

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 鹿角市十和田錦木字浜田
地 番 58番1
地 目 宅地
地 積 774.89平方メートル



物件明細書

令和 7年 8月12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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（次の(1)及び(2)）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立する可能性を考慮して売却基準価額が定められている。

(1) 家屋番号58番1

(2) 種類 倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 59.50平方メートル

2階 59.50平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

(不明)

占有権原の存否及び種別は不明である。

所有者不明の売却対象外建物（上記2(1)及び(2)）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

亡Aの相続人及び亡Bの相続人が占有している。亡Aの相続人及び亡Bの相続人の占有権原の存否及び種別並びに対抗要件の有無は不明である。

5 その他買受けの参考となる事項

なし



《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿角市十和田錦木字浜田 |
| | 地 | 番 | 58番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 774.89平方メートル |



令和6年(ヌ)第11号

注 意 書

現況調査報告書には物件2～4(いずれも土地)に関する記載がありますが、今回の入札では、同物件2～4は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

秋田地方裁判所大館支部

令和6年(又)第11号
令和7年1月17日受理
令和7年5月30日提出

現況調査報告書

秋田地方裁判所大館支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿角市十和田錦木字浜田
58番1
宅地
774.89平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿角市十和田錦木字浜田
57番
田
116平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿角市十和田錦木字浜田
58番2
田
516平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿角市十和田錦木字浜田
58番3
畑
91平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡Aの相続人、亡Bの相続人
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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 (■C (Bの相続人) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	不明
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
更新の種類別	<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
<p>目的外建物1の登記記録(表題部)の所有者欄には亡A(昭和15年10月24日死亡)が記載されているが、同登記記録には甲区及び乙区の記載事項はない。</p> <p>目的外建物2(未登記)は、家屋課税台帳兼家屋補充課税台帳によると、昭和54年に亡B(平成14年7月7日死亡)が建築したことが推察される。</p> <p>上記目的外建物2棟については、本件所有者が相続人である可能性があるほか、納税義務者とされている本件所有者の母Cを含む他の相続人等も存在する可能性があると思われることから、現在のところ、いずれの建物も所有者を特定することができない。</p> <p>本件所有者は、現況調査に立ち会わず、陳述等を得ることはできなかったが、占有関係に関する回答書を提出し、本件土地は自己の占有である旨が記載されている。</p> <p>Cは、上記目的外建物2棟の敷地利用については、契約や地代の授受はない旨を述べている。</p> <p>以上から、上記目的外建物2棟については、本件所有者の単独所有である可能性はあるものの、他の相続人等の所有を否定できないことから、占有者の占有権原は不明とせざるを得ないと思料した。</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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 (原野状の耕作放棄地) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■鹿角市農業委員会に対する照会結果 (農業経営基盤強化促進法による利用権設定)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年6月21日
最初の契約日	不明
契約等期間	令和6年6月21日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年6月20日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年10アールあたり米30キログラム (毎年11月末日限り持参払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" 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
<p>鹿角市農業委員会に対する農地照会の結果は上記のとおりであった。</p> <p>執行官は、賃借人Dに対し照会書を送付したが、Dは期限までに回答書を提出せず、賃貸借の事実及び内容並びに賃料の授受等について確認ができなかった。</p> <p>物件2土地は、登記記録上は田とされているが、現況は長年放置された原野状の耕作放棄地と見受けられ (写真番号2、6)、利用権設定書面に記載されている「水田としての利用」には合致していない。</p> <p>本件所有者は、現況調査に立ち会わず、陳述等を得ることはできなかったが、提出した占有関係に関する回答書には、本件土地は自己の占有である旨が記載されており、賃借権設定に関する記載はない。</p> <p>以上のとおり、物件2土地は、Dが水田として利用していないほか、本件所有者が提出した回答書にもDに賃貸している旨の記載がないことから、占有者の占有権原は不明とせざるを得ないと思料した。</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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田(原野状の耕作放棄地) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■鹿角市農業委員会に対する照会結果(農業経営基盤強化促進法による利用権設定)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年6月21日
最初の契約日	不明
契約等期間	令和6年6月21日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年6月20日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎年10アールあたり米30キログラム(毎年11月末日限り持参払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" 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
<p>鹿角市農業委員会に対する農地照会の結果は上記のとおりであった。</p> <p>執行官は、賃借人Dに対し照会書を送付したが、Dは期限までに回答書を提出せず、賃貸借の事実及び内容並びに賃料の授受等について確認ができなかった。</p> <p>物件3土地は、登記記録上は田とされているが、現況は長年放置された原野状の耕作放棄地と見受けられ(写真番号8～10)、利用権設定書面に記載されている「水田としての利用」には合致していない。</p> <p>本件所有者は、現況調査に立ち会わず、陳述等を得ることはできなかったが、提出した占有関係に関する回答書には、本件土地は自己の占有である旨が記載されており、賃借権設定に関する記載はない。</p> <p>以上のとおり、物件3土地は、Dが水田として利用していないほか、本件所有者が提出した回答書にもDに賃貸している旨の記載がないことから、占有者の占有権原は不明とせざるを得ないと思料した。</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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所在	鹿角市十和田錦木浜田58番地1
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 58番1
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造葺平家建
	床面積(概略)	126.44㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 明治43年(課税台帳による) <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	登記記録及び課税台帳によると、目的外建物1の建築者は亡Aと推察される。	
2	所在	鹿角市十和田錦木浜田58番地1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階59.50㎡ 2階59.50㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和54年(課税台帳による) <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	課税台帳によると、目的外建物2(未登記)の建築者は亡Bと推察される。	

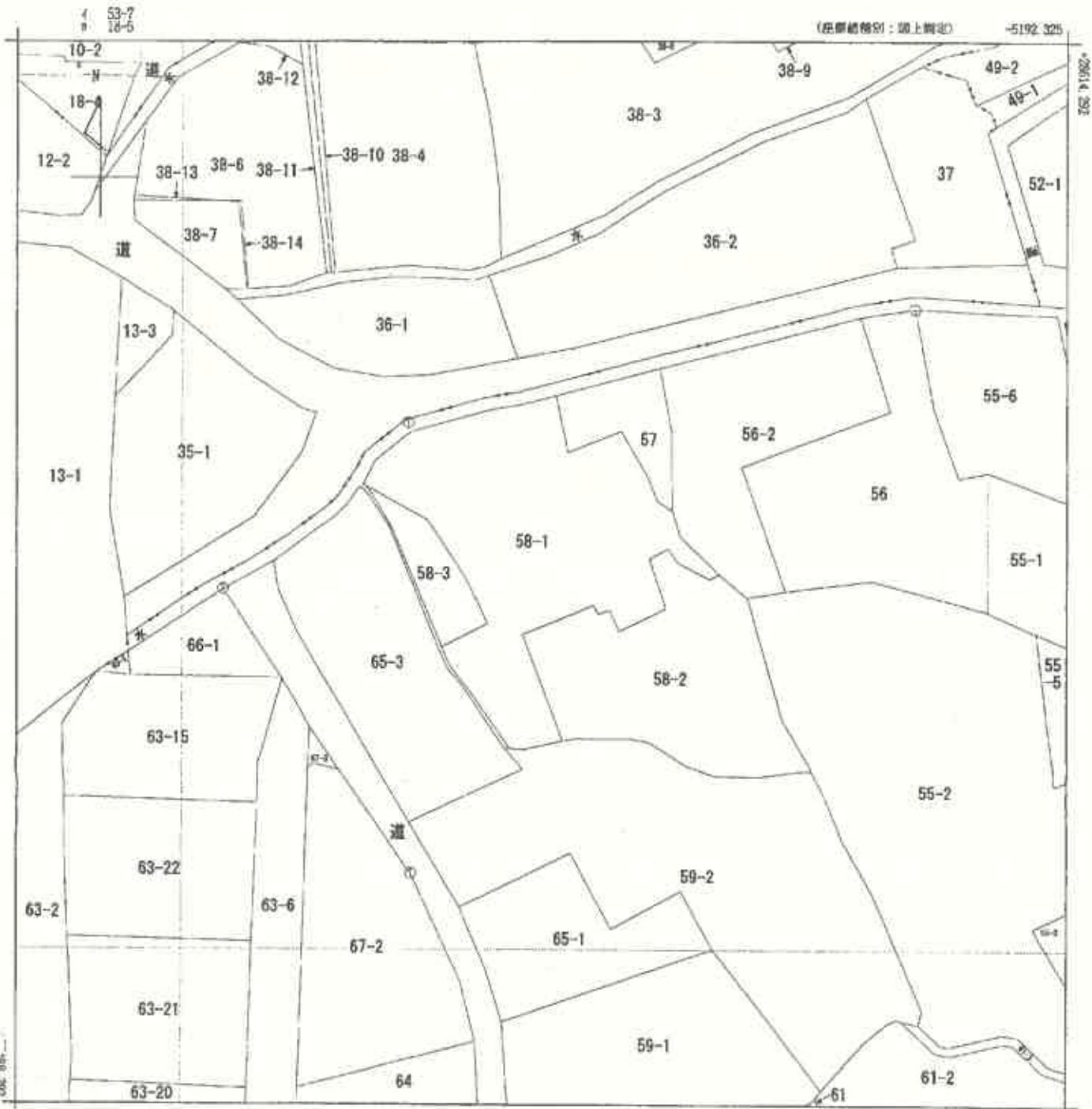
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■鹿角市役所都市整備課・財政課本件担当者</p> <p>■C</p>	<p>1 物件1土地と北側の市道との間には水路があり、市道から本件土地に出入りするには水路上を通行することになると思いますが、水路上を通路使用することの占有許可申請及びその許可は何もありません。なお、今後、物件1土地の所有者が変わったときは、新所有者の方には水路上の占有許可申請をしていただくことになると思います。</p> <p>1 私は本件所有者の母です。</p> <p>2 物件1土地上にある居宅（目的外建物1）と倉庫（目的外建物2）については、これまで敷地利用に関する契約や地代の授受は何もありませんでした。</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 7年 1月20日 (月) : ~ :	執行官室	鹿角市役所に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 7年 1月20日 (月) : ~ :	執行官室	鹿角市農業委員会に対し農地照会 (郵便)
令和 7年 1月23日 (木) 14:15 ~ 14:25	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24日 (金) 14:50 ~ 15:00	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、積雪により調査中止
令和 7年 3月14日 (金) 14:35 ~ 14:40	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、積雪により調査中止
令和 7年 4月18日 (金) 10:30 ~ 10:50	物件所在地	所有者と面談
令和 7年 4月28日 (月) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 7年 4月28日 (月) : ~ :	執行官室	鹿角市農業委員会に対し援助申請 (郵便)
令和 7年 5月 9日 (金) 9:45 ~ 10:40	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (評価人同行)
令和 7年 5月 9日 (金) 10:55 ~ 11:15	鹿角市役所	水路上の占用調査
令和 7年 5月 9日 (金) 12:05 ~ 12:10	鹿角市農業委員会	農地占有調査
令和 7年 5月 9日 (金) 12:25 ~ 12:35	D宅	全戸不在
令和 7年 5月15日 (木) : ~ :	執行官室	Dに対し照会書送付 (郵便)
令和 7年 5月19日 (月) 10:10 ~ 11:05	鹿角市役所	目的外建物所有者調査 (戸籍関係公用取得)
令和 7年 5月19日 (月) 11:40 ~ 12:00	C居所	Cから口頭聴取
令和 年 月 日 () : ~ :		
(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



-5317.325 (座標値推定：图上測定)
 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

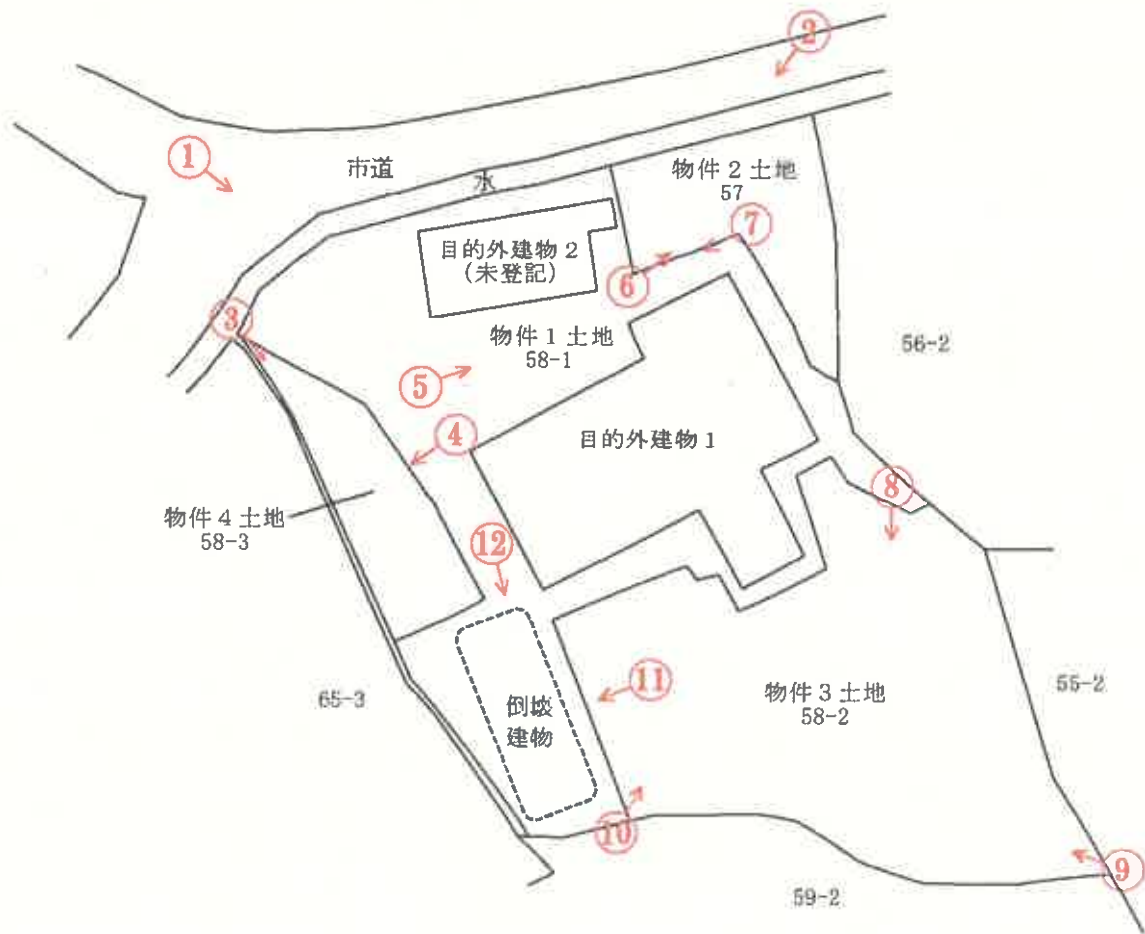


請求部	所在	鹿角市十和田錦木字浜田				地番	58番1			
出方縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月	昭和63年10月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (秋田地方法務局大館支局管轄)
 令和6年10月31日
 大館法務局

A3版からA4版に縮小

土地建物位置関係図



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

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



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



令和 6 年 (又) 第 11 号
令和 7 年 5 月 9 日 現地 調 査
令和 7 年 5 月 26 日 評 価

秋田地方裁判所 大館支部 御中

評 価 書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士

石塚 充 印

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金2,022,000円

第2 評価の条件

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

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	登記上	現況
1	所在地 地目 地積	鹿角市十和田錦木字浜田 58番1 宅地 774.89㎡	同左
番号	特記事項		
1	<p>・物件上に下記目的外建物2棟が存する（建物配置図参照）。</p> <p>【目的外建物1】 所在地：鹿角市十和田錦木字浜田58番地1 家屋番号：58番1 構造種類：木造葺平家建、居宅 床面積：126.44㎡ 所有者：不明 建築時期：明治43年（課税台帳による）</p> <p>【目的外建物2】 家屋番号：未登記 構造種類：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、倉庫（課税台帳による） 床面積：（1階）59.50㎡（2階）59.50㎡（延）119.00㎡（課税台帳による） 所有者：不明 建築時期：昭和54年（課税台帳による）</p> <p>詳細は、現況調査報告書参照。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR花輪線「十和田南」駅から北東方約700m(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「ユニバース毛馬内店」まで約800m。 最寄公共施設：「鹿角市立十和田小学校」まで約600m。 (別添位置図参照)	
付近の状況	鹿角市十和田地区中心部から南方に位置する一般住宅に農家住宅が混在する住宅地域である。地域内の道路は幅員約5mの舗装市道(水路を含む)が標準で、物件から国道282号線まで約200mで連絡できる。特段大きな変動要因もなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 建築基準法第22条区域
画地条件 (規模、形状等)	地積774.89㎡。北側間口約25m、最大奥行約41mの不整形の中間画地。接面道路及び周辺隣接地とほぼ等高に接している。画地内は概ね平坦である。形状は、法務局備付の公図と概ね一致している。	
接面道路	北側幅員約5mの舗装市道(水路を含む)に接面している。当該市道は建築基準法第42条第1項第1合に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	前記「第3 目的物件」特記事項記載の目的外建物2棟の敷地として利用されている。敷地利用権は不明である(詳細は現況調査報告書参照)。隣地には一般住宅と農地等が所在する。	
供給処理施設 (宅地内引込)	上水道：あり(建物への接続：あり) ガス配管：なし(接面道路公設管：なし) 下水道：あり(建物への接続：なし)	
土壌汚染の可能性	当該土地に係る土壌汚染に関しては、専門調査機関による調査を行わなければ確定できないが、土壌汚染対策法の要措置区域(第6条)及び形質変更時要届出区域(第11条)に該当しない。また、現地調査等においても土壌汚染の端緒は確認されなかった。 よって、当該土地の土壌汚染の可能性は低いものと判断した。 なお、本評価書は土壌汚染がないことを証明するものではない。	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特記事項	・北側市道との間に水路が介在している。なお、水路上の通路使用について占有許可を得ていない(詳細は現況調査報告書参照)。	

第5 評価額算出の過程

地域における宅地の標準画地の価格を求め、次に個別格差を査定し、市場性修正、競売市場修正等を施して評価額を決定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²)	個別 格差	地 積 (m ²)	占有 減価	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	8,700	0.68	774.89	0.90	0.70	0.70	2,022,000

ア 標準画地価格 (地価調査価格からの規準)

標準画地は幅員約5mの舗装市道に接面する地積約400m²のほぼ長方形の中間画地

地価調査 鹿角 (県) -2

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,350 \text{ 円/m}^2 \times 95.8 / 100 \times 100 / 103.0 \times 100 / 100.0 \div 8,700 \text{ 円/m}^2$

◇ 時 点 修 正 : 地価調査価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
 月率 $-0.42\% \times 10 \text{ ヶ月} \div -4.2\%$

◇ 標準化補正 : 方位 (南) +3% 基準方位北

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 ±0% 格差なし
 交通・接近条件 ±0% 格差なし
 環境条件 ±0% 格差なし
 行政的条件 ±0% 格差なし

$$100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 100 / 100.0$$

イ 個 別 格 差 : 方位 (北) ±0% . . . 1.00
 形状 -20% . . . 0.80
 規模 -10% . . . 0.90
 水路介在 -5% . . . 0.95

$$1.00 \times 0.80 \times 0.90 \times 0.95 \div 0.68$$

ウ 地 積 : 登記地積

エ 占 有 減 価 : 目的外建物2棟の敷地利用権は不明である。そのため、本件では使用借権同等の利用権と判断し、上記減価を行った。

オ 市 場 性 修 正 : 目的外建物があること、敷地利用権が不明であること、周辺の不動産需要状況等を考慮し、上記市場性修正を行った。

カ 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上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

【付記】

本件においては、敷地利用権が不明である。前記評価額算出においては、敷地利用権を使用借権同等と判断し、評価額を算出した。ただ、敷地利用権が不明であることは、法定地上権の成否についても不明であることになる。そこで、法定地上権が成立した場合を考慮し、成立したときの評価額も付記することにする。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	占有 減価	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	8,700	0.68	774.89	0.70	0.90	0.70	2,022,000

ア. 標準画地価格、イ. 個別格差、ウ. 地積については、前記評価額算出の過程を参照。

エ 占 有 減 価 : 目的外建物2棟の敷地利用権は不明である。そのため、本件では法定地上権が成立すると判断し、上記減価を行った。

オ 市 場 性 修 正 : 周辺の不動産需要状況等を考慮し、上記市場性修正を行った。目的外建物があること、敷地利用権が不明であることについては、法定地上権が成立することを前提としているため、敷地使用権が使用借権より強固になることを考慮し、使用借権の場合より市場性修正を低く査定した。

カ 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上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

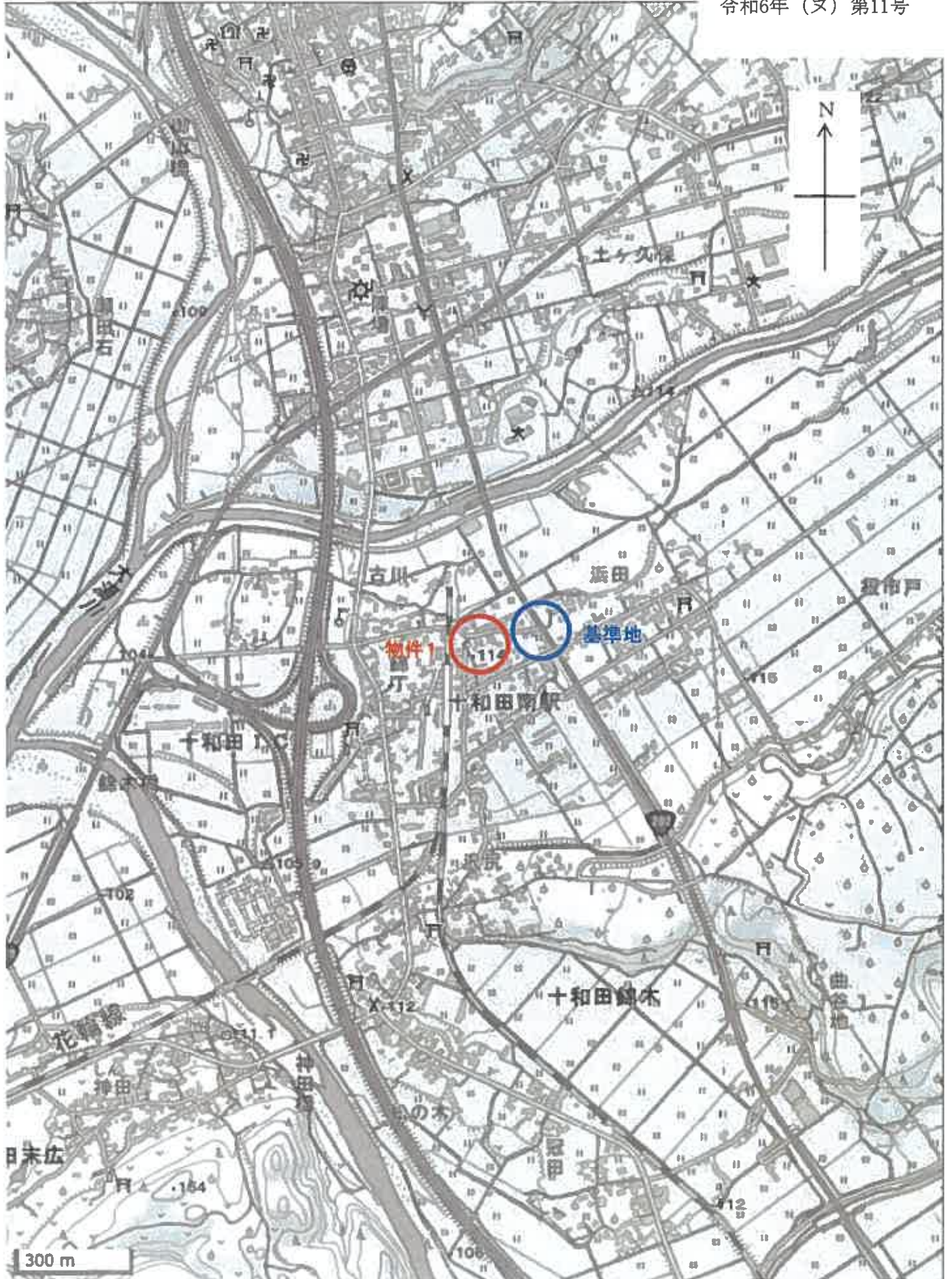
第6 参考価格資料

地価調査価格 鹿角（県）－2
所 在 : 鹿角市十和田錦木字浜田44番2
価 格 : 9,350円/㎡
位 置 : JR花輪線「十和田南」駅の北東方道路距離約700m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 400㎡
供給処理施設 : 水道、下水道整備済
接 面 街 路 : 南側幅員5m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第1種住居地域（60、200）
地 域 の 概 要 : 一般住宅に農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

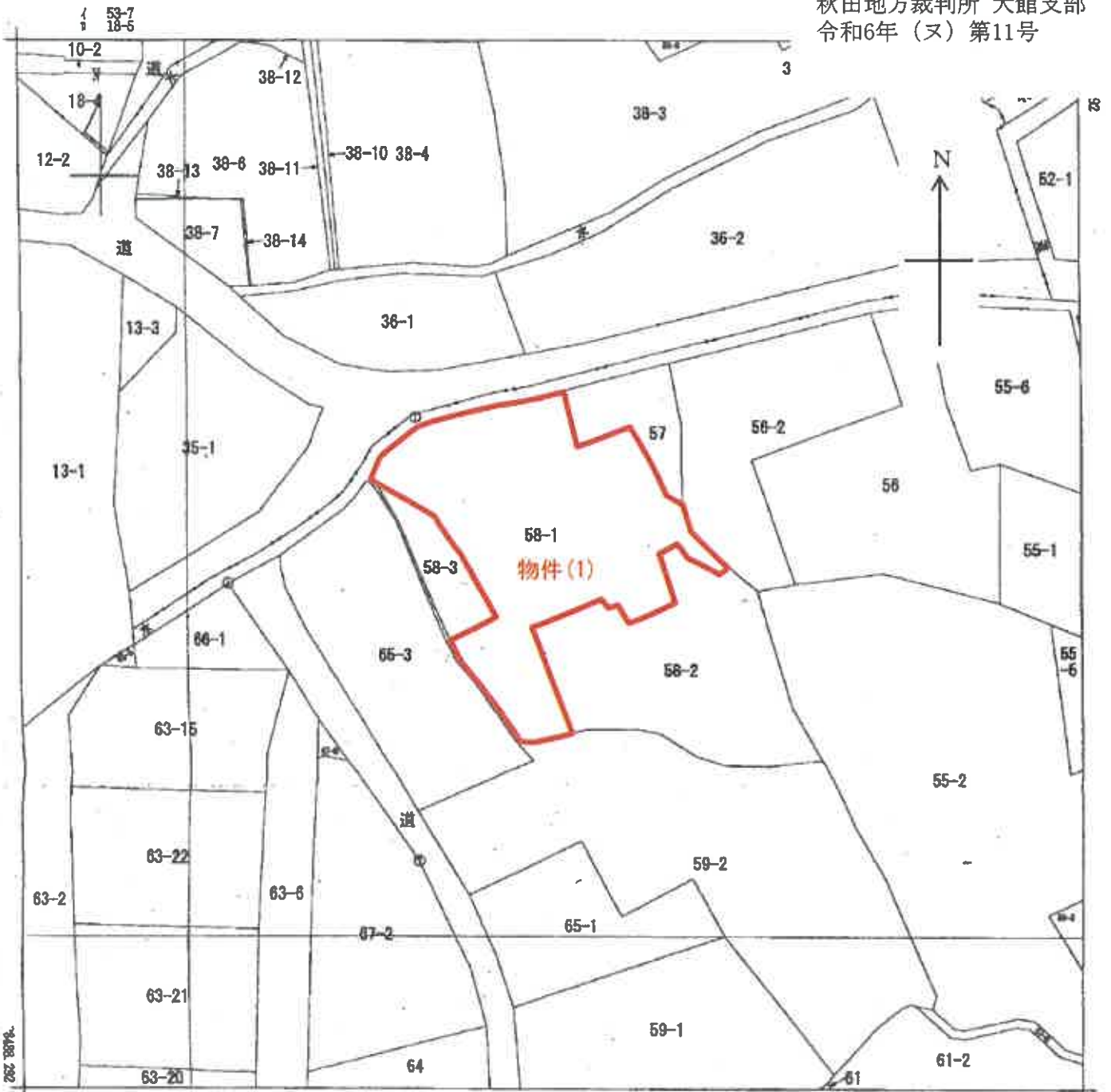
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 建物配置図

以 上



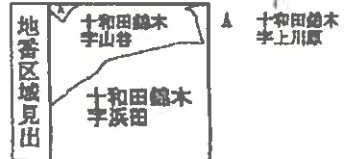
公 図 写

秋田地方裁判所 大館支部
令和6年(又)第11号



-5217.325 (座標値補正: 四上調査)

(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(touhokutsi/heloyomok12011.par)による修正がされています。



「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」

請求 部分	所在 鹿角市十和田錦木字浜田				地番	58番1				
出縮 力尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	昭和63年10月			備付 年月日 (原図)				補 配 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。

建物配置図

秋田地方裁判所
令和6年(又)第11号
鹿角市十和田錦木字浜田

