

期間入札の公告

令和 7年 3月12日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 中山 亮

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 7年 4月 8日から 令和 7年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22日 午後 1時15分 場 所 秋田地方裁判所大曲支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月13日 午前10時00分 場 所 秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係
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 7年 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------|
| 1 | 所
在 | 仙北市角館町小勝田小倉前 |
| | 地
番 | 11番 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 1395.00平方メートル |
| 2 | 所
在 | 仙北市角館町小勝田小倉前 |
| | 地
番 | 12番1 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 440.09平方メートル |
| 3 | 所
在 | 仙北市角館町小勝田小倉前 |
| | 地
番 | 13番1 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 27.41平方メートル |
| 4 | 所
在 | 仙北市角館町小勝田小倉前 |
| | 地
番 | 34番1 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 2651.00平方メートル |
| 5 | 所
在 | 仙北市角館町小勝田小倉前 |
| | 地
番 | 110番 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 103.55平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在	仙北市角館町小勝田小倉前34番地1、11番地
家屋 番号	34番1
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 807.26平方メートル 2階 313.15平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月10日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 中山 亮

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～6】
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1～6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～6】
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

《 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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田小倉前
1 1 番
宅地
1 3 9 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田小倉前
1 2 番 1
宅地
4 4 0 . 0 9 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田小倉前
1 3 番 1
宅地
2 7 . 4 1 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田小倉前
3 4 番 1
宅地
2 6 5 1 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田小倉前
1 1 0 番
宅地
1 0 3 . 5 5 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	仙北市角館町小勝田小倉前34番地1、11番地
	家屋 番号	34番1
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 807.26平方メートル 2階 313.15平方メートル



令和 6年(ケ)第 11号
令和 6年11月26日受理
令和 7年 1月 8日提出

現況調査報告書

(物件1～6)

秋田地方裁判所大曲支部

執行官 関 知 満

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田小倉前
11番
宅地
1395.00平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田小倉前
12番1
宅地
440.09平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田小倉前
13番1
宅地
27.41平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田小倉前
34番1
宅地
2651.00平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田小倉前
110番
宅地
103.55平方メートル
(1枚目) |

物件目録

6 所 在	仙北市角館町小勝田小倉前34番地1、11番地
家屋番号	34番1
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 807.26平方メートル 2階 313.15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1～5
現況地目	■宅地(物件1～5) □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 ■建物配置図のとおり
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	
建物	物件6
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: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 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 工場(空) 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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ■建物配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

物件6に備え付けられている機械、器具その他工場の用に供する物の現況は次のとおり。

所在 仙北市角館町小勝田小倉前34番地1、11番地
 家屋番号 34番1
 (上記建物備付)

番号	種 類	構造	箇 数	製作者名	製造年月	記号番号	その他
1	縫製機	鉄製	1台	(株)友縫機械	不明	U-8206	写真 A,B
2	縫製機	鉄製	1台	(株)友縫機械	不明	U-8100	写真 C,D
3	プレス機	鉄製	1台	直本工業(株)	不明	NP180	写真 E
4	プレス機	鉄製	1台	FUJI PRESS	不明	FSP-104	写真 F,G
5	プレス機	鉄製	1台	坂田機工(株)	不明	SHP-5	写真 H,I
6	プレス機	鉄製	1台	FUJI PRESS	不明	AMC-P3	写真 J,K
7	プレス機	鉄製	1台	FUJI PRESS	不明	EP-HI	写真 L,M
8	プレス機	鉄製	1台	FUJI PRESS	不明	FP-PS5	写真 N,O
9	裁断機	鉄製	1台	エッチケー裁断機(株)	不明	不明	写真 P,Q
10	裁断機	鉄製	1台	KURIS	不明	不明	写真 R,S,T

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (4 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
■ 所有者担当者	<p>1 本件物件は、令和3年7月まで縫製工場として稼働していました。</p> <p>2 それ以後は人の出入りがありません。しかし、セコムとの間に火災に対応する警備契約を締結しています。</p> <p>3 建物内にはまだたくさんの機械類が残っていますが、全て当社が所有する物でリース物件はありません。参考のため、固定資産減価償却内訳明細書のコピーをお持ちしました。これに計上されていない機械類が多数ありますが、機械類については全て減価償却が終わっていると考えています。</p> <p>4 故障して使えない機械類は作業場の外に運び出してまとめて保管しています。</p> <p>5 屋根が錆びてかなり傷んでいますが、費用がかかるため応急的な措置しか実施していませんでした。そのため建物内の多数の箇所から雨漏りが発生しています。</p> <p>6 建物の2階は従業員の食堂として利用していました。</p> <p>7 屋外にキュービクルがあります。その内部にPCBはありません。</p>

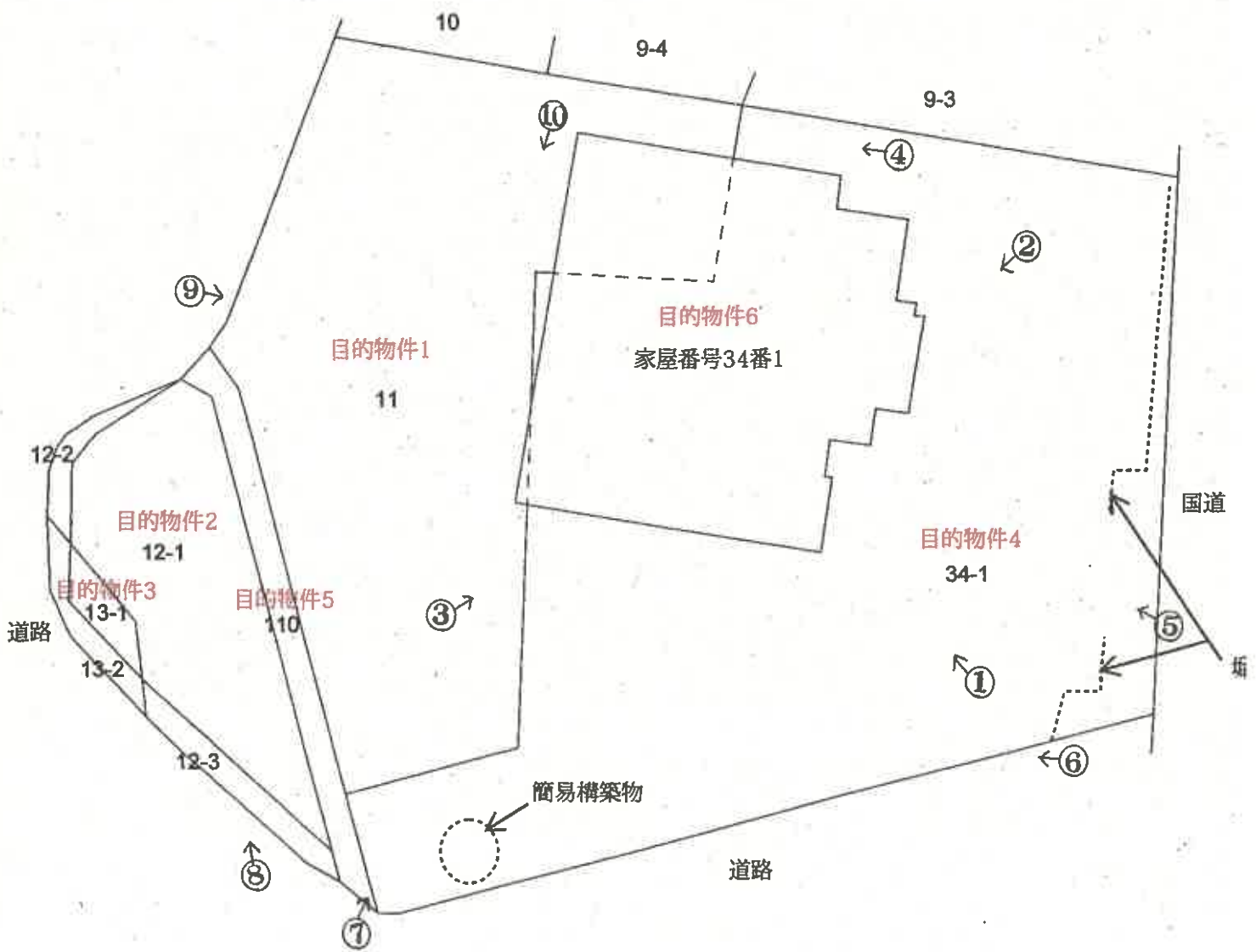
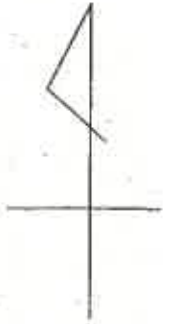
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件6の建物は、令和3年7月ころまで所有者が縫製工場として使用していたものであるが、現在は建物内にミシン等多数の機械類が残されたままになっている。なお、4枚目「その他の事項」欄記載の機械器具類について、工場抵当法2条によって抵当権の効力が及び、本件競売手続による売却の対象物になるものと思料する。
- 3 建物の北側及び南側の屋根が腐食し、それぞれ雨漏りが発生している（写真⑬、⑭、⑯）。
- 4 土地は全く管理がなされておらず雑草が伸び放題となっており、建物の西側部分の荒れ方が顕著である（物件1～3、5、写真⑦～⑩）。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月26日(火) 15:05 - 15:15	秋田地方法務局大曲支局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
6年12月3日(火) 15:00 - 15:20	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年12月10日(火) 13:20 - 15:00	物件所在地	立入調査、所有者担当者から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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
(7 枚目)

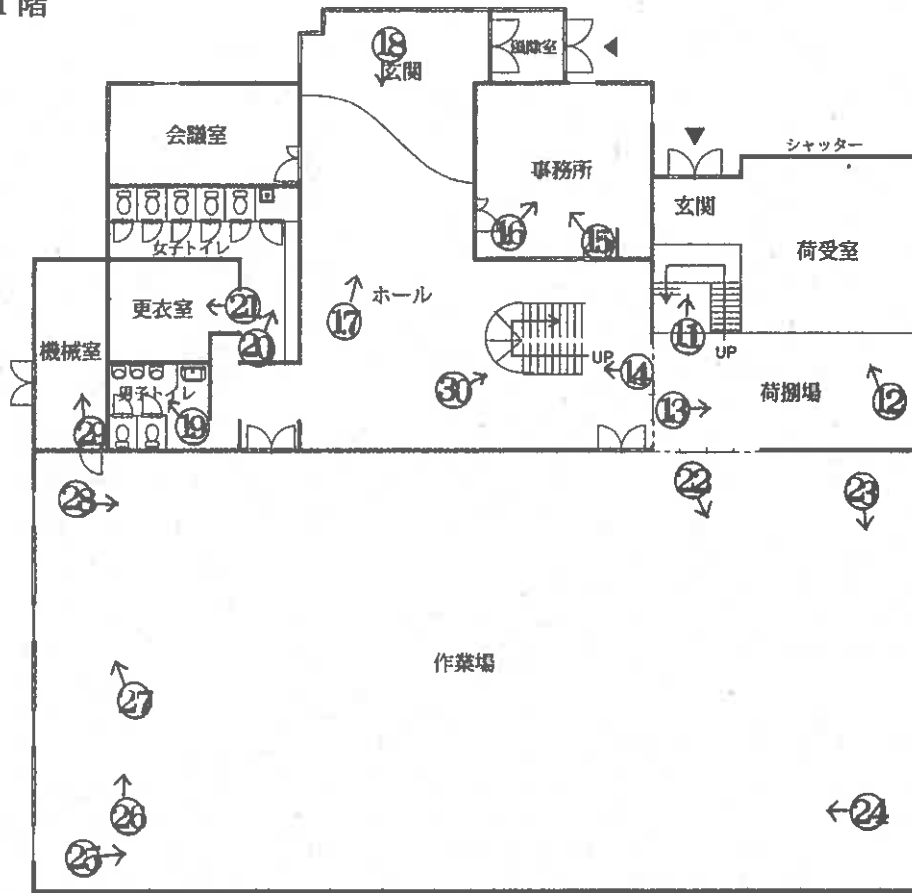


○→写真撮影位置・方向

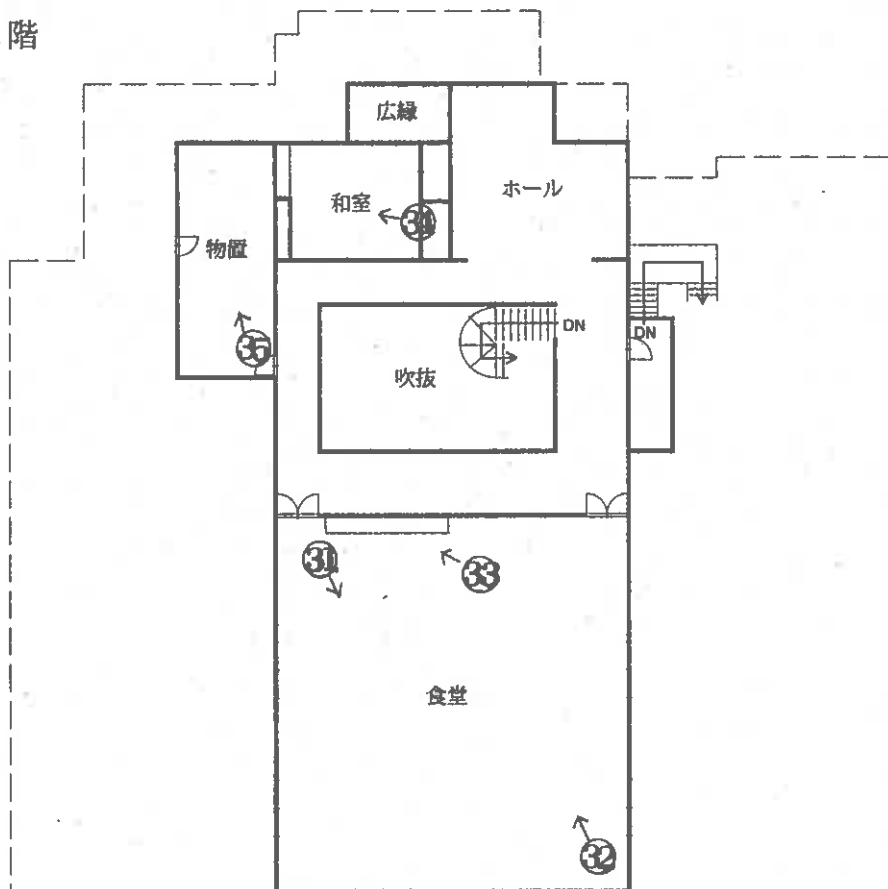
(8 枚目)

建物配置図
S≒ 1/500

1階



2階



○→写真撮影位置・方向

①



物件6

②



物件4

③



物件1

④



物件6

⑤



物件4

⑥



⑦



物件2、3

⑧



⑨



物件1

物件6

⑩



物件1

⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



⑫



19



20



21



22



雨漏りの発生

23



24



25



26



雨漏りの発生

27



(18 枚目)

28



29



30



31



32



33



34



35



縫製機((有)友縫機械)

A



同上

B



縫製機((有)友縫機械)

C



縫製機((有)友織機械)

D



プレス機(直本工業株)

E



プレス機(FUJI PRESS)

F



プレス機 (FUJI PRESS)
G



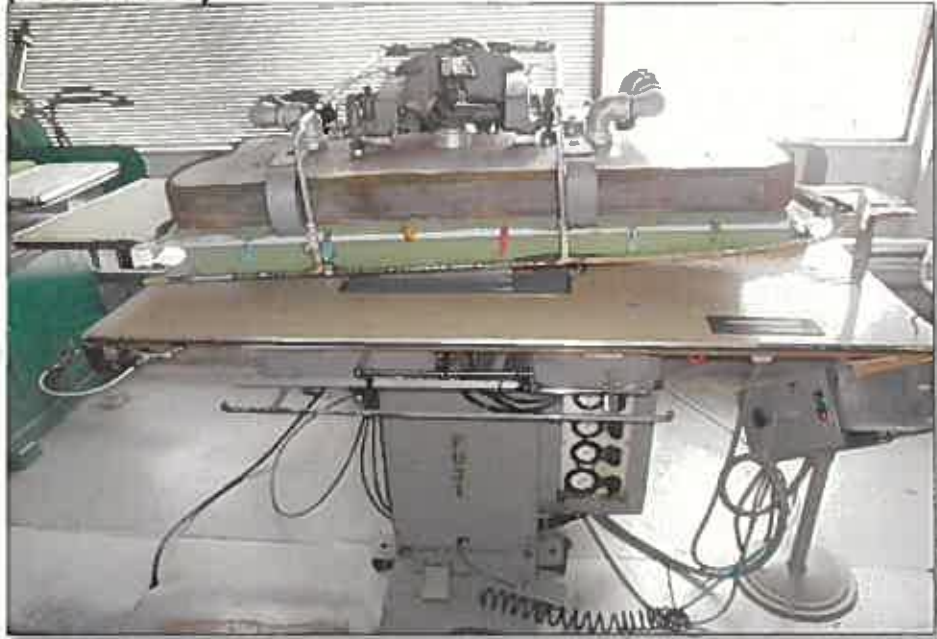
プレス機 (坂田機工株式会社)
H



プレス機 (坂田機工株式会社)
I



プレス機 (FUJI PRESS)
J



同上
K



プレス機 (FUJI PRESS)
L



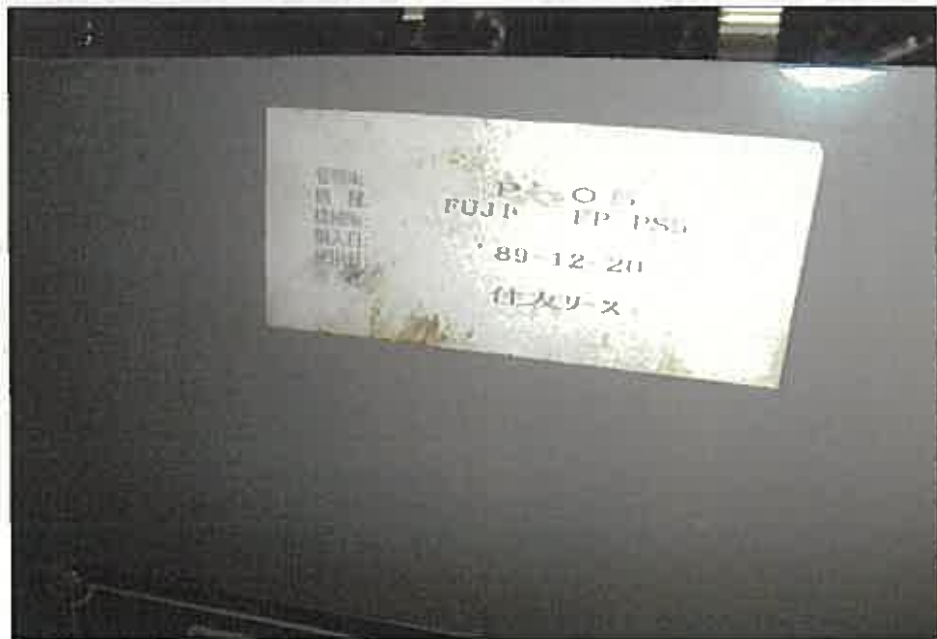
プレス機(FUJI PRESS)
M



プレス機(FUJI PRESS)
N



同上
O



裁断機(エッチケー裁断機株)
P



同上
Q



裁断機(KURIS)
R



裁断機 (KURIS)

S



同上
T



令和6年(ケ)第11号-1
令和6年12月10日 調 査
令和7年1月10日 評 価

秋田地方裁判所 大曲支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石崎 伸夫

印

第1 評価額

一 括 価 格		
金	25,364,000	円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4,226,000 円
物件2 (土地)	金	1,333,000 円
物件3 (土地)	金	83,000 円
物件4 (土地)	金	8,031,000 円
物件5 (土地)	金	314,000 円
物件6 (建物)	金	11,377,000 円
機械設備	金	0 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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き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 地番 地目 地積	仙北市角館町小勝田小倉前 11番 宅地 1,395.00 m ²	(同左)
2	所在地 地番 地目 地積	仙北市角館町小勝田小倉前 12番1 宅地 440.09 m ²	(同左)
3	所在地 地番 地目 地積	仙北市角館町小勝田小倉前 13番1 宅地 27.41 m ²	(同左)
4	所在地 地番 地目 地積	仙北市角館町小勝田小倉前 34番1 宅地 2,651.00 m ²	(同左)
5	所在地 地番 地目 地積	仙北市角館町小勝田小倉前 110番 宅地 103.55 m ²	(同左)
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	仙北市角館町小勝田小倉前34番地1、11番地 34番1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 延 1,120.41 m ² 1階 807.26 m ² 2階 313.15 m ²	(同左)
番号	特記事項		
	・屋外に簡易構築物(概測5.4m ²)が存する。		

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1～5)

物件1～5は一体として利用されており、位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件1～5	
位置・交通	JR田沢湖線「角館」駅の北西方・道路距離約2.3km(徒歩約29分) 最寄りバス停「中学校前」の北西方・道路距離約350m(徒歩約4分)	
付近の状況	<p>目的物件は国道341号線沿いに位置し、周辺は店舗、作業所、工場、学校等複数の用途が見られる商業地域である。将来の価格形成に影響を与える特段の要因もないことから当面は現況のまま推移すると思料される。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。</p> <p>角館小学校：約700m 角館中学校：近隣 市立角館総合病院：約2.3km ヤマザワよねや角館店：約600m 角館郵便局：約1.2km 仙北市役所角館庁舎：約2.3km</p> <p style="text-align: right;">(いずれも道路距離)</p> <p>道路は幅員約15.0mの舗装国道が標準である。</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	非線引都市計画区域
	用途地域	準工業地域/用途指定無し
	建蔽率	準工業地域60%/用途指定無し70%
	容積率	準工業地域200%/用途指定無し200%
	防火規制	無し
	その他の規制	景観計画区域
画地条件	物件1～5は一体となって利用されており、東側約44mが幅員約15.0mの国道、南側約103mが幅員約4.0mの市道、西側約54mが幅員約4.0mの市道に概ね等高に接面する。規模が5筆合計で4,617.05㎡、不整形の三方路である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	東側：幅員約15.0mの舗装国道 南側：幅員約4.0mの舗装市道 西側：幅員約4.0mの舗装市道	
土地の利用状況	物件1～5は一体利用されており、目的物件6の工場として利用されている。物件6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	あり (建物への接続：あり)

特記事項	<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。・ 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洪水浸水想定区域に該当し、南側は土砂災害警戒区域に近接する。・ 道路端より50mまでは準工業区域、50m超は無指定。・ 土地西側は雑種地状であり、雑草が生い茂っている。
------	---

2 建物の概況及び利用状況等(物件6)

区分	物件6	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	平成元年12月19日
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕様	構造：鉄骨造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：コンクリートほか 内壁：コンクリート、クロスシート張りほか 天井：石膏ボードほか 床：塩ビシート、フローリング、畳ほか 設備：電気、水道、下水道等 その他：特に無し	
床面積(現況)	延床	1120.41 m ² (登記と同じ)
	1階	807.26 m ²
	2階	313.15 m ²
現況用途等	現況用途：工場 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	経過年数約35年の工場であり、経年相当の損傷は見られ、雨漏りも複数箇所が発生している。縫製工場として利用されていたが、建物の仕様は相当に特殊であり、汎用性は低い。全体としての保守管理の状態はやや劣るものと判断した。	
建物の利用状況	所有者が工場として利用していたが、現状は空家状態にある。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・室内に大量の動産が存する。 ・屋根が錆びており、建物内で多数の雨漏り箇所が存する。 ・内覧、所有者担当者からの聴取によれば、PCBの保管はない。 	

3 工場供用物件の概況及び利用状況

物件6建物に備え付けられている機械器具等（現況調査報告書より抜粋）

番号	種類	構造	個数	製作者名	製造年月	形式	備考
1	縫製機	鉄製	1台	㈱友縫機械	不明	U-8206	
2	縫製機	鉄製	1台	㈱友縫機械	不明	U-8100	
3	プレス機	鉄製	1台	直本工業㈱	不明	NP180	
4	プレス機	鉄製	1台	FUJI PRESS	不明	FSP-104	
5	プレス機	鉄製	1台	坂本機工㈱	不明	SHP-5	
6	プレス機	鉄製	1台	FUJI PRESS	不明	AMC-P3	
7	プレス機	鉄製	1台	FUJI PRESS	不明	EP-HI	
8	プレス機	鉄製	1台	FUJI PRESS	不明	FP-PS5	
9	裁断機	鉄製	1台	エッチケー裁断機㈱	不明	不明	
10	裁断機	鉄製	1台	KURIS	不明	不明	
特記事項							
・機械器具等目録記載の機械器具等は上記の通りである。（現況調査報告書より抜粋）							

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1~5)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	16,400	0.58	1,395.00	-	13,269,000
2	16,400	0.58	440.09	-	4,186,000
3	16,400	0.58	27.41	-	261,000
4	16,400	0.58	2,651.00	-	25,216,000
5	16,400	0.58	103.55	-	985,000

※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：幅員約15.0mに接面する地積1,000㎡の中間画地

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $18,900 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 114 \approx 16,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：特に無し (100 / 100)

◇地域格差：幅員-2%、最寄駅接近性+1%、繁華性の程度+15%、用途地域等±0% (100 / 114) ※相乗積

イ 個別格差：規模-20%、形状±0%、土地利用度-30%、三方路+3% (58 / 100) ※相乗積

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特に必要なしと判断。

(2)建物価格（物件6）

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 ア×イ×ウ
6	103,000	1,120.41	0.068	7,847,000
小計				7,847,000

※千円未満四捨五入

ウ 建物番号6

・経過年数約35年，経済的残存耐用年数10年，残価率5.0%とした定率法（現価率）と観察減価法（保守管理の状態、用途の特殊性等を考慮した補正を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.097 \times (1 - 0.30) \doteq 0.068$$

(3)機械器具類

本件の機械器具類は、製造年月日が不明のものを含む他、縫製工場に関連するものであり、用途の特殊性、機能的陳腐化等から経済価値は有しないものと判断した。

種類	単価 (円/式) ア	個数 イ	総額 (円) ア×イ
物件6の建物内の 機械器具類	-	-	0

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、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	土地利用権割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	13,269,000	1.00	35%	4,644,000
2	4,186,000	1.00	35%	1,465,000
3	261,000	1.00	35%	91,000
4	25,216,000	1.00	35%	8,826,000
5	985,000	1.00	35%	345,000
小計				15,371,000

※千円未満四捨五入

- イ 土地利用権の及ぶ範囲：目的物件1～5は一体として利用されているため、法廷地上権も全体に及ぶものと判断した。
- ウ 土地利用権等割合：法定地上権を上記の割合と判定した。

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	13,269,000	-4,644,000	1.00	0.70	0.70	4,226,000
2	4,186,000	-1,465,000	1.00	0.70	0.70	1,333,000
3	261,000	-91,000	1.00	0.70	0.70	83,000
4	25,216,000	-8,826,000	1.00	0.70	0.70	8,031,000
5	985,000	-345,000	1.00	0.70	0.70	314,000
6	7,847,000	+15,371,000	1.00	0.70	0.70	11,377,000
機械 器具	0	-	-	-	-	0
計						25,364,000

※千円未満四捨五入

- ウ 占有減価修正：特になし
- エ 市場性修正：工場用途の特殊性から市場参加者が限定される点を考慮。
- 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

地価調査地点：仙北(県)5-4
所在：仙北市角館町上菅沢471番1
住居表示：－
交通施設、距離：角館、1,200m
価格：18,900円/㎡
価格時点：令和6年7月1日
地積：994㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：南東 12.0m 国道
都市計画区域区分：非線引都市計画区域
用途指定等：準工業地域
建蔽率・容積率：建蔽率：60% 容積率：200%
地域の概要：郊外型店舗等が連たん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 地積測量図（写）
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 建物図面・各階平面図（写）

(株)ゼンリン 住宅地図
所在位置図

令和6年(ケ)第11号-1

(株)ゼンリン 住宅地図 対象不動産位置図

秋田県仙北市角館町上新町37付近



© 2024 ZENRIN CO., LTD (Z24AH第164号)

500m

禁無断複写複製

1 33-3
0 7-8



(注) 前面に準ずる図面は、土地の区界を明確にした不動産登記法上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る図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 角館町小野田小倉前
B 角館町小野田小倉前

請求部	所在	仙北市角館町小野田小倉前			地番	34番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	無図に於ける図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原簿)					

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
(秋田地方法務局大曲支局管轄)
令和6年11月5日
東京法務局

地図に準ずる図面(写)

目的物件1~5
※A3をA4に縮小



登記年月日：平成2年1月9日

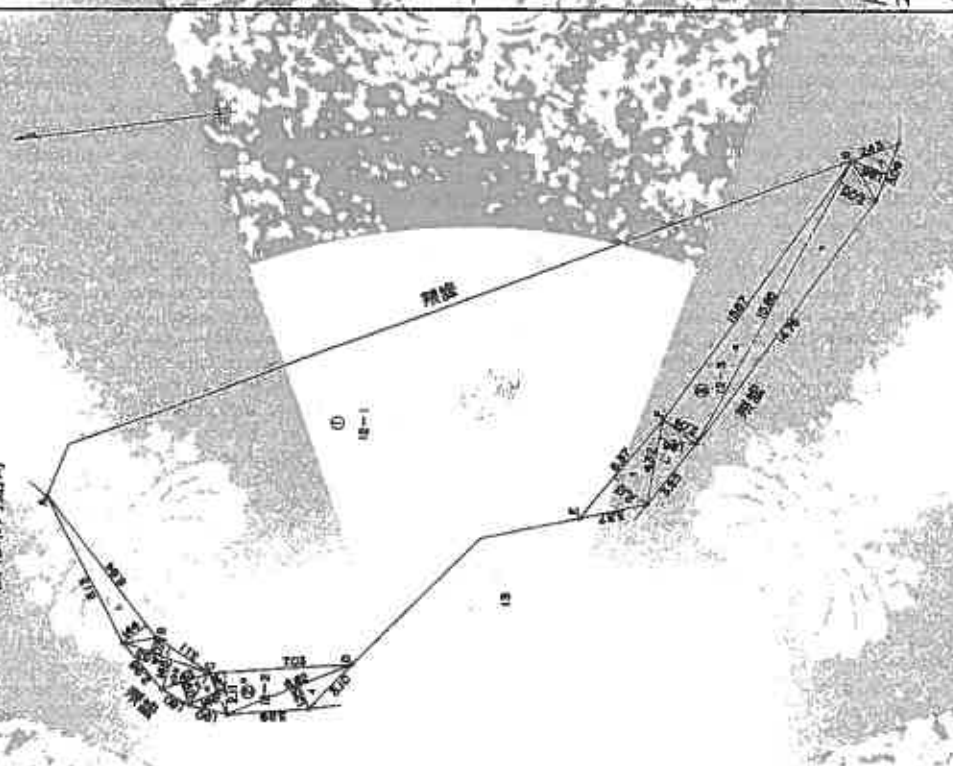
004163

地積測量図

地番 (2-1) 12-2-12-3

土地の所在 山上市野原町小野田小倉前

和北市角館町



宗積表

地番	附	成	辺	高	平	積	算
②	1	5.62	1.25			8.2750	
	2	7.03	2.11			14.8333	
	3	3.24	1.46			3.2704	
	4	2.43	1.19			2.8917	
③	5	4.53	1.45			6.5685	
	6	4.53	0.71			3.2103	
	7	3.84	1.44			12.7296	
	合計					51.7848	
	1/2				25.8924	m ²	
					25	m ²	
④	8	3.09	1.86			5.7474	
	9	15.85	2.05			32.4925	
	10	15.65	2.04			32.3340	
	11	4.32	1.86			8.0352	
⑤	12	5.37	2.13			13.5681	
	合計					92.1772	
	1/2				46.0886	m ²	
④12-1 512 - ⑤ + ④ = 440.0190 m ²							
⑥ 地積 46 m ²							

測量の依頼者 (個人等)	
測量士	
測量士事務所	
測量士	A B C D E F G

(秋田県土地測量士会第一支部)

作製者

申請人

縮尺 1/200

H₂ 1. 9.

地積測量図

地番 13-2

土地の所在 秋田県秋田市長瀬小倉町 秋北庄角館町

004164

登記年月日：平成29年1月9日



地番	附	盛	辺	高	積	備
② 13-2	イ	7.58	1.38	10.4604		
	ロ	7.58	1.36	10.3088		
	ハ	4.11	1.14	4.6854		
	ニ	8.99	2.01	18.0699		
	ホ	9.40	2.09	19.6460		
			合計	53.1703		
			①/②	31.5825m		
			③	27.4125m		
			地積	31m ²		

測量の種類	番号 (測点番号)
コンクリート	
金属製	
期次	A・B・C

申請人

作業者

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容に基き、正真正正に測量したものである。
(秋田地方建設局大曲支局管理)

令和6年11月5日 専任技師 署名

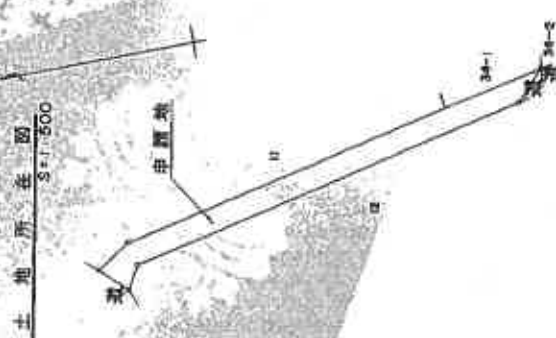
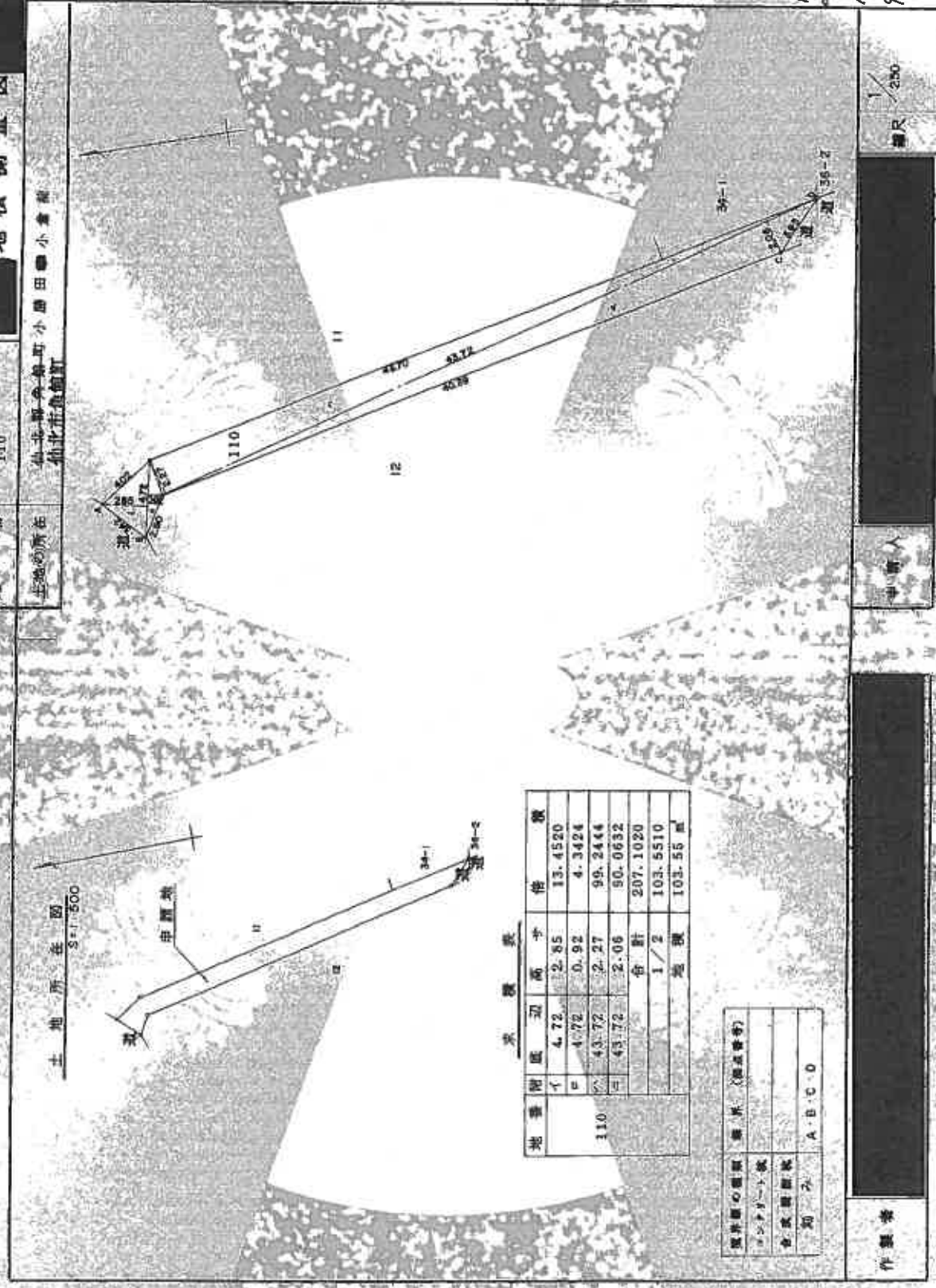
地積測量図(写)

004164 秋北庄角館小倉町

請求番号：15-4

地積測量図

測量番号 1310
 土地の所在 仙北郡舟形町小田田小倉南
 仙北町五魚町



測量表

地番	幅	底辺	辺高	平方	倍	積
110	4.72	2.85		13.4520		
	4.72	0.92		4.3424		
	43.72	2.27		99.2444		
	43.72	2.06		90.0632		
			合計	207.1020		
			1/2	103.5510		
			地積	103.55		㎡

境界線の種類	境界 (測量者)
測量の方法	
測量の時期	
測量の場所	A・B・C・D

作製者

(秋田県土地家屋調査士会館一所属)

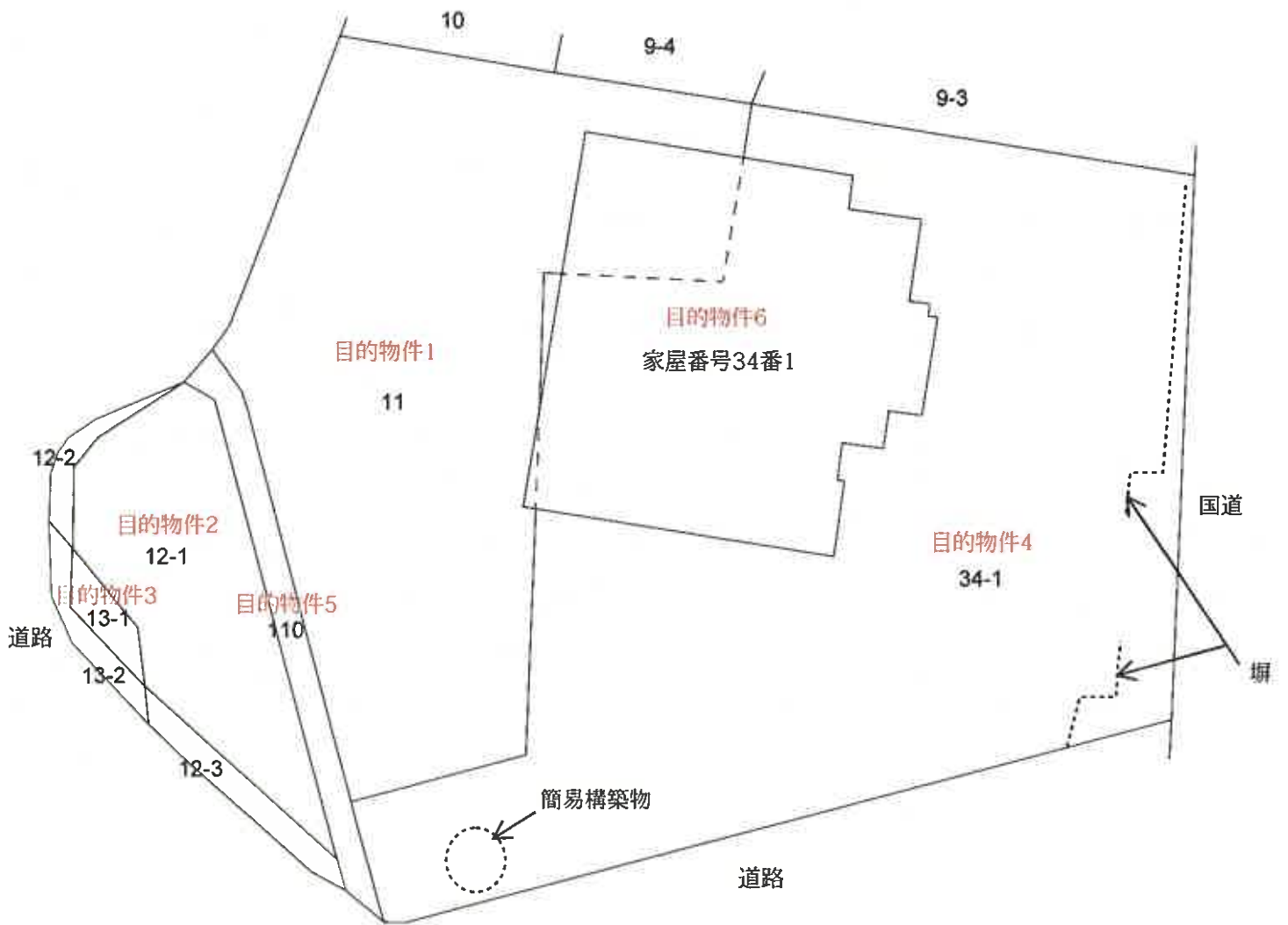
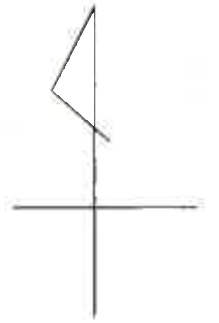
登記年月日：平成2年1月9日

004232

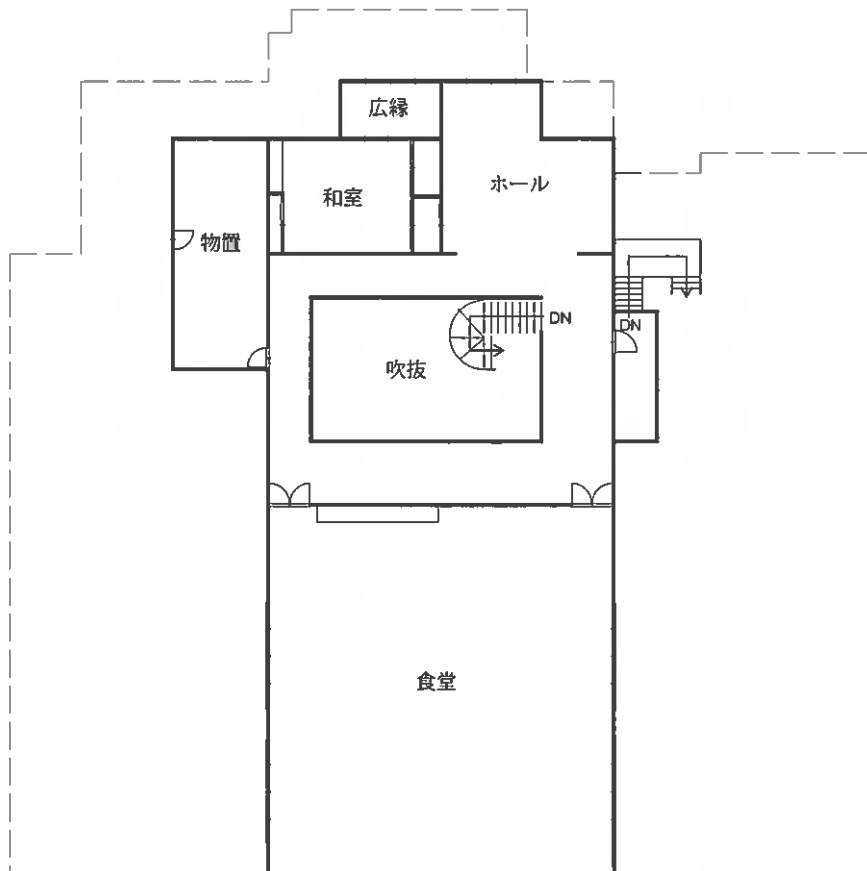
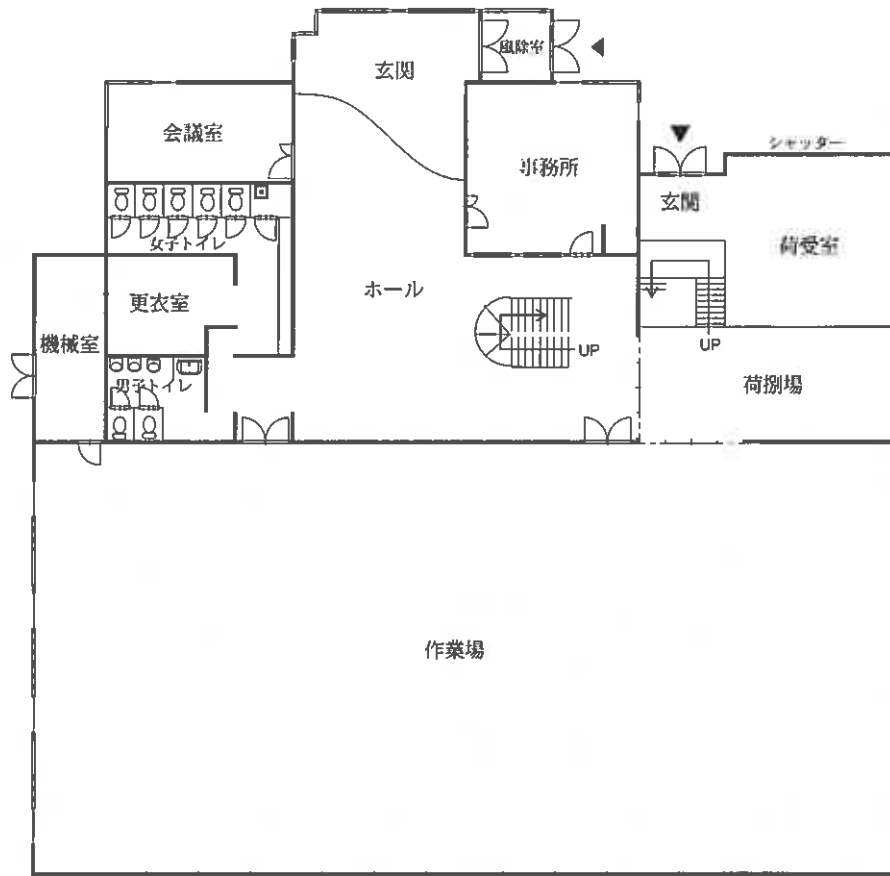
これは図面に記載されている図を正確に写したものである。
 (秋田地方支務局大曲支局管轄)
 令和6年11月5日 東京法務局

地積測量図(写)

請求番号：15-5



建物配置図
S ≒ 1/500



建物図面
各階平面図

34-1

34-1

仙北郡角館町小田田小学舎附3号地 1.1番地

仙北市角館町

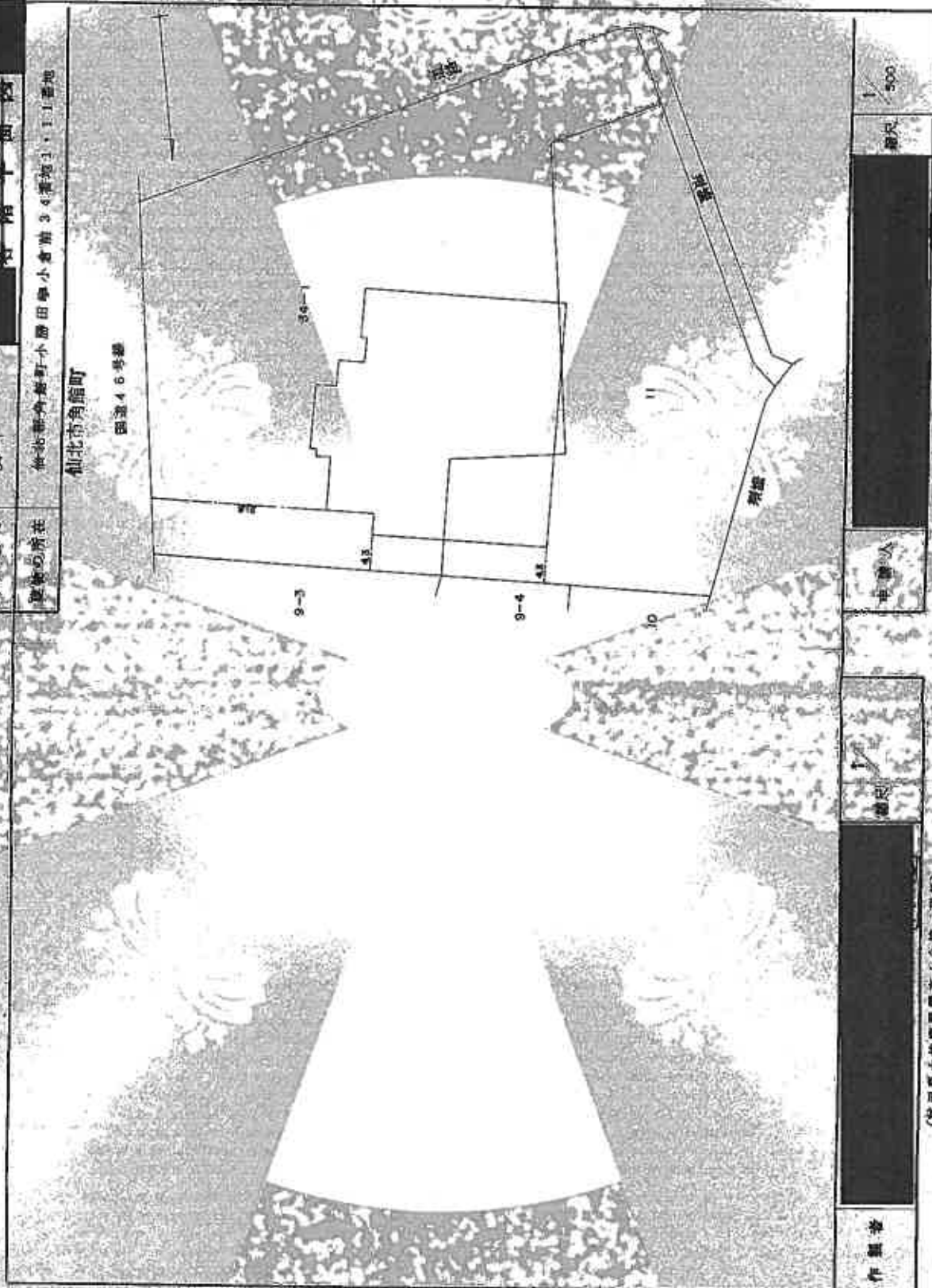
田道46号線

建築物の所在

各階平面図

402140

製図年月日：平成2年1月12日



車道

塀

作製者

(秋田県土木建築業協会正士会統一用紙)

H2.1.12

これは図面に記録されている内容に基き、正確な図面と見做す。
(秋田地方建設局長(土木)局管轄)

令和6年11月5日 秋田建設局

登記簿

建物図面(写)

※A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年1月12日

402141

各階平面図

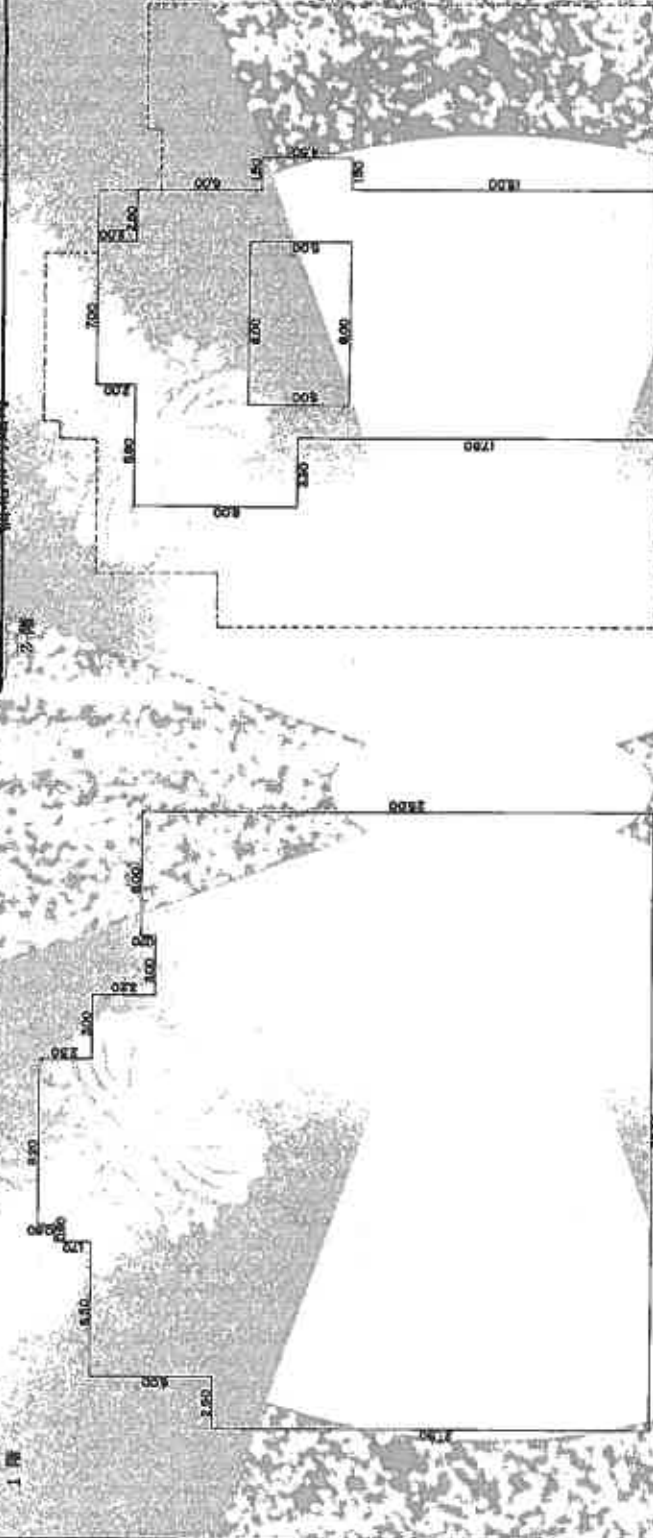
建物図面
各階平面図

家屋番号 34-1

所在地 仙北郡角田町小田田並小倉前34番地1-1-1番地
所在 仙北市角田町

2階

1階



1階床積

8.20 x 0.80 =	6.5600
9.00 x 1.70 =	15.3000
18.50 x 3.30 =	59.2500
6.00 x 0.70 =	4.2000
27.50 x 2.80 =	77.0000
30.00 x 21.50 =	645.0000
合計	807.3600
床面積	807.36点

2階床積

7.00 x 2.00 =	14.0000
15.30 x 8.30 =	122.4000
4.50 x 1.50 =	6.7500
12.00 x 17.50 =	210.0000
8.00 x 5.00 =	40.0000
合計	313.1500
床面積	313.15点

作成者

(秋田県土地家屋調査士会統一所属)

申請人

H2.1.12

縮尺 1/250

これは図面に記載されておらず、図面とは異なる場合があります。

(秋田地方広域局大田支(角田支店))

令和6年11月5日

東沢法務所

登記簿

各階平面図(写)

図の冊数6 ※A3をA4に縮小