

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 場 所	令和 8年 5月22日 午後 1時30分 秋田地方裁判所大館支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 6月 9日 午前10時00分 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 | 北秋田市綴子字大堤 |
| | 地 番 | 107番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 687.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北秋田市綴子字大堤 |
| | 地 番 | 110番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.74平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北秋田市綴子字大堤 107番地1、110番地8 |
| | 家屋 番号 | 107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 | 263.90平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月22日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 和 田 知佳子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1、2】

なし

【物件番号3】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社山形部品
期 限	令和9年10月31日
賃 料	月額248,400円
賃料前払	なし
敷 金	500,000円
保証金	なし
特 約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、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

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 | 北秋田市綴子字大堤 |
| | 地 番 | 107番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 687.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北秋田市綴子字大堤 |
| | 地 番 | 110番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.74平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北秋田市綴子字大堤 107番地1、110番地8 |
| | 家屋 番号 | 107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 | 263.90平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |



令和7年(又)第9号
令和7年9月26日受理
令和7年11月14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 | 北秋田市綴子字大堤
107番1
宅地
687.21平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北秋田市綴子字大堤
110番8
宅地
17.74平方メートル |
| 3 | 所
家屋番号
種
類
構
造
床面積 | 在
番
目
積 | 北秋田市綴子字大堤107番地1、110番地8
107番1
倉庫
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
263.90平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件3建物関係)	
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"/> 株式会社山形部品
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■占有者本件担当者 ■所有者) の陳述 / ■提示文書 (契約書3通) の要旨	
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	平成13年11月1日
最初の契約日	平成13年8月31日
契約等期間	平成13年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成28年10月31日まで15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和7年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年10月31日まで2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	毎月 金24万8400円 (消費税込) (毎月末日限り翌月分支払) <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 checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金50万円 <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 type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

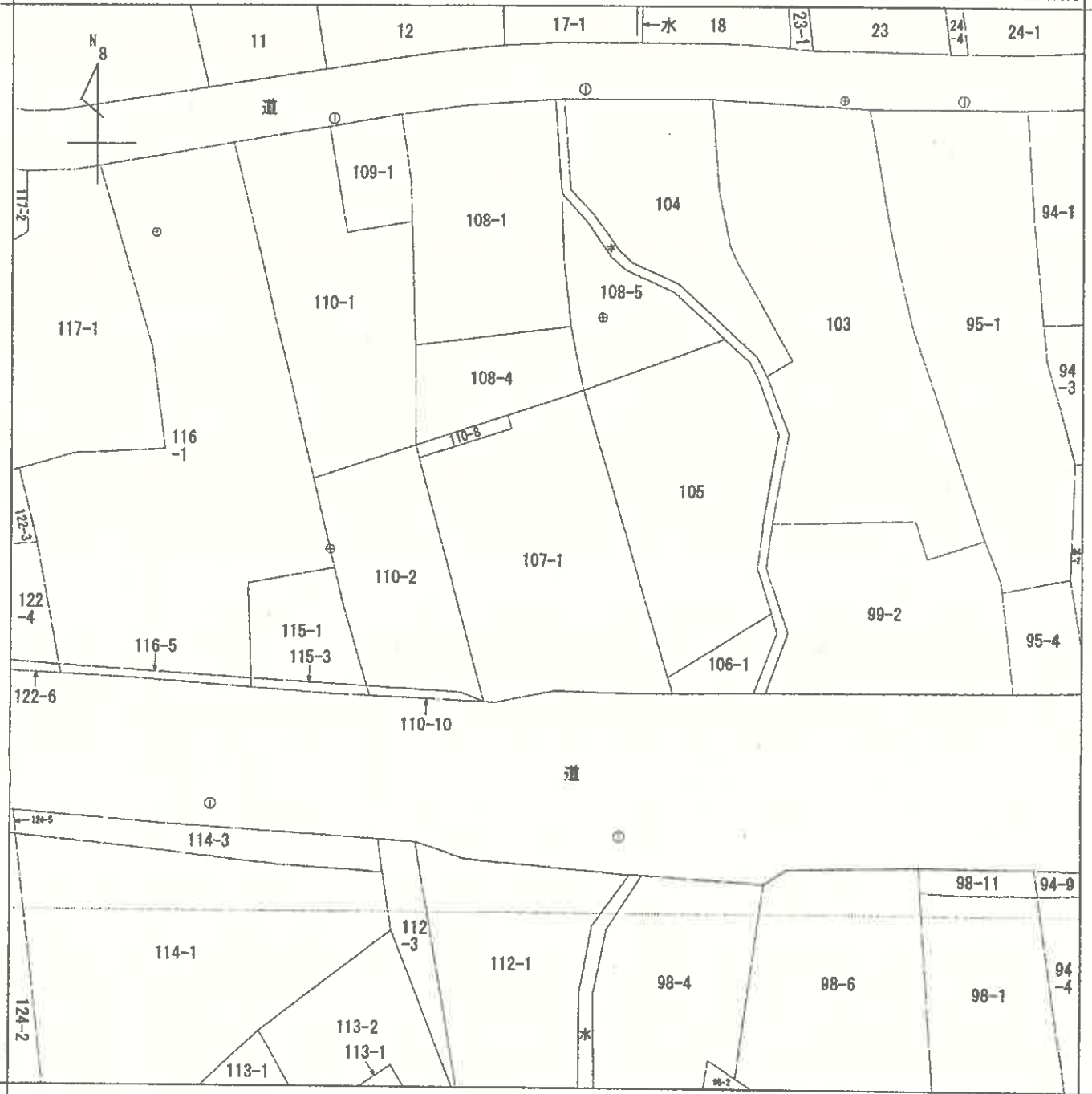
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者</p>	<p>1 本件両土地は、いずれも公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。</p> <p>2 本件建物は、建築当初から株式会社山形部品に賃貸しています。賃料は、当初は税込みで毎月26万円でしたが、平成28年11月1日から税込みで現在の毎月24万8400円となっています。賃貸借期間は、当初は平成13年11月1日から15年間でしたが、平成28年の更新時から2年間ずつとなっており、更新により現在も賃貸借契約は維持されています。なお、現在の敷金は50万円となっています。</p> <p>3 本件建物で使用している上水道は、北側の道付近に設置されている公共水道から108番1及び108番4の各土地の地中に埋設された配管により供給されています。これは、本件建物を建築する際、本件土地の南側の国道付近には公共水道が設置されていなかったため、北側から引き込むしかなかったからです。この水道配管工事にあたっては、108番1及び108番4の各土地の所有者から了解をいただいておりますが、これら土地の使用についての契約や地代の支払いは何もありません。</p>
<p>■占有者本件担当者</p>	<p>1 株式会社山形部品は、本件所有者が述べているとおり、本件建物を平成13年11月1日から賃借し、株式会社山形部品鷹巣営業所として自動車部品等の販売業を営んでいます。</p> <p>2 本件建物の賃貸借契約書は、提出しているとおり、最初が建物賃貸借契約書（平成13年8月31日付）、1回目の更新が事業用建物賃貸借更新契約書（平成28年10月18日付）、2回目の更新が事業用建物賃貸借更新契約書（2019年10月1日付）の合計3通が存在します。2回目の更新後は契約書を作成していませんが、賃貸借契約は、その後も双方合意により2年ずつ更新されており、現在も維持されています。</p> <p>3 提出済みの建物賃貸借契約書（平成13年8月31日付）の第7条において、「敷金は契約時、金1,500,000円として引き渡し時に金3,500,000円として預託するものとする。」と記載されていますが、これは既に本件所有者との間で清算済みであり、その後の敷金は事業用建物賃貸借更新契約書（平成28年10月18日付）の第5条に記載のとおり50万円となって現在に至っています。</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 7年 9月 26日 (金) : ~ :	執行官室	北秋田市役所に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 7年 10月 10日 (金) 15:05 ~ 15:10	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 7年 10月 10日 (金) 15:15 ~ 15:20	所有者宅	所有者と面談
令和 7年 10月 10日 (金) 15:50 ~ 16:00	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 10月 27日 (月) 9:45 ~ 11:10	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影、賃貸借契約書受領 (所有者立会、評価人同行)
令和 7年 10月 31日 (金) 11:20 ~ 11:30	秋田地方法務局大館 支局	占有者資格証明書公用取得
令和 7年 11月 5日 (水) 11:15 ~ 11:35	執行官室	占有者本件担当者から電話聴取
令和 7年 11月 7日 (金) 8:50 ~ 9:00	執行官室	所有者から電話聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-38666.513 (座標値種別：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(toubokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
綴子字大堤

請求分	所在	北秋田市綴子字大堤				地番	107番1			
出力尺	1/500	精度区	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	平成14年1月			備付年月日(原図)	平成15年5月21日			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7年8月14日

仙台法務局

整理番号：H42760-1

登記官

(1/1)

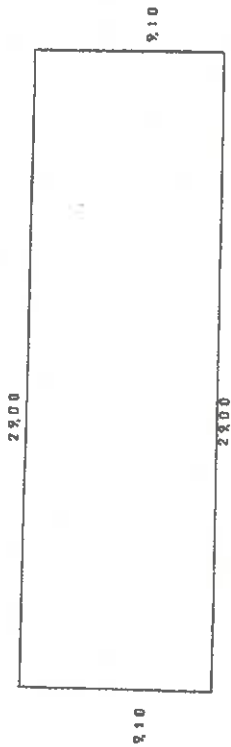
A3版からA4版に縮小

登記年月日：平成13年11月13日

503196 各階平面図

建物図面 各階平面図

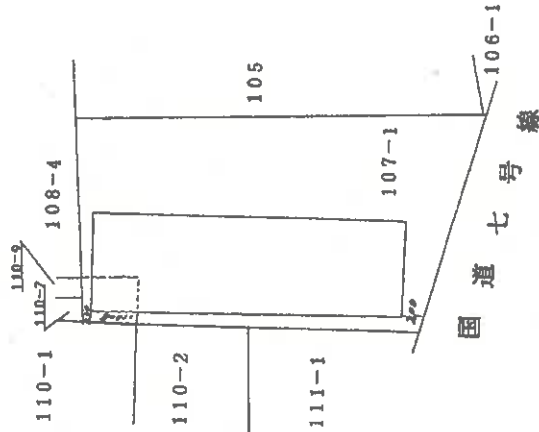
家屋番号	107番1.
建物の所在	北秋田郡横巻町字大堤107番地1.110番地8. 北秋田市藤子字



床面積計算

$$9.10 \times 29.00 = 263.9000\text{m}^2$$

床面積 263.90m²



作製者	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)

平成13年11月19日登記

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。

(秋田地方裁判所大館支庁管轄)

令和7年8月14日 仙台法務局

登記官

(7枚目)

A3版からA4版に縮小

整理番号：B42760-2

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



↑
○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



写真番号 6



写真番号 7



物件 3 建物内部の状況

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

令和7年(又)第9号
令和8年2月19日受理
令和8年3月2日提出

再現況調査報告書

(物件3)

秋田地方裁判所大館支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

3 所 在 北秋田市綴子字大堤107番地1、110番地8
家屋番号 107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 263.90平方メートル
(現況)
種 類 事務所・倉庫

不動産の表示	「物件目録」のとおり
執行裁判所が定める事項	物件3につき屋根の現況その他の関連事項
建 物	物件3
屋根の現況その他の関連事項	<p>1 物件3建物の屋根は、西側の軒の一部が下方に折れ曲がっていた（写真番号1）。本件所有者によると、令和8年1月及び同2月の大雪が原因とのことである。</p> <p>2 物件3建物の内部に雨漏り等はなく、建物の使用については、現時点では、軒が折れ曲がった影響等は特にないと思われた（写真番号2）。</p> <p>3 本件所有者によると、物件3建物の屋根の軒は、令和5年ころにも折れたことがあり、そのときは、修理が完了するまで数か月を要したとのことである。</p>
添 付 図 面	<input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 <input checked="" type="checkbox"/> 建物間取図 <input type="checkbox"/>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

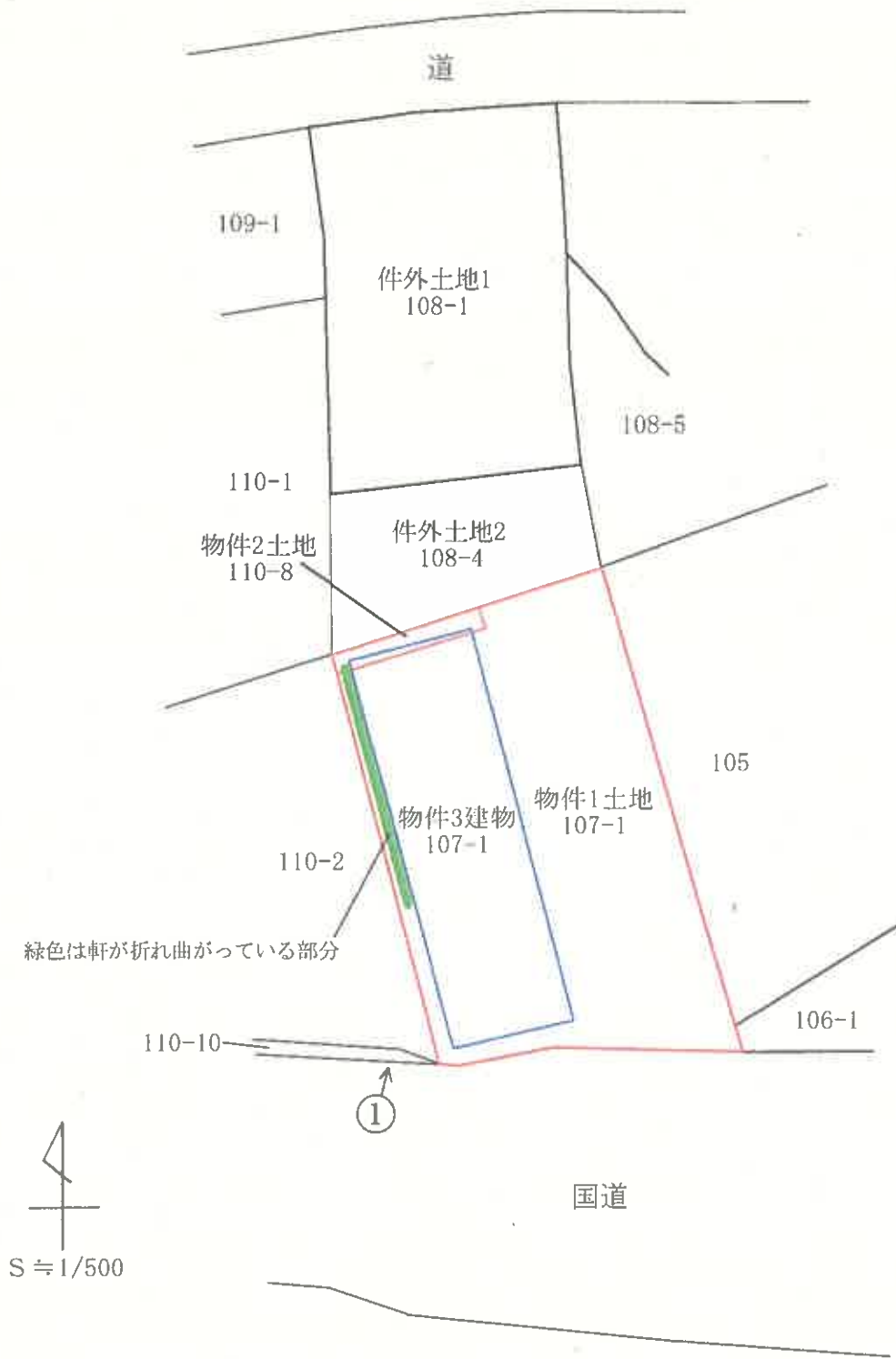
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■占有者本件担当者</p>	<p>1 株式会社山形部品は、物件3建物を賃借して使用しています（令和7年11月14日付け現況調査報告書記載のとおり）。</p> <p>2 令和8年1月、2月の大雪で、物件3建物の屋根の西側の軒が一部折れ曲がりました。建物内部には雨漏りもなく、今のところ業務には何も支障はありません。</p>
<p>■所有者</p>	<p>1 物件3建物は、令和5年ころにも雪により屋根の軒が一部折れ曲がったことがありました。そのときは保険による修理となり、修理業者が忙しかったようで修理が完了するまで数か月を要しました。今回も大雪が原因で軒が折れてしまいましたので、前回と同じように保険での修理を考えています。</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20日 (金) 10:00 ~ 10:10	執行官室	物件3建物占有者本件担当者から電話聴取、再現 況調査期日告知
令和 8年 2月27日 (金) 9:40 ~ 10:15	物件所在地	立入調査、図面作成、写真撮影 (所有者立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

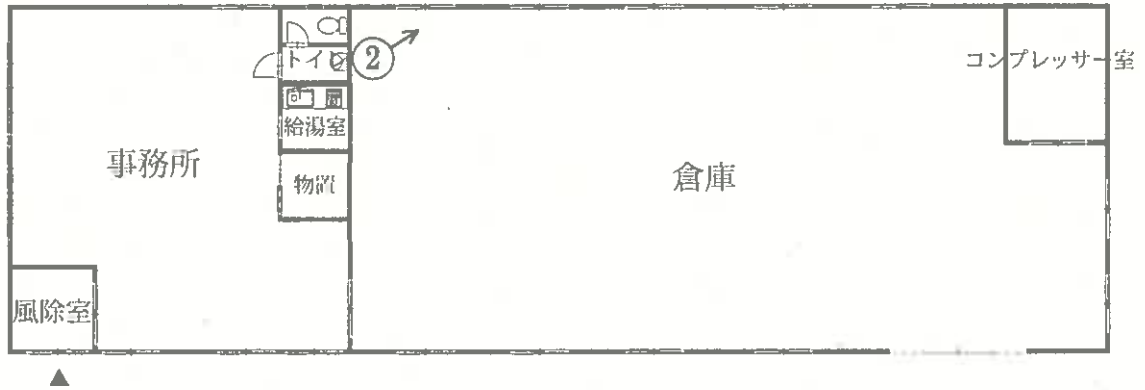
土地建物位置関係図



↑
○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



↑
○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

軒が折れ曲がっている



写真番号 2



物件3建物内部の状況

令和 7年 (又)第 9号
令和 8年 2月27日 現地調査
令和 8年 3月 2日 評 価

秋田地方裁判所 大館支部

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石塚 伸夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 0 2 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 1 0 2, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 5 6, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 5, 8 6 5, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	北秋田市綴子字大堤 107番1 宅地 687.21m ²	(同左)
2	所在地 地積	北秋田市綴子字大堤 110番8 宅地 17.74m ²	(同左)
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北秋田市綴子字大堤 107番 地1、110番地8 107番1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 263.90m ²	事務所・倉庫
特記事項			
目的物件3の水道は、件外土地1、2(108番1、108番4)に埋設された配管により供給されている。			

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, 2）

位置・交通	物件1 JR奥羽本線「鷹ノ巣」駅北東方 道路距離約3.9km 最寄バス停「大堤神社前」南西方 道路距離約400m(徒歩約5分)	
付近の状況	目的物件は国道沿いに存し、店舗、事務所、戸建住宅が混在する路線商業地域である。北秋田市の商業地では地価は下落傾向にあり、今後も当面当該状況が継続するものと予測される。 北秋田市立綴子小学校：約400m 北秋田市立鷹巣中学校：約3.7km 北秋田市民病院：約10.7km いとく鷹巣ショッピングセンター：約2.5km 綴子郵便局：約290m 北秋田市役所：約3.8km	
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 その他規制	非線引都市計画区域 指定無し 70% 200% 指定無し 特に無し
画地条件	物件1、2は一体となって利用されており、南側約22mが幅員約17mの国道に概ね等高に接面する。規模が2筆合計で704.95㎡ほぼ整形の中間画地である。地勢は概ね平坦だが、目的物件は隣地と比しやや高い。	
接面道路の状況	南側：幅員17mの舗装国道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件1、2は一体利用されており、目的物件3の事務所、倉庫として利用されている。物件3につき、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（建物への接続：あり） ガス配管 なし（建物への接続：なし） 下水道 なし（建物への接続：なし） （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ハザードマップに依れば、特に該当するものはない。 ・水道は北側の件外土地から引き込まれており、目的物件3の建築時に件外土地の所有者には承諾をもらっているとの回答だった。現状地代の支払はなされていないが、継続使用に当たっては、件外土地所有者と協議することが推奨される。 ・下水道は現状整備されていないが、北秋田市役所建設部上下水道課への聴取によれば、令和8年に整備予定である。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成13年10月31日新築 24年 21.0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 スレート、サイディング等 クロスシート張り等 石膏ボード等 塩ビタイル、土間コンクリート等 電気、水道、浄化槽、プロパンガス等 特に無し
床面積（現況）	263.90㎡	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	鉄骨造平家建 事務所、倉庫 （間取図のとおり）
品等	使用資材 施工	普通 普通
保守管理の状態	法人の営業所として利用されており、経年程度の老朽化は見られるものの、維持管理の状態は標準的であるが、大雪の影響により屋根の軒部分が破損している。	
建物の利用状況	法人が営業所兼倉庫として賃借している。	

特記事項	<p>・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低いものと判断される。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。</p> <p>・賃貸借契約の内容は下記の通りであり、当該賃借権は、買受人に対抗可能であり、買受後も賃貸借契約は継続する。(調査報告書より抜粋)</p> <p>専有状況：事務所、倉庫 専有権原：賃借権 専有開始時期：平成13年11月1日 契約日：平成13年8月31日 期間：平成13年11月1日から平成28年10月31日まで15年間 更新の種別：合意更新 現在の契約期間：令和7年11月1日から令和9年10月31日まで2年間 賃料：毎月 金24万8,400円 (消費税込) 敷金：50万円</p> <p>・令和8年1月、2月に大雪が原因で物件3建物の屋根は、西側の軒の一部が折れ曲がっている。令和5年頃にも積雪により軒が折れたことがあるとのことだった。調査時点において建物内部への影響は見受けられなかった。</p>
------	---

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 建付地価格（物件1, 2）

物件1、2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,320	1.00	687.21	1.00	5,030,000
2	7,320	1.00	17.74	1.00	130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北秋田(県)5-4

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/102 = 7,320\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲3 交通・接近条件±0 環境条件+5

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件3）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
3	180,000	263.90	0.15	7,125,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数24年、経済的全耐用年数45.0年、

残価率5%とした定率法(0.202)と観察減価法(経年や積雪による屋根の損傷等から25%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.202×(1-25%)≒0.15

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、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て求めた。

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 範囲の建付地価格 (円) イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) イ×ウ
1	5,030,000	5,160,000	0.35 法定地上権	1,806,000
2	130,000	140,000	0.35 法定地上権	49,000

土地利用権を法定地上権と判断し、上記の割合と査定した。

② 内訳及び一括価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	5,030,000	-1,806,000	3,224,000	26.2
2	130,000	-49,000	81,000	0.7
3	7,125,000	+1,855,000	8,980,000	73.1
合計	12,285,000		12,285,000	100.0

II 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益から粗利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
2,714,816	1.00	18.0%	0.80	12,066,000

ア 総収益 : 現行賃料を基に想定して適用した。

イ 家賃等補正 : 特段不要と判断した。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率 : 地域内の不動産の総額等を考慮。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

本件では積算価格と収益価格の2試算価格を得た。積算価格は目的物件の費用性及び周辺相場等の市場性を反映した価格である。他方、収益価格は目的物件の収益性を反映した価格であり、本件では現行の賃貸借条件に基づき適切に査定を行った。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ}$
① 積算価格	12,285,000	1.00	12,285,000
② 収益価格	—	—	12,066,000
③ 調整後の価格			12,176,000

2 評価額の判定

以上のとおり試算された積算価格と収益価格を調整する本件対象物件は、収益性に着目して取引される物件であり、収益価格を重視すべきであるが、対象地域は賃貸市場の成熟の程度が劣る地域である他、賃料や利回り等の流動的要素や費用の不確定要素も存在する。以上より本件では、積算価格と収益価格を等しく重視し、下記のとおり決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評価額 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ}$
12,176,000	1.00	0.70	500,000	8,023,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場性修正率 : 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。

エ その他の控除 : 要返還敷金を考慮した。

3 内訳価格の判定

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ}$
1	8,023,000	26.2%	2,102,000
2	8,023,000	0.7%	56,000
3	8,023,000	73.1%	5,865,000
一括価格 (合計)			8,023,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北秋田(県)5-4

所 在：北秋田市綴子字前野161番1

価 格：7,500円/㎡ (対前年変動率 -1.30%)

位 置：JR奥羽本線「鷹ノ巣」駅、道路距離約3,800m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,606㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北 15.0m 国道

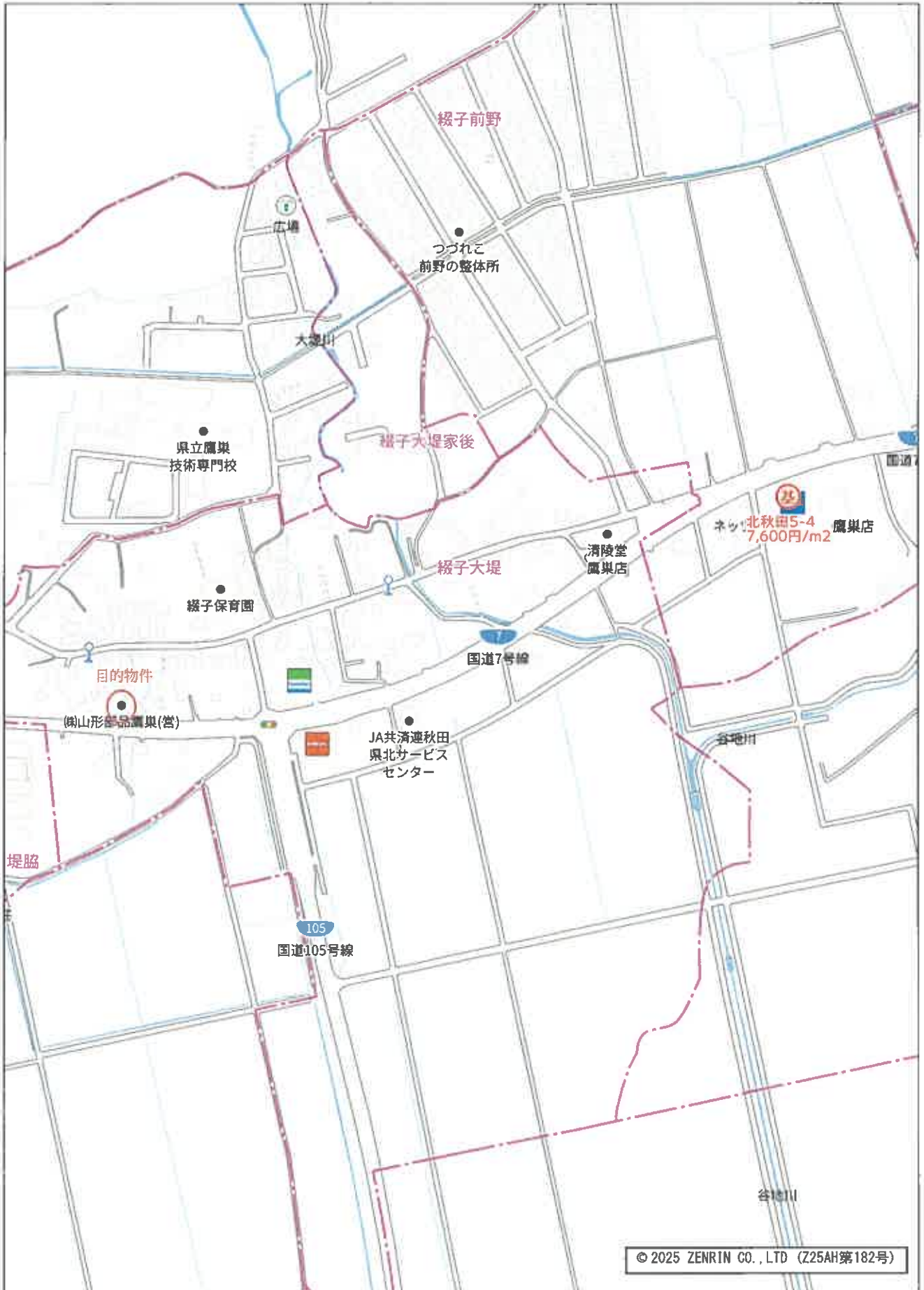
用途指定等：非線引都市計画区域 指定無し (建蔽率70%、容積率200%)

地域の概要：店舗、営業所に空地、農地の混在する国道沿いの路線商業地域

第7 附属資料

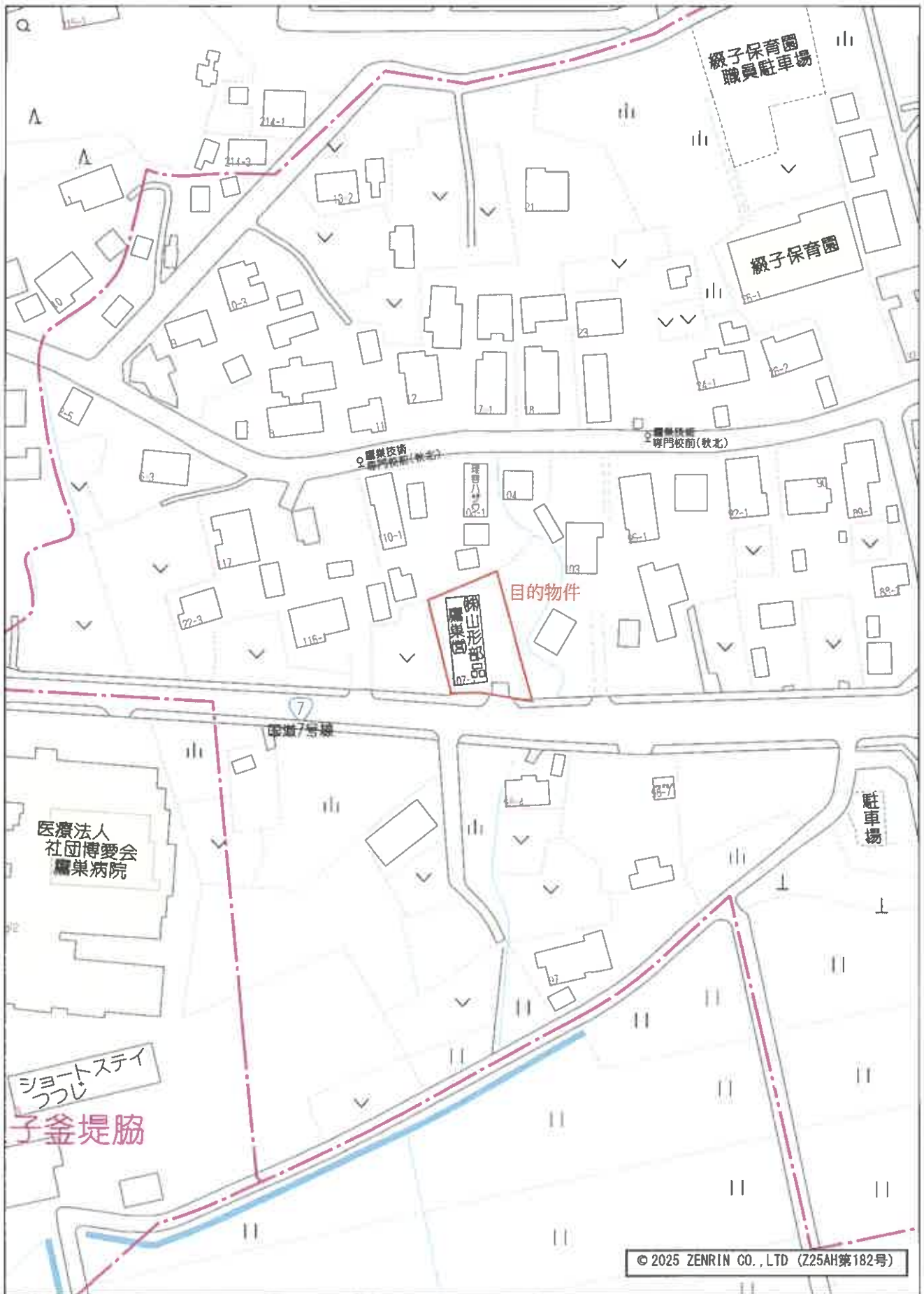
- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条第1項地図 (写)
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)

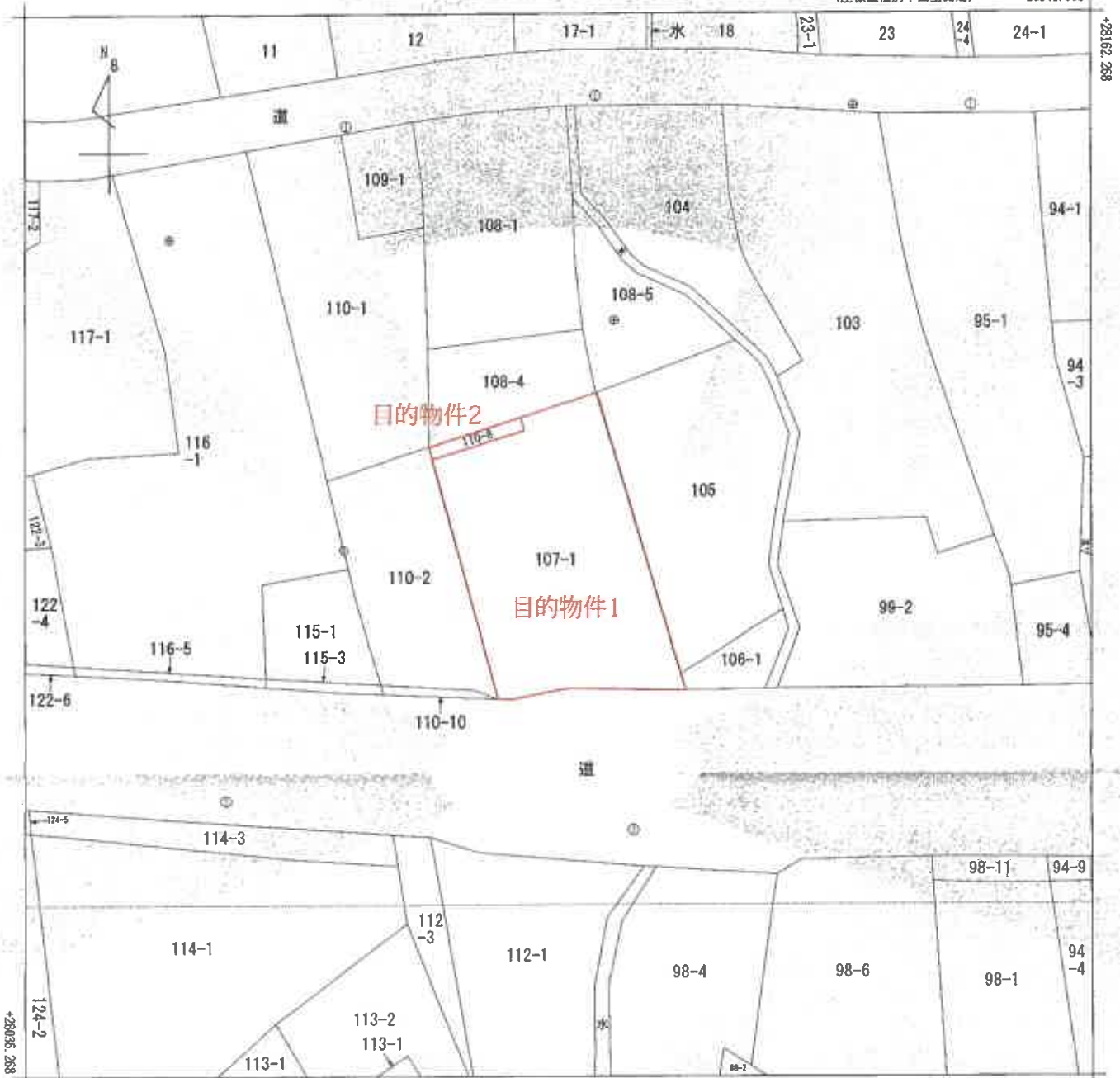
以 上



280m

1:5000





-38666.513

(座標値種別：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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
綴子字大堤

請求部	所在	北秋田市綴子字大堤				地番	107番1			
出力縮尺	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
作成年月日	平成14年1月			備付年月日(原図)	平成15年5月21日			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7年8月14日

仙台法務局

整理番号：H42760-1

登記官

(1/1)

地図(法第14条第1項)(写)

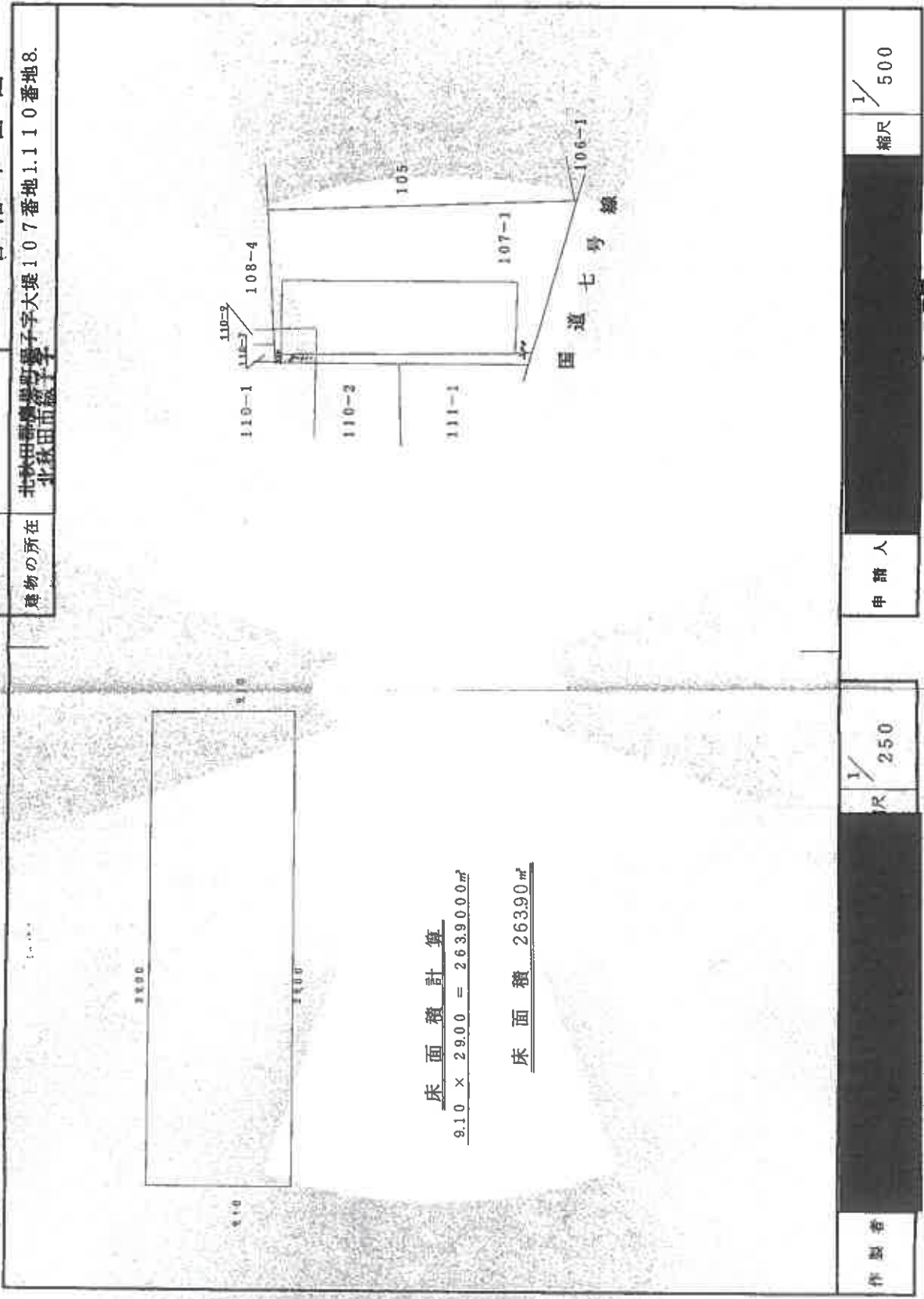
目的物件1、2
※A3をA4に縮小





建築物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	107番1.
建物の所在	北秋田郡横巻町字大堤107番地1.110番地8. 北秋田郡横巻町字大堤107番地1.110番地8.



503196 各階平面図

床面積計算
 $9.10 \times 29.00 = 263.90000\text{m}^2$
 床面積 263.90 m^2

作製者	(秋田県土木家屋調査士会統一所属)
申請人	縮尺 1/500

平成13年11月13日登記

登記年月日：平成13年11月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (秋田地方支務局長 菅野 寛)
 令和7年8月14日 仙台支務局 登記官

建築物図面(写)
 目的物件3
 ※A3をA4に縮小

整理番号：H42760-2