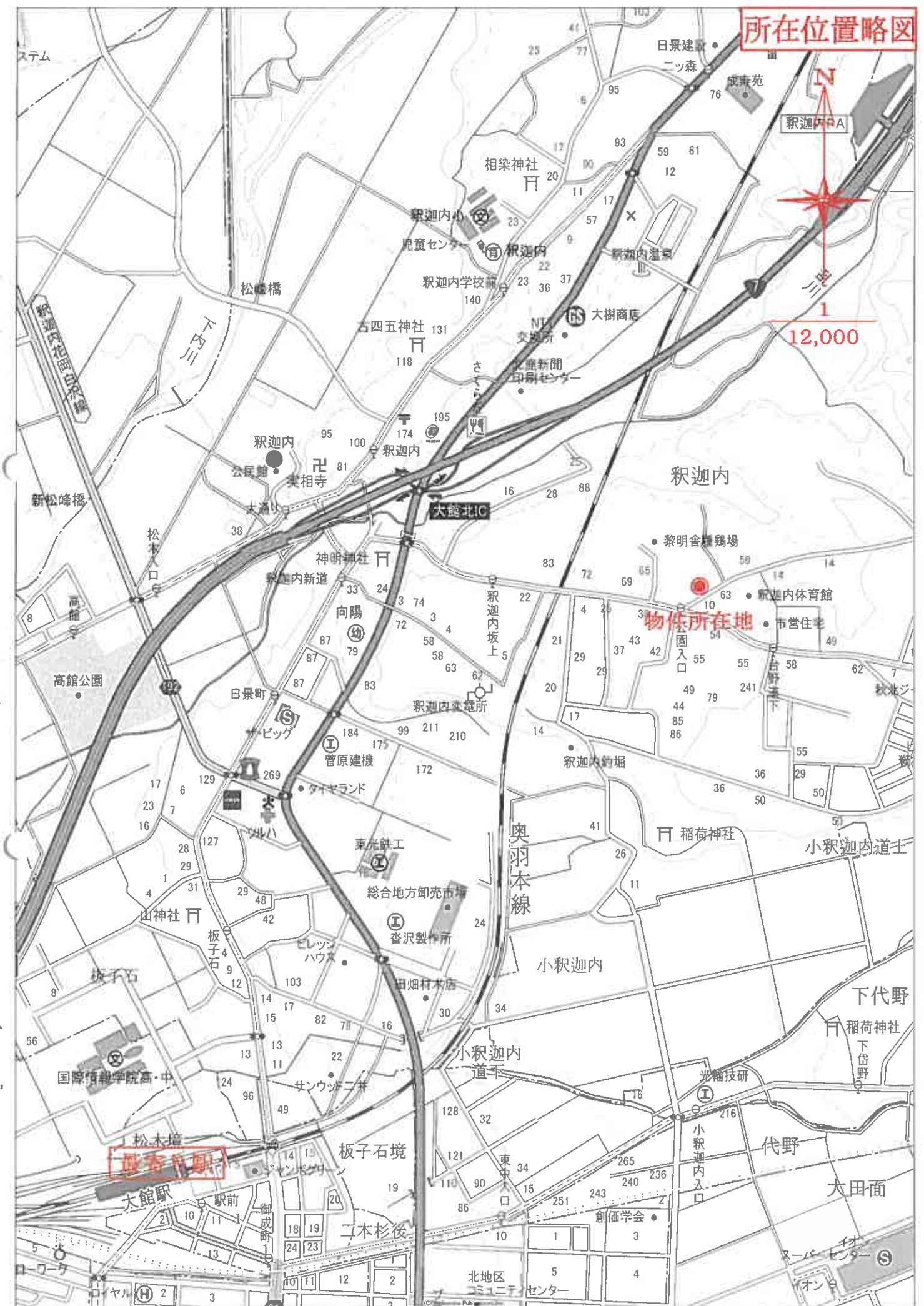
所 在：大館市二井田字前田野5番4
価 格：7,000円/m²
位 置：JR奥羽本線「大館」駅から道路距離で約8.5km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：18,000m²
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南西側が幅員約12m舗装市道に接面、南東側道
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、無指定
指定建蔽率70%、指定容積率200%
地 域 の 概 要：大中規模の工場に営業所が混在する内陸型の工業団地

第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写（合成）
- 3 地積測量図（物件2、3、8）
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

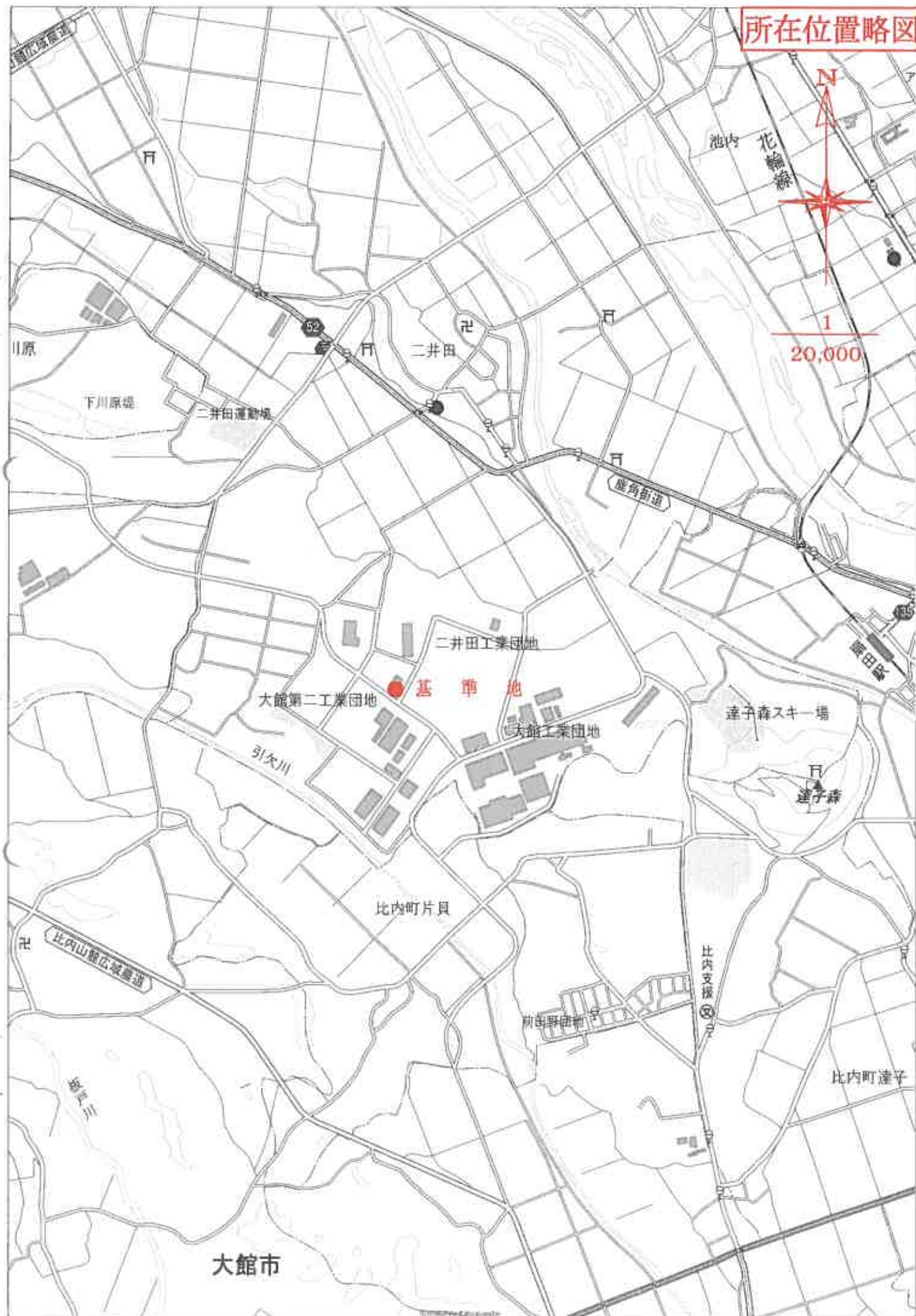
所在位置略図



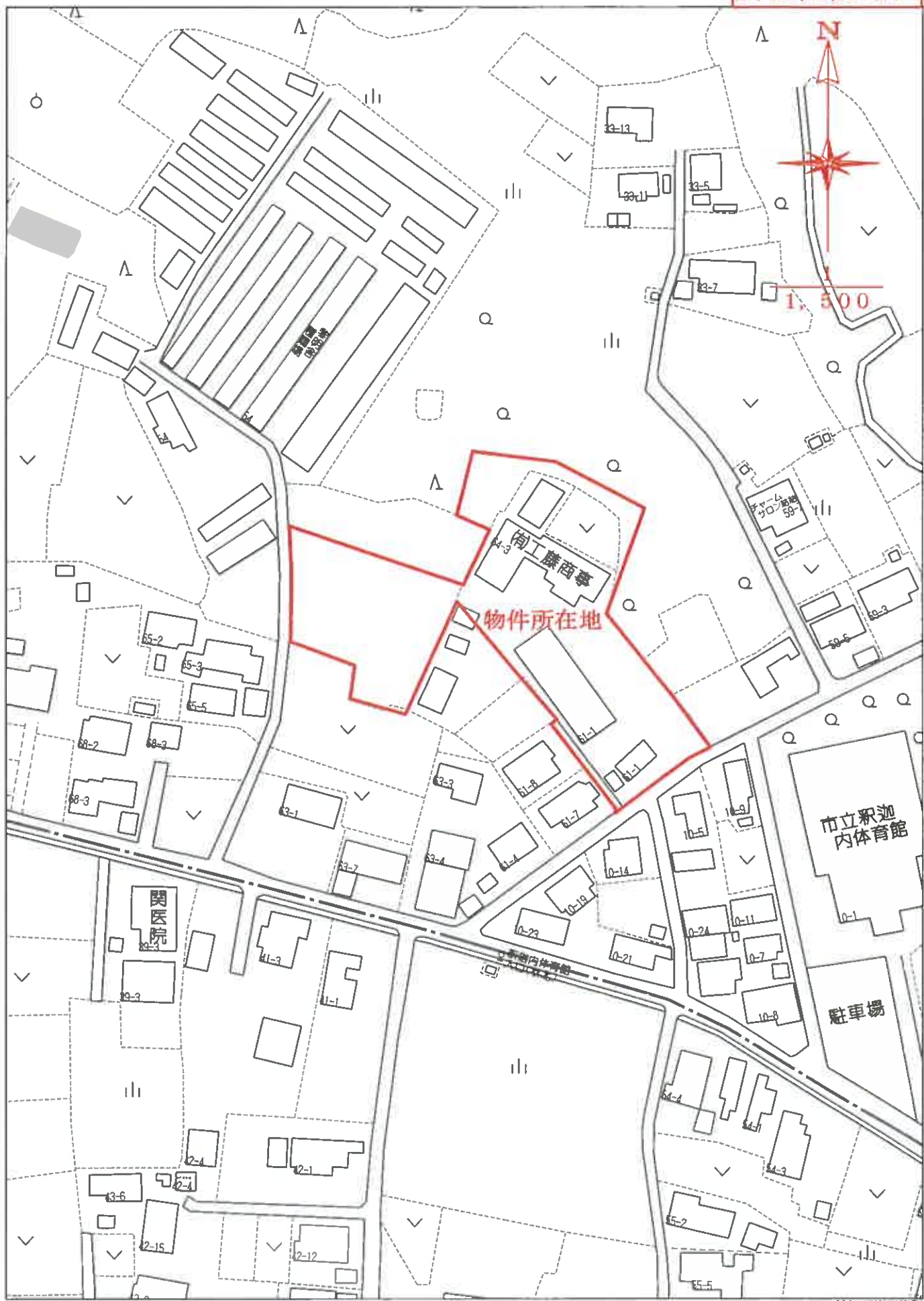
物件所在地

最寄り駅

所在位置略図



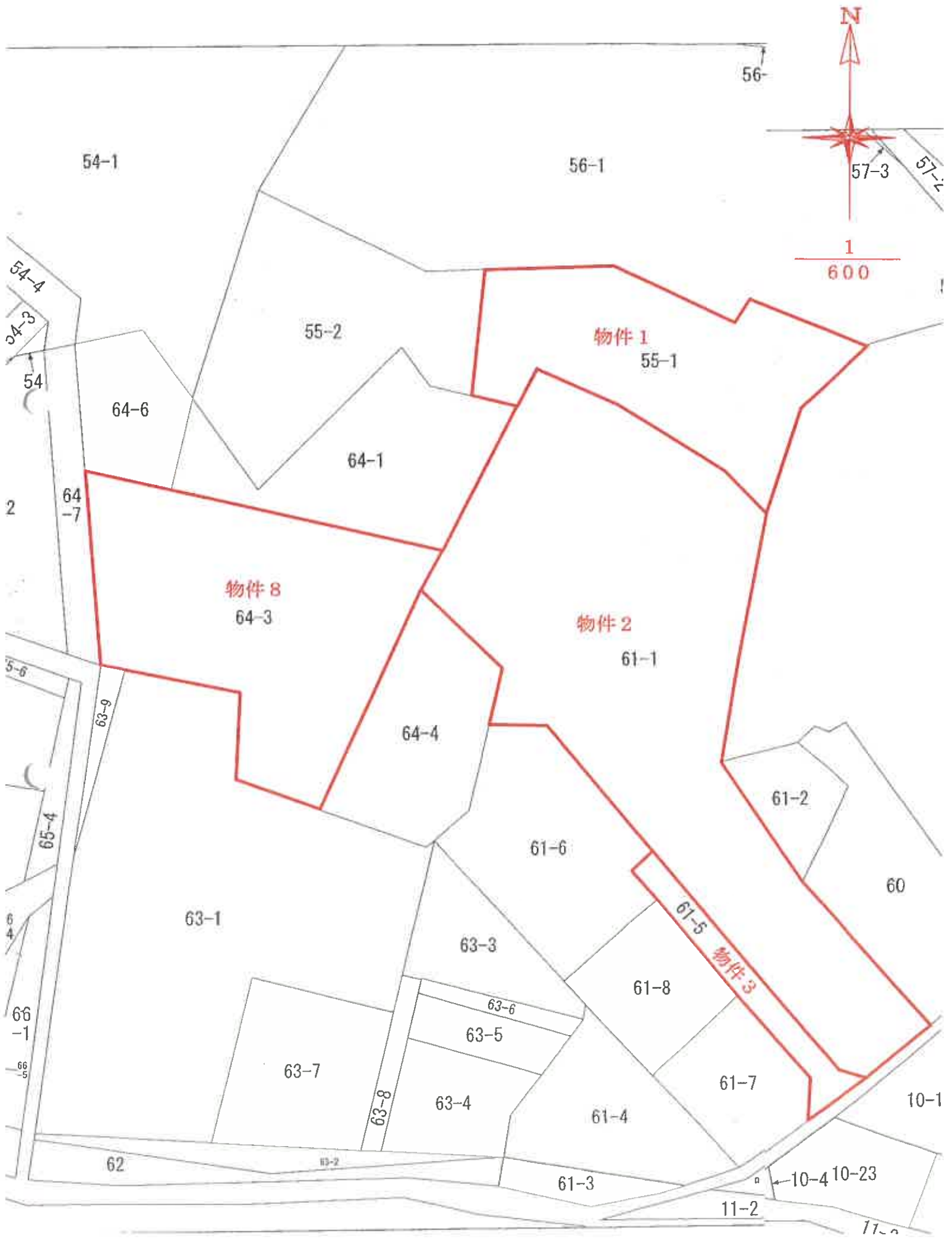
所在位置略図



60m

1:1500

公图写(合成)



登記年月日：昭和43年11月12日

30891 (前) 64-1

地番 64-1 64-2、64-4

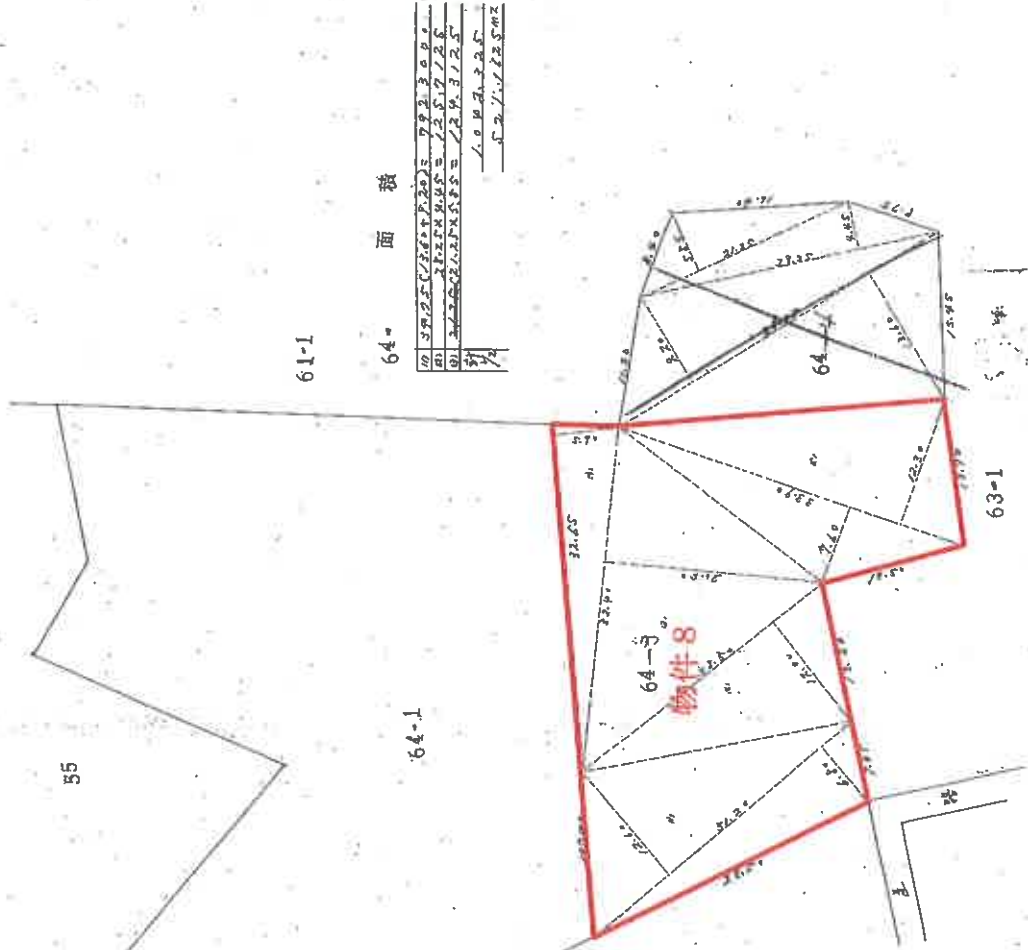
土地の所在 大館市釈迦内字名野野上

地積測量図

作製年月日
昭和43年11月12日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]



61-1

64-1

64-1

64-2

物件8

64-3 面積

①	312.20 (4.20 + 2.20) = 6.60	2.20
②	22.00 x 2.20 = 48.40	0.00
③	22.45 x 2.20 = 49.39	2.00
④	22.45 x 5.70 = 127.985	6.61
⑤	9.22 x (2.10 + 2.20) = 36.28	2.25
計		133.28
1/2		66.64

面積

①	320.25 (2.00 + 2.20) = 7.92	3.00
②	22.25 x 2.20 = 48.95	1.25
③	22.25 x 5.70 = 126.7875	3.25
④	1.00 x 2.20 = 2.20	0.25
計		130.28
1/2		65.14

縮尺 1/300

頁 43. 11. 12

(秋田県土地家屋調査士会 用紙)

「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。」

登記年月日：平成9年9月24日

416356 各階平面図

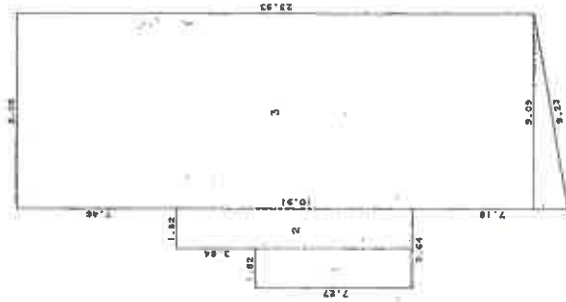
平成9年9月24日

建物図面
各階平面図

家屋番号 61番1

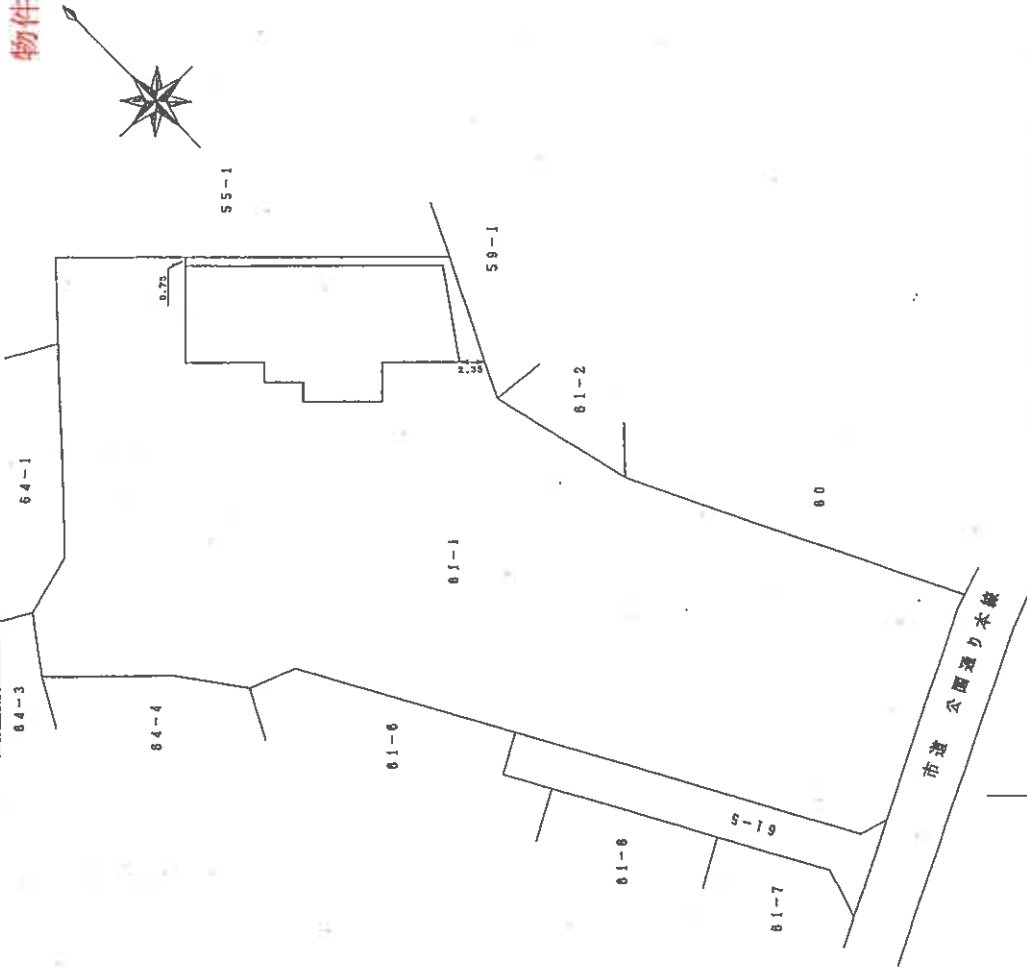
建物の所在 大館市釈迦内字台野道上61番地1

物件4



求積表

1	7.27 X 1.82	= 13.2314
2	10.91 X 1.82	= 19.8562
3	(25.53 + 23.93) X 9.09 X 1/2	= 224.7957
合 計		257.8833
床面積		257.88 m ²



製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

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11月18日 秋田地方建設局大館支局

登記簿

9.1
9.1
24

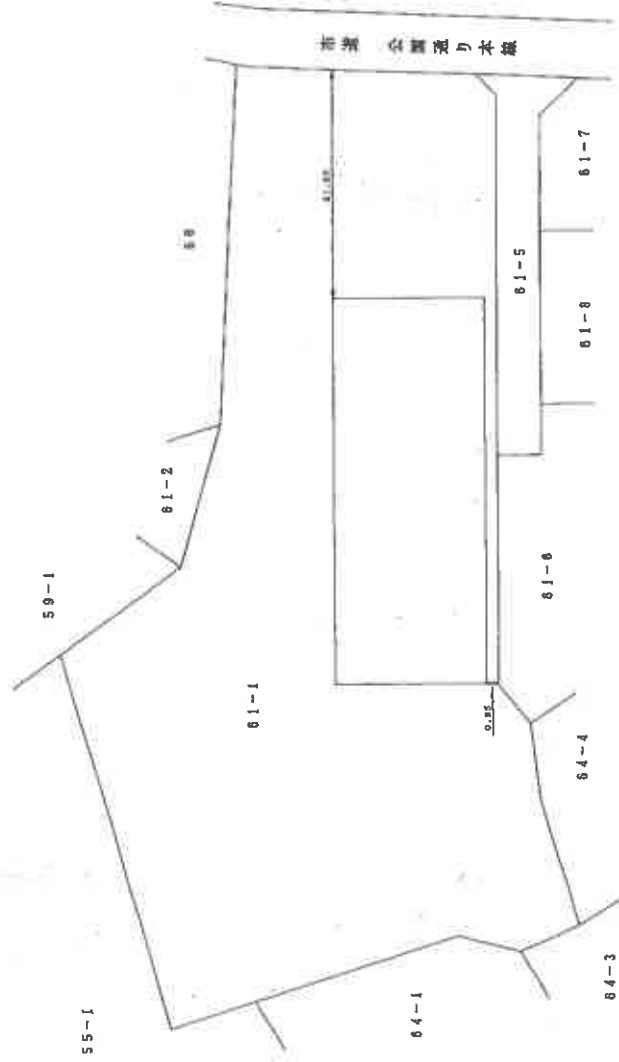
登記年月日：平成9年9月24日

416357 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	61番1の2.
建物の所在	大館市家迎内字台野道上61番地1.

物件5



2.9.24

作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/		1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

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6年11月18日 秋田地方支庁登記官

登記簿

登記年月日：平成9年9月24日

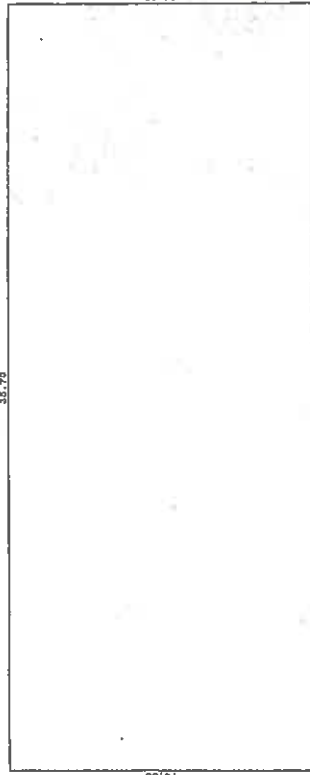
416353 各階平面図

建物図面

各階平面図 秋田9月24日

家屋番号	61番1の2
建物の所在	大館市家道内字台野道上61番地1

物件5



求積変

$$14.00 \times 35.70 = 499.8000$$

$$499.8000$$

床面積 499.80 m²

9. 9. 24

製作者	縮尺	1/	申請人	縮尺	1/ 250
-----	----	----	-----	----	--------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

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11月18日

秋田地方務員大館支局

登記簿

登記年月日：平成9年9月24日

416353 各階平面図

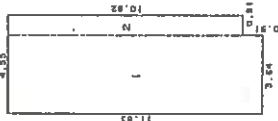
平成9年9月24日

建物図面
各階平面図

家屋番号 61番1の3

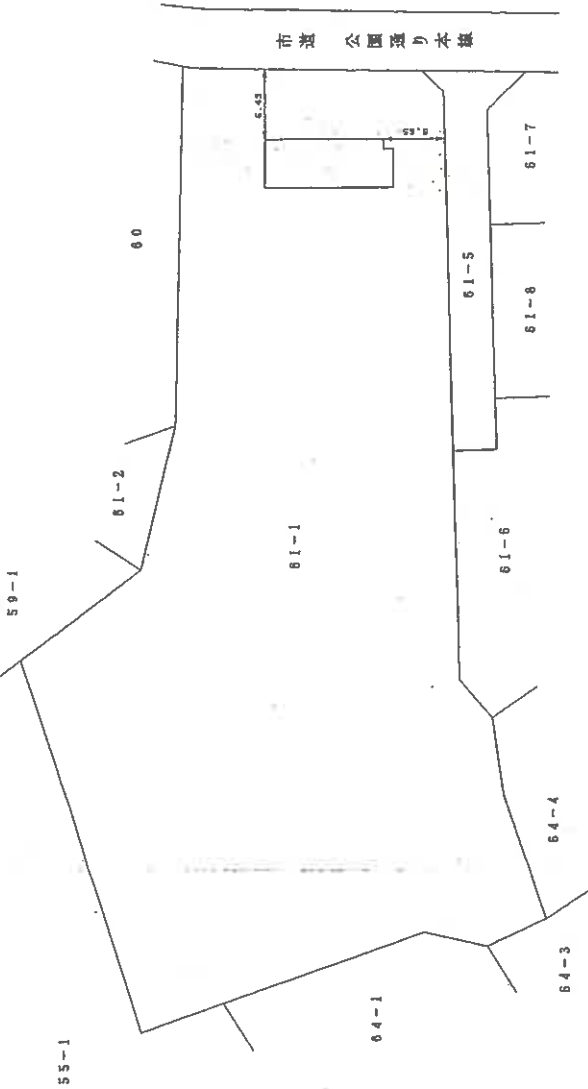
建物の所在 大崎市家内字台野道上61番地1

物件6



求積表

1	11.83	X	3.64	=	43.0612
2	10.92	X	0.91	=	9.9372
合	計				52.9984
床	面	積			52.99 m ²



9.9.24

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

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11月18日 秋田地方務員大館支局

登記簿

登記年月日：平成9年9月24日

416361 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	61番1の4
建物の所在	大館市駅通内字台野道上61番地1、55番地1



物件7

9.9.24

製作者	縮尺	申請人	縮尺
	1/		1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

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11月18日 秋田地方建設局大館支局

登記簿

登記年月日：平成9年9月24日

416360 各階平面図

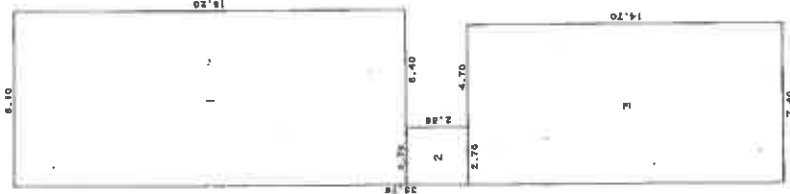
建物図面

家屋番号 61番1の4

各階平面図 平成9年9月24日

建物の所在 大館市釈迦内字台野道上61番地1、55番地1

物件7



求積表

1	18.20 X 8.10	=	147.4200
2	2.86 X 2.70	=	7.7220
3	14.70 X 7.40	=	108.7800
合計			263.9220
床面積			263.92 m ²

9.9.24

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和6年11月18日

秋田地方事務局長 大塚文局

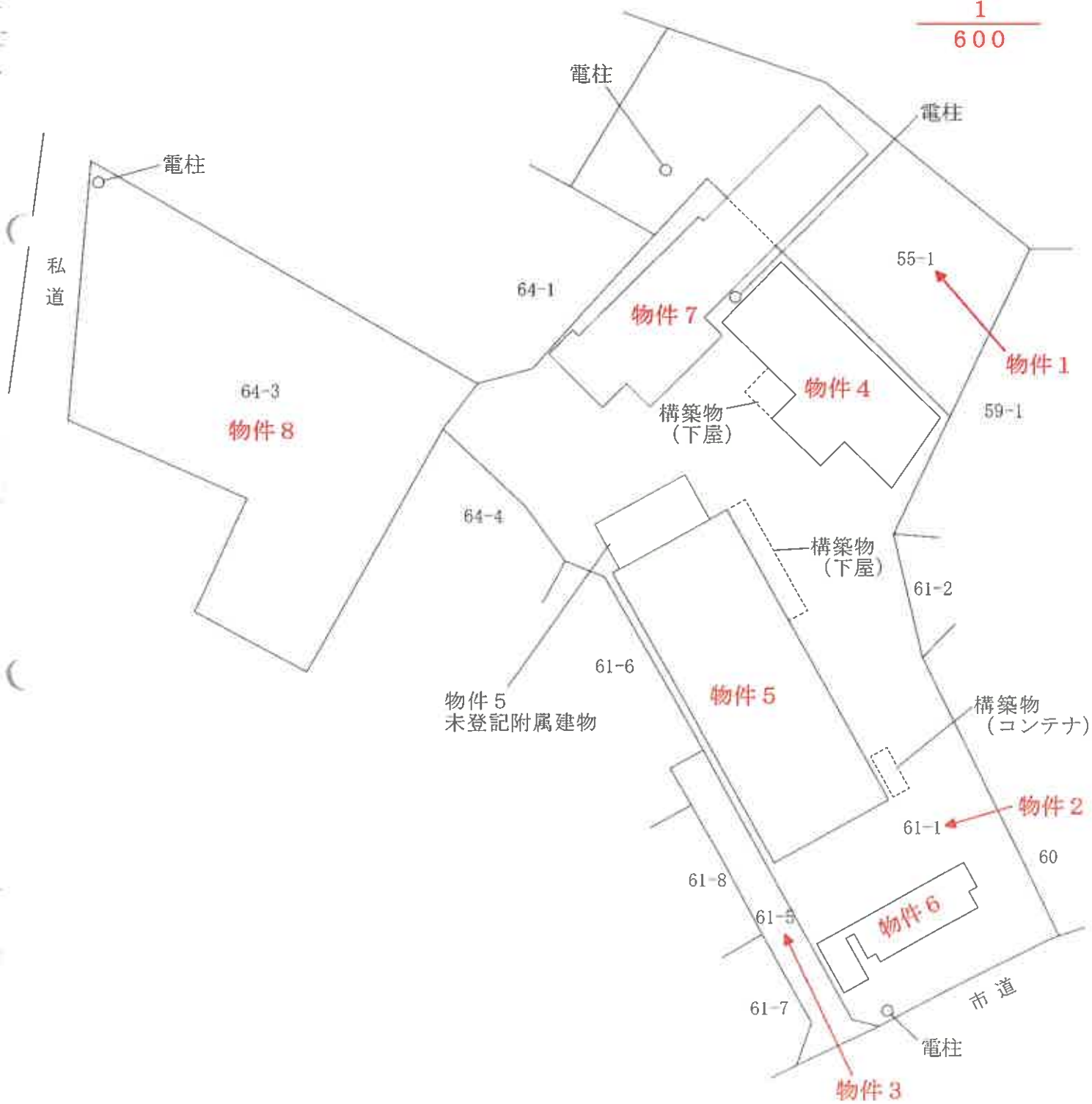
登記官

建物配置図

N

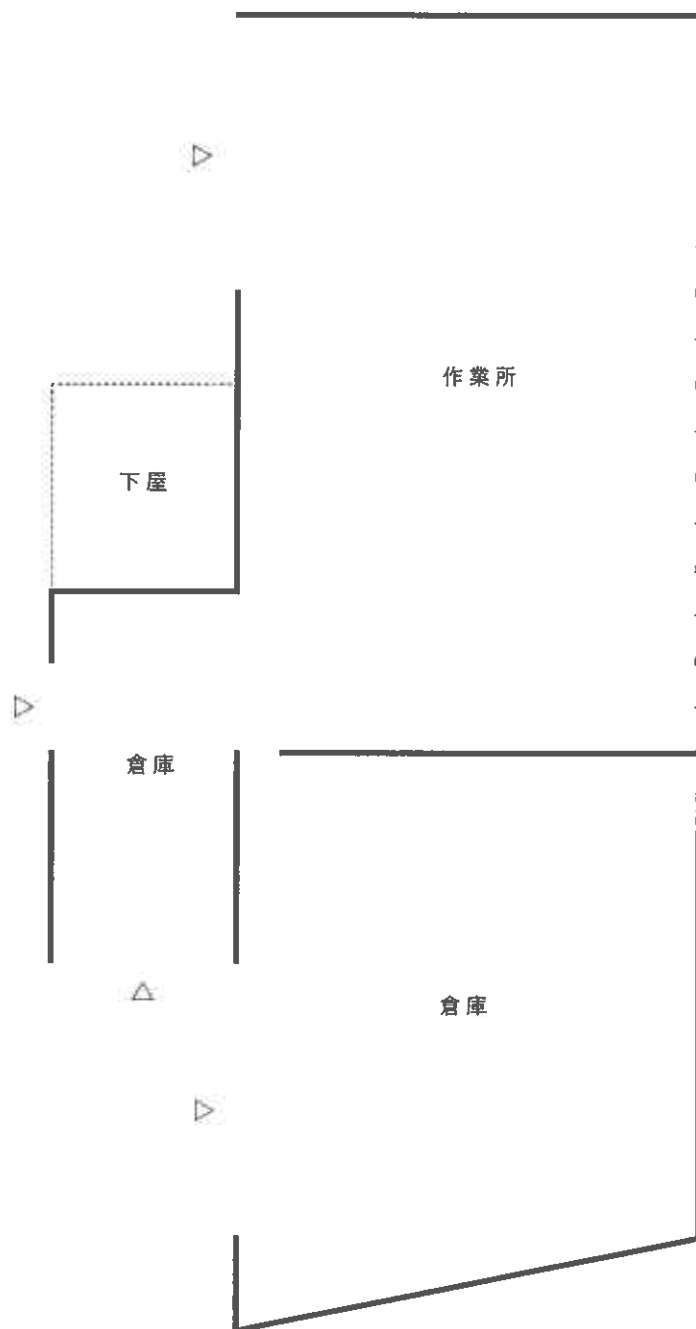


1
600



建物間取図

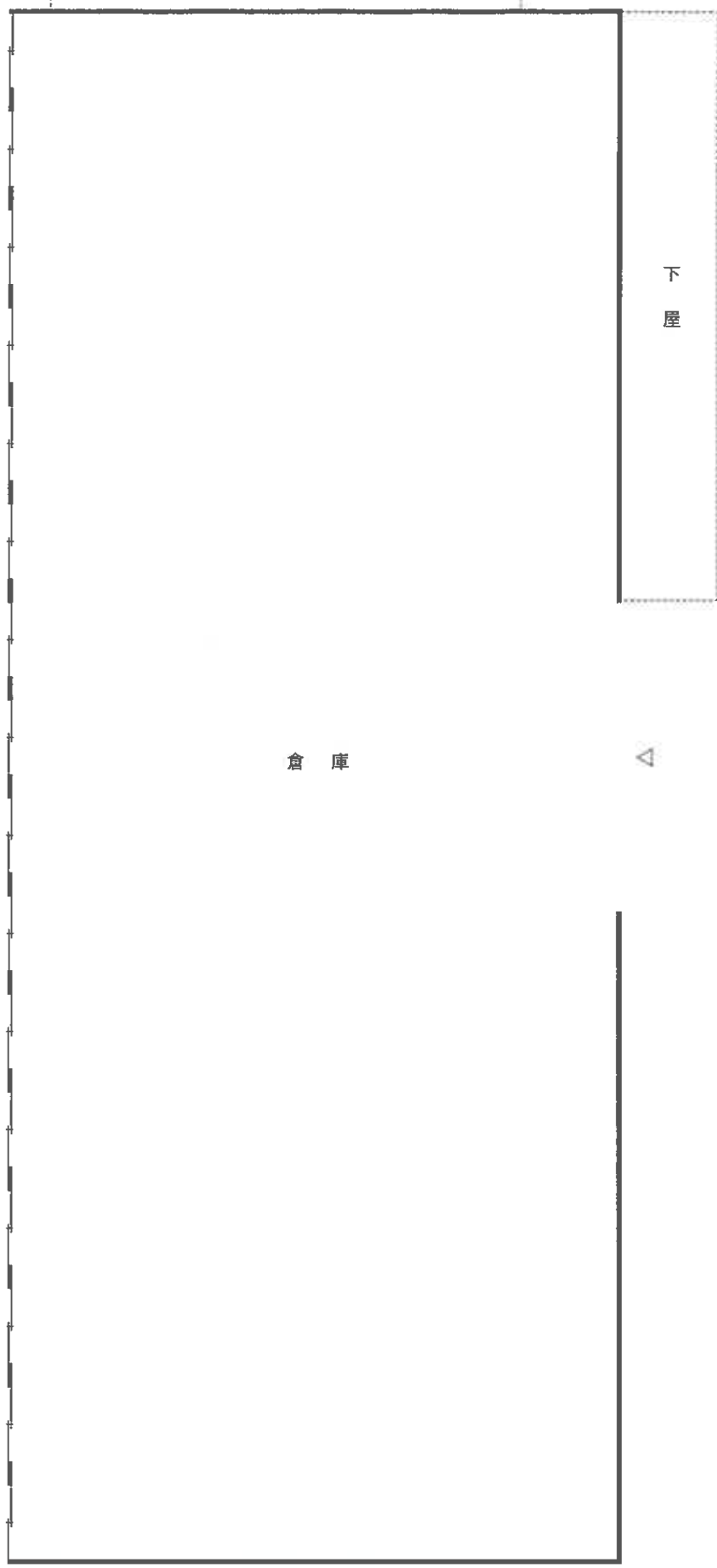
物件 4



建物間取図

物件5
主である建物

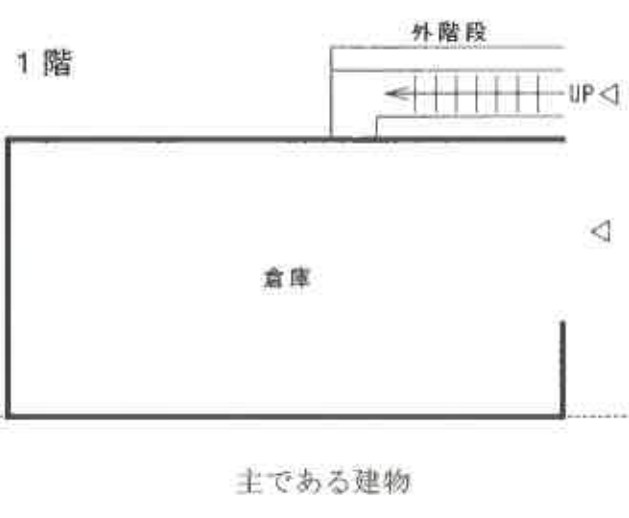
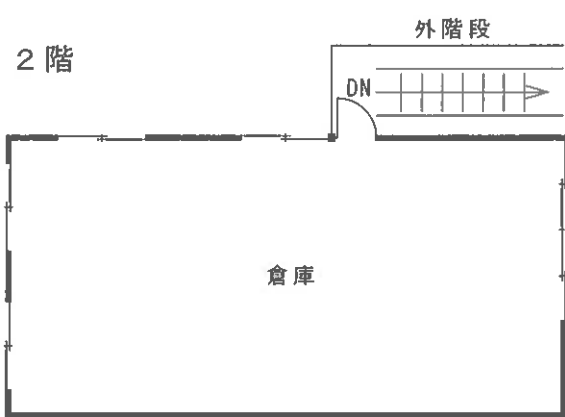
未登記附属建物



建物間取図

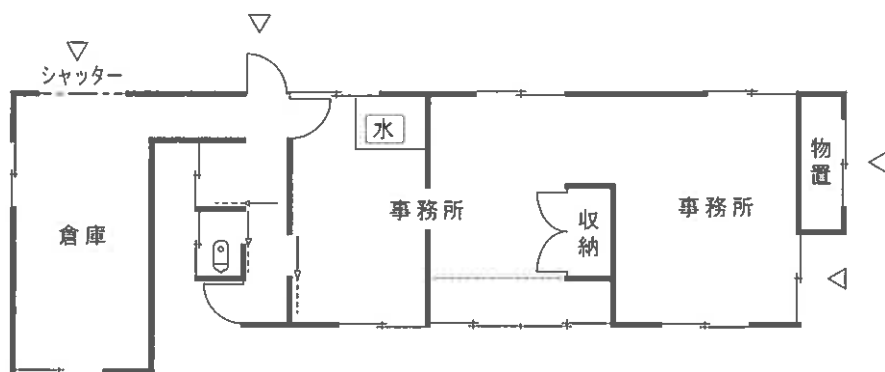
物件5

未登記附属建物



建物間取図

物件 6



建物間取図

物件7

