

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 高 橋 美 香

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11月 4日から 令和 7年11月11日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月18日 午後 1時15分 秋田地方裁判所大曲支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月 9日 午前10時00分 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10月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙北市角館町川原羽黒堂 |
| | 地 番 | 1 8 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 4. 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙北市角館町川原羽黒堂 1 8 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 4 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 4. 5 8 平方メートル
2 階 5 7. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 仙北市角館町川原羽黒堂 1 8 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1. 6 4 平方メートル
2 階 6 1. 0 7 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 9月18日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 高橋 美香

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

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。

- 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙北市角館町川原羽黒堂 |
| | 地 番 | 1 8 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 4 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙北市角館町川原羽黒堂 1 8 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 4 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 4 . 5 8 平方メートル
2 階 5 7 . 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 仙北市角館町川原羽黒堂 1 8 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1 . 6 4 平方メートル
2 階 6 1 . 0 7 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 6号
令和 7年 6月27日受理
令和 7年 8月19日提出

現況調査報告書

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 在 | 仙北市角館町川原羽黒堂 |
| | 地 番 | 1 8 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 4 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙北市角館町川原羽黒堂 1 8 4 番地 |
| | 家屋番号 | 1 8 4 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 4 . 5 8 平方メートル
2 階 5 7 . 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 仙北市角館町川原羽黒堂 1 8 4 番地 |
| | 家屋番号 | 1 8 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1 . 6 4 平方メートル
2 階 6 1 . 0 7 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 ☒ 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			
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 居宅 として使用している。 ☒ 「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	簡易物置(従物)がある。		
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
(2 枚目)

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	☐宅地(物件) ☐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			
建物	物件3		
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 居宅 として使用している。 ☐ 「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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A氏	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A氏(所有者の母・占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年12月11日 (本件所有者が相続により物件の所有権を取得した日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(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	1 自宅（物件3の建物）には、私と家族が住んでいます。 2 1階トイレの流れが悪く、業者に見てもらいましたが状態はあまり良くなっていません。 3 建物の裏側（南西側）のエアコン室外機が設置されている壁が黒くなっています。原因は分かりません。 4 建物の中で猫を1匹飼っています。 5 数日前に敷地の北側の畑で熊を目撃しました。
■ A氏 (所有者の母)	1 自宅（物件2の建物）には、私と家族が住んでいます。 2 ここは元々私の亡夫が所有する建物でしたが、相続により息子が所有者になっています。親子のことなので、私がここに住むことについて何も取り決めはありません。 3 建物のご覧のとおりかなり古く、床が沈む箇所が多数あり、雨漏りも発生しています。2階は夫が亡くなってから使用していません。 4 敷地内で地下水をくみ上げて利用していて、市の上水道は使っていません。 5 以前は、敷地内に建物（未登記）が3棟ありましたが、息子が家（物件3の建物）を新築する際に全て取り壊しました。 6 家の中で猫を5匹飼っています。

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

執行官の意見

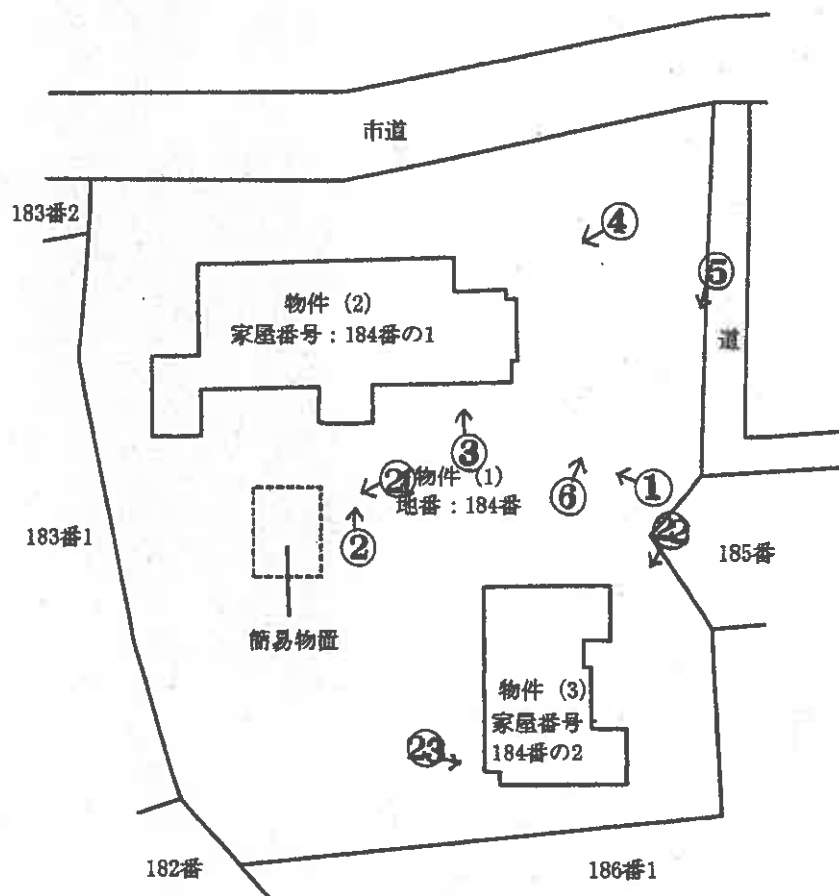
- 1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1の土地は、物件2及び物件3の建物の敷地として利用されている。
- 3 物件2の建物は、新築後50年以上が経過しているため、建物全体が著しく老朽化しており、以下の損傷・不具合が認められる。
 - ① 屋根が錆びている(写真③)
 - ② 1階の多数箇所の床に沈み込みが発生している。
 - ③ 玄関の天井に雨漏りの跡がある(写真⑧)。
 - ④ 建物内に不要と思われる目的外動産が大量に放置されている。
 - ⑤ 開閉に著しく困難を来す建具がある。
- 4 物件3の建物の南西側の外壁に黒カビと思われる汚れが付着している(写真⑫)。
- 5 物件3のキッチンのドアが損傷している(写真⑯)。
- 6 仙北市発行の「固定資産税名寄帳兼課税台帳」には、物件1の土地上に、物件2及び物件3の建物の外に3棟の附属建物が記載されている。しかし、物件1上には物件2及び物件3以外の建物は存在せず、本件所有者の母は、これら3棟の附属建物は物件3を新築する際に全て取り壊した旨を述べた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月11日 (金)	秋田地方裁判所本庁	仙北市に対し、固定資産税名寄帳を公用で申請 (7月23日回答)
7年 7月15日 (火) 12:55 - 13:05	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 ・物件1上の物件2, 3以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
7年 7月16日 (水) 10:15 - 10:25	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 7月30日 (水) 10:00 - 11:50	物件所在地	立入調査、所有者及び所有者の母(A氏)から聴取、 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : = :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

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

建物配置図

秋田地方裁判所 大曲支部
令和7年（ケ）第6号
仙北市角館町川原

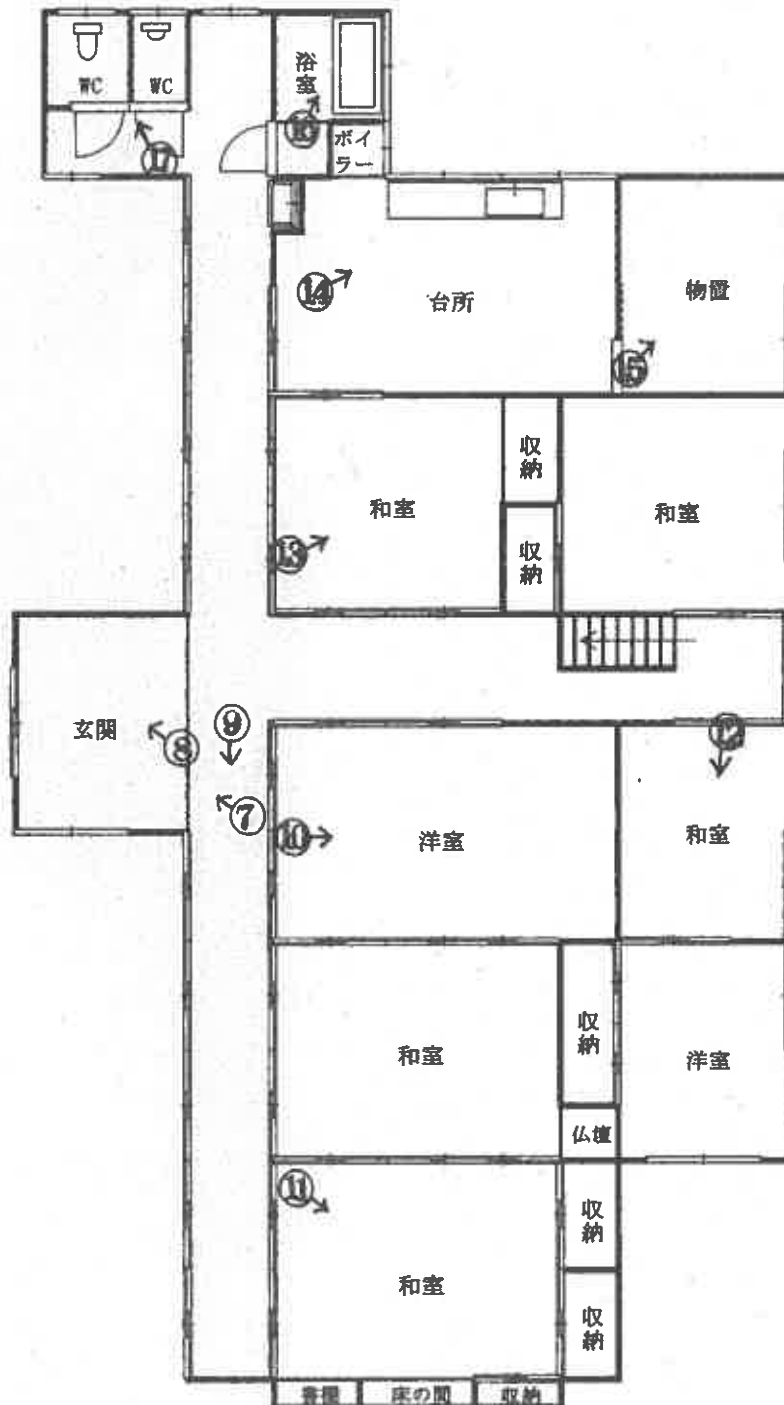


○→写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

秋田地方裁判所 大曲支部
令和7年（ケ）第6号
仙北市角館町川原

物件（2）1階

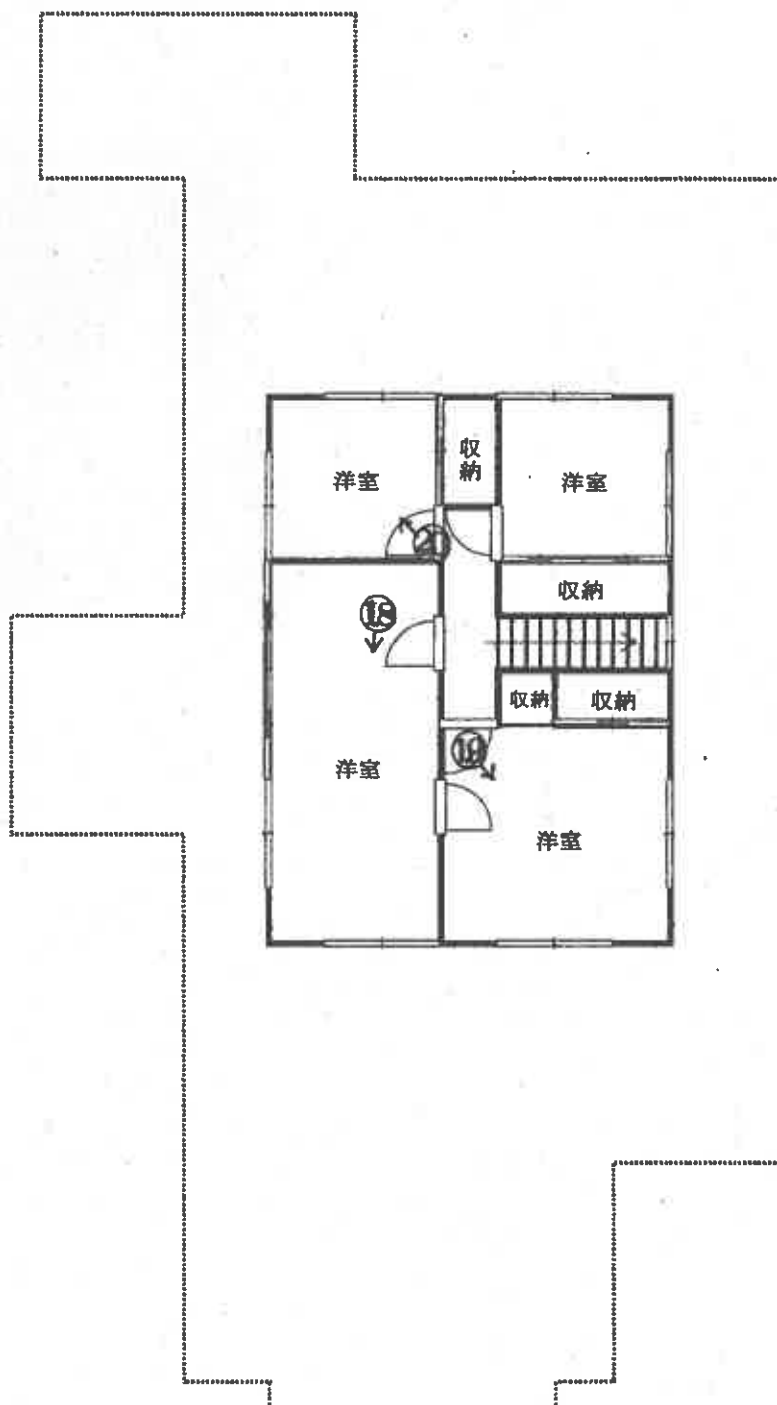


○→写真撮影位置・方向

建物間取図

秋田地方裁判所 大曲支部
令和7年(々)第6号
仙北市角館町川原

物件(2) 2階



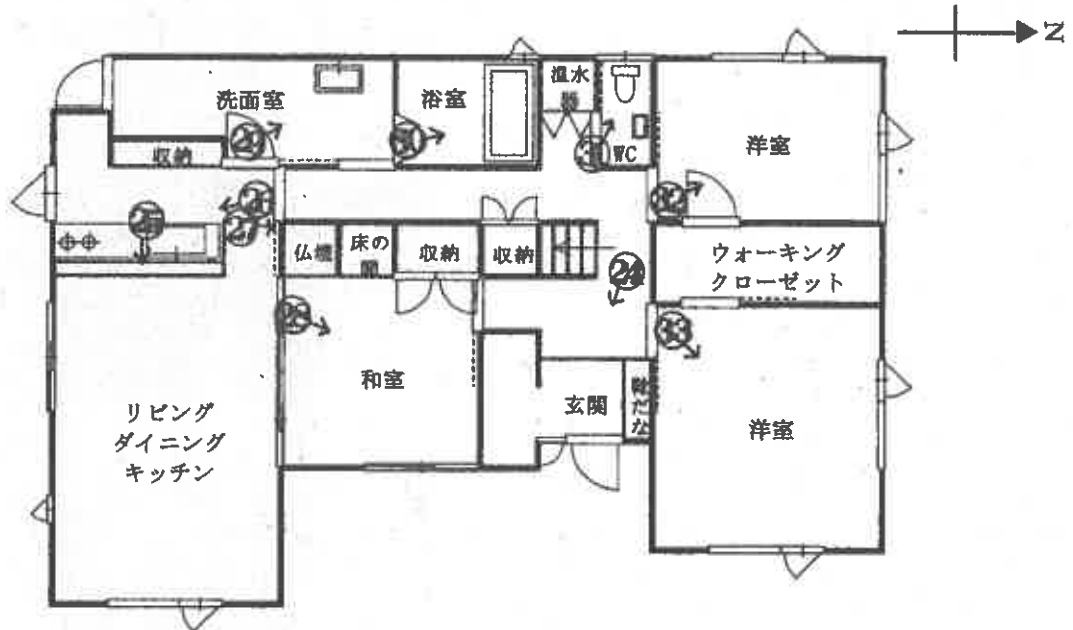
○→写真撮影位置・方向

(10 枚目)

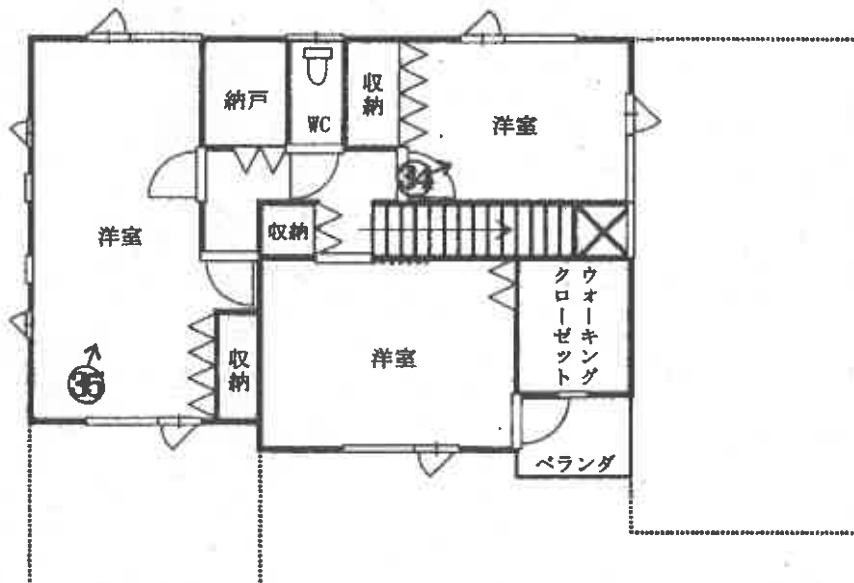
建物間取図

秋田地方裁判所 大曲支部
令和7年(ケ)第6号
仙北市角館町川原

物件(3) 1階



物件(3) 2階



○→写真撮影位置・方向

①



物件1

物件2

②



簡易物置

屋根が錆びている。

③



④



物件2

物件1

物件3

⑤



⑥



物件1

⑦



⑧



多数の雨漏りの跡

⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



⑫



⑪



⑫



⑬



簡易物置

物件1

72



物件3

外壁の汚れ

73



24



25



26



ドアの損傷

27



28



29



30



31



32



33



34



35



令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 7 月 29 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 12 日 評 価

秋田地方裁判所 大曲支部 御中

評 価 書

(物件1～3)

評価人 不動産鑑定士

石塚 充 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金11,573,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金1,909,000円
物件2	金1,209,000円
物件3	金8,455,000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の土地の内訳価格は、物件2及び物件3の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2及び物件3の価格は当該敷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）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 番 地 目 地 積	仙北市角館町川原羽黒堂 184番 宅地 1,714.26㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	仙北市角館町川原羽黒堂184番地 184番の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 204.58㎡ 2階 : 57.81㎡ 延 : 262.39㎡	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	仙北市角館町川原羽黒堂184番地 184番の2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 : 101.64㎡ 2階 : 61.07㎡ 延 : 162.71㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	・ 特になし		

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田沢湖線「角館」駅から北西方約5km(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「ワンダーモール」まで約5.5km。 最寄公共施設：「市立角館中学校」まで約3.8km。	
付 近 の 状 況	旧角館町中心部から北方、桧木内川西側に位置する一般住宅、事業所等が混在する地域である。地域内の道路は幅員約5mの舗装市道が標準で、物件から国道46号線まで約2.6kmで連絡できる。仙北市の不動産需要は全体的には低調に推移している。当該地域は大きな変動要因もなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。	
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	都市計画区域外 - - - 特になし 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域 土砂災害警戒区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積1,714.26㎡(登記地積)。 北側間口約40m、東側間口約25m、奥行約45mのやや不整形の角地。 北側市道及び東側道路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、建物図面、建物配置図と概ね一致している。	
接 面 道 路	北側幅員約5mの舗装市道に、東側幅員約2.2m(公図計測)の未舗装道路にそれぞれ接面している。 なお、東側道路の境界等は不明瞭な部分がある。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道：あり (建物への接続：あり) ※特記事項参照 ガ ス 配 管：なし (接面道路公設管：なし) 下 水 道：なし (接面道路公設管：なし)	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の西側約60%は物件2の敷地として利用され、法定地上権が成立する。東側約40%は物件3の敷地として利用され、法定地上権が成立する(建物配置図参照)。周辺には農地等が存在する。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性	当該土地に係る土壤汚染に関しては、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、官公庁への聴取によると、土壤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壤汚染の端緒は確認されなかった。よって、当該土地の土壤汚染の可能性は低いものと判断した。なお、本評価書は土壤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(寺前遺跡)に該当する。	
特 記 事 項	- 物件2南側に木造の簡易物置がある(建物配置図参照)。 - 物件3は上水道を使用しているが、物件2は地下水を利用している。 - 現地調査日(令和7年7月29日)の数日前、所有者が敷地内の畑で熊を目撃した。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	ー
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49年11月15日 新築 経済的全耐用年数：約52.0年 経過年数：約50.7年（51年とする） 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構造：木造 屋根：金属板等 外壁：サイディング、モルタル吹付等 内壁：ボード、京壁等 天井：ボード、化粧合板等 床：フローリング、畳、カーペット等 設備：電気等 その他：特になし
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登 記） 1 階：204.58㎡ 2 階：57.81㎡ 延：262.39㎡
現況用途等	階 層：2階建 現 況 用 途：居宅 間 取 り：別添建物間取図のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	現地立ち合いによる内見調査から、雨漏り、建具不具合、壁紙破損等も見られ、老朽化が進んでいる。 したがって、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者の母が占有している（現況調査報告書参照）。
特 記 事 項	・ペット（猫）5匹飼っている。 ・水道は地下水を利用、排水は汲み取り式である。 ・屋根が錆びている。 ・1階の床は多数の沈み込みが発生している。 ・目的外動産が大量に放置されている。

(物件3)

区 分	一
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29年9月1日新築 経済的全耐用年数：約25.0年 経過年数：約7.9年（8年とする） 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構造：木造 屋根：金属板等 外壁：サイディング等 内壁：クロス、ボード等 天井：クロス、化粧合板等 床：フローリング、畳等 設備：上水道、電気等 その他：合併浄化槽等
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登 記） 1 階：101.64㎡ 2 階：61.07㎡ 延：162.71㎡
現況用途等	階 層：2階建 現 況 用 途：居宅 間 取 り：別添建物間取図のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	現地立ち合いによる内見調査から、一部不具合も見られるが、概ね経年相当の状態にある。 したがって、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者及びその家族が占有している。
特 記 事 項	・ペット（猫）1匹飼っている。 ・1階トイレの流れが少し悪い。 ・建物南西側のエアコン室外機が設置されている壁が黒くなっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	3,190	0.95	1,714.26	0.70	3,637,000

ア 標準画地価格 (地価調査価格等からの規準)

標準画地は幅員約5mの舗装市道に接面する地積約1,000㎡の中間画地

地価調査 仙北(県) -5

地価調査価格 3,180 円/㎡ × 時点修正 99.3 / 100 × 標準化補正 100 / 102.0 × 地域格差 100 / 96.9 ≒ 標準画地価格 3,190 円/㎡

◇ 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 -0.05% × 13ヶ月 ≒ -0.7%

◇標準化補正 : 方位(東方) +2% 基準方位北

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +2% 道路幅員等
交通・接近条件 ±0% 格差なし
環境条件 -5% 居住環境、処理施設等
行政的条件 ±0% 格差なし

100 / 102 × 100 / 100 × 100 / 95 × 100 / 100 ≒ 100 / 96.9

イ 個 別 格 差 : 方位(北) ±0% . . . 1.00
形状 -5% . . . 0.95
角地 ±0% . . . 1.00

1.00 × 0.95 × 1.00 ≒ 0.95

角地は格差なしと判断した。

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 補 正 : 建物と敷地との適応の状態等を考量し、上記のとおり補正した。

② 物件2、3（建物）

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	150,000	262.39	0.03	1,181,000
3	200,000	162.71	0.36	11,715,000

ウ 現価率

・物件2

建物が昭和40年代に建築されたものであり、築後50年以上経過している。そのため、現地調査等から経済的残存耐用年数を約1年と判定した。また、保守管理の状況も鑑み、現価率を0.03と査定した。

・物件3

経過年数約8年、経済的残存耐用年数約17年、経済的全耐用年数25年、残価率5%とした定率法（現価率0.38）と観察減価法（保守管理の状況等を考慮して査定）を併用して下記のとおり査定した。

計算式	耐用年数に 基づく方法	観察減価法	現価率
$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) =$	0.38	× 95%	÷ 0.36

項	目
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約25年
n：経過年数	約8年
o：経済的残存耐用年数	約17年
q：観察減価法による補正率	-5%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等の及ぶ 範囲 イ		敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	3,637,000	0.60	物件2 の敷地	0.25	法定地上権	546,000
		0.40	物件3 の敷地	0.25	法定地上権	364,000
物件1の合計						910,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件1は、物件2及び物件3に対して法定地上権が成立するため、その建付地価格に対する割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	持分 割合 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ × カ
1	3,637,000	-910,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,909,000
2	1,181,000	+546,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,209,000
3	11,715,000	+364,000	1.00	1.00	0.70	1.00	8,455,000
一括価格 (合計)							11,573,000

ウ 占有減価 : 特になし

エ 市場性修正 : 特になし

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。

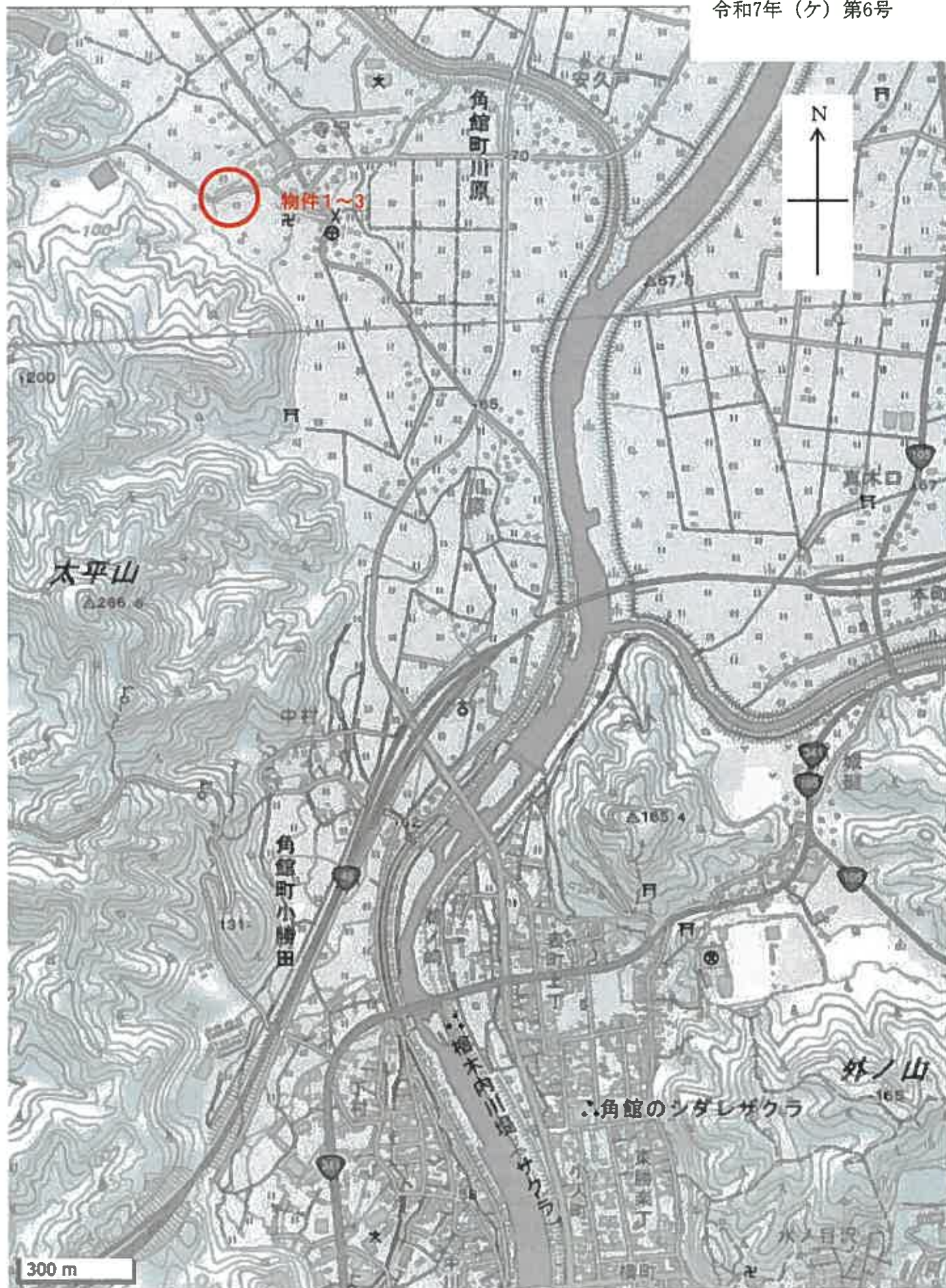
第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 仙北（県）－5
所 在 ： 仙北市角館町白岩前郷108番外
価 格 ： 3,180円/㎡
位 置 ： JR田沢湖線「角館」駅の東方道路距離約4.7km
価 格 時 点 ： 令和6年7月1日
地 積 ： 722㎡
供 給 処 理 施 設 ： 水道、下水
接 面 街 路 ： 東側幅員6m舗装県道に接面
用 途 指 定 等 ： 都市計画区域外
地 域 の 概 要 ： 一般住宅、農家住宅、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
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 秋田地方法務局備付、建物図面写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上



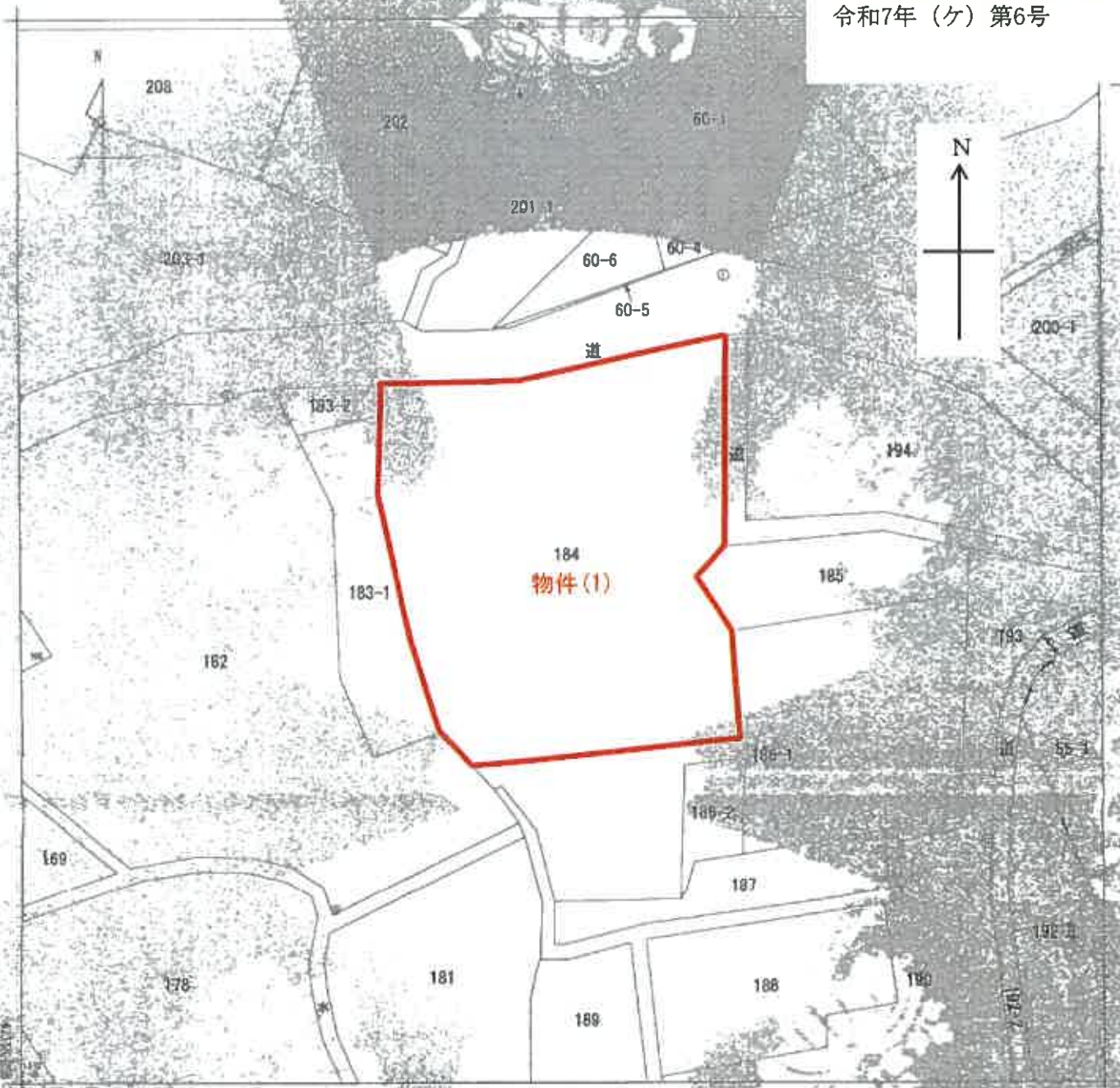
GSI Maps

秋田地方裁判所 大曲支部
令和7年（ケ）第6号



公 図 写

秋田地方裁判所 大曲支部
令和7年（ケ）第6号



「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」

請求分	所在	秋田県大曲市大曲町大曲				地番	184番
出力 縮尺	1/500	調査 区分	甲種	調査 方法	航空写真 測量	面積	0.000145ヘクタール
作成 年月日	平成11年12月	調査 年月日	平成11年12月	調査 場所	大曲市大曲町大曲	調査 者	大曲市大曲町大曲

これは地図に記録されている内容です。

402638 184-1

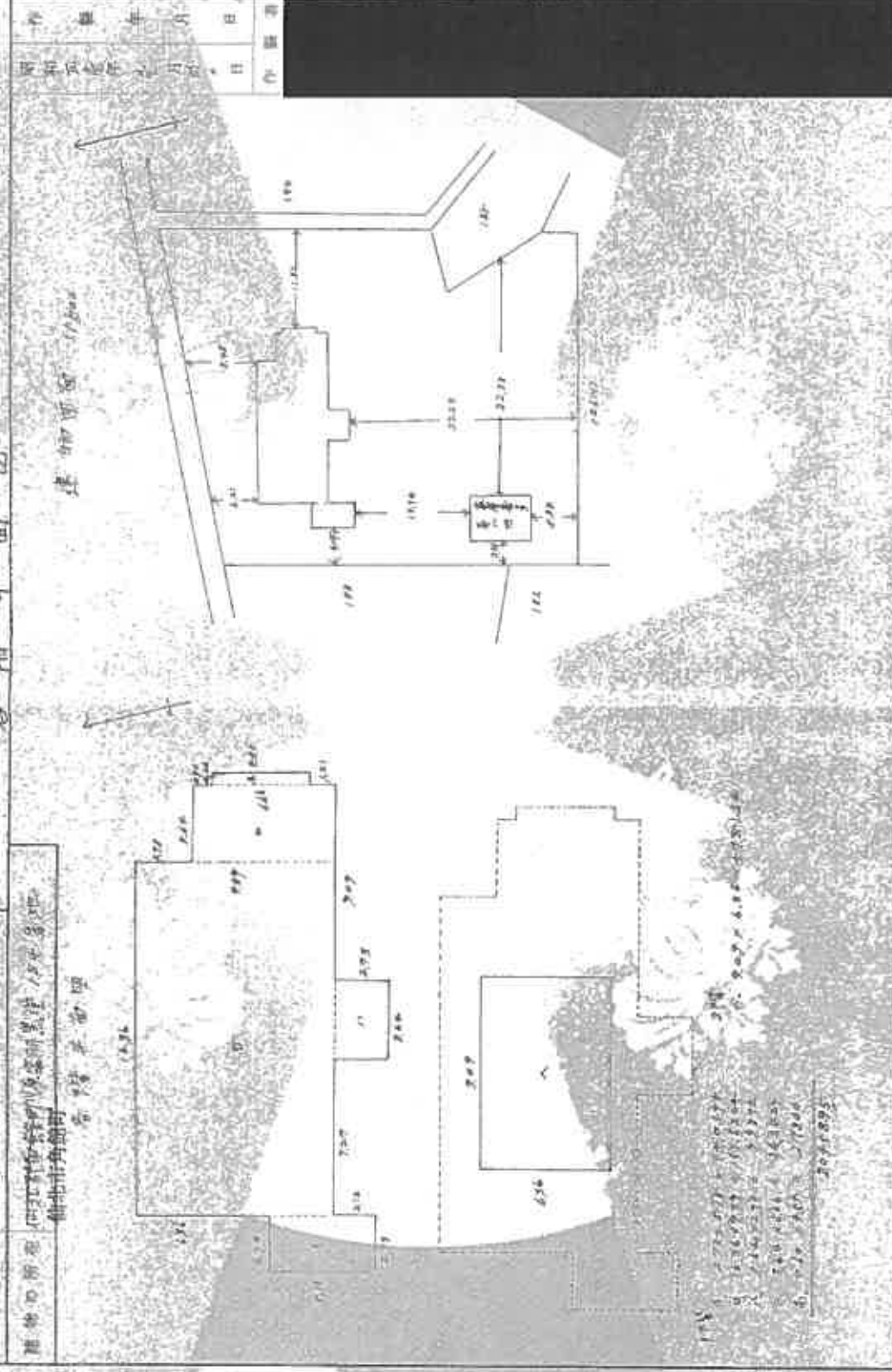
宗地番号 184-1

所在地 西宮市西宮区西宮1-15-8 西宮市西宮区西宮1-15-8 西宮市西宮区西宮1-15-8

西宮市西宮区西宮1-15-8 西宮市西宮区西宮1-15-8 西宮市西宮区西宮1-15-8

建築物図面

建築物図面



図尺 1/500 1/500

0 西宮市西宮区西宮1-15-8 西宮市西宮区西宮1-15-8

S51.1.23

建物図面

物件(3)

各階平面図

床面積等（1/100縮小）

建物図面

建築物の所在：埼玉県川口市川口1-18-10 第3号

1階



2階



区分	面積
①	3,540 × 2,190 = 7,752.60
②	2,730 × 0,910 = 2,484.30
③	4,095 × 6,825 = 27,952.88
④	1,820 × 3,370 = 6,121.40
⑤	3,540 × 3,190 = 11,312.60
合計	56,123.78
床面積	101.62 m ²

区分	面積
①	3,540 × 2,190 = 7,752.60
②	2,730 × 0,910 = 2,484.30
③	4,095 × 6,825 = 27,952.88
④	1,820 × 3,370 = 6,121.40
⑤	3,540 × 3,190 = 11,312.60
合計	56,123.78
床面積	101.62 m ²

平面図

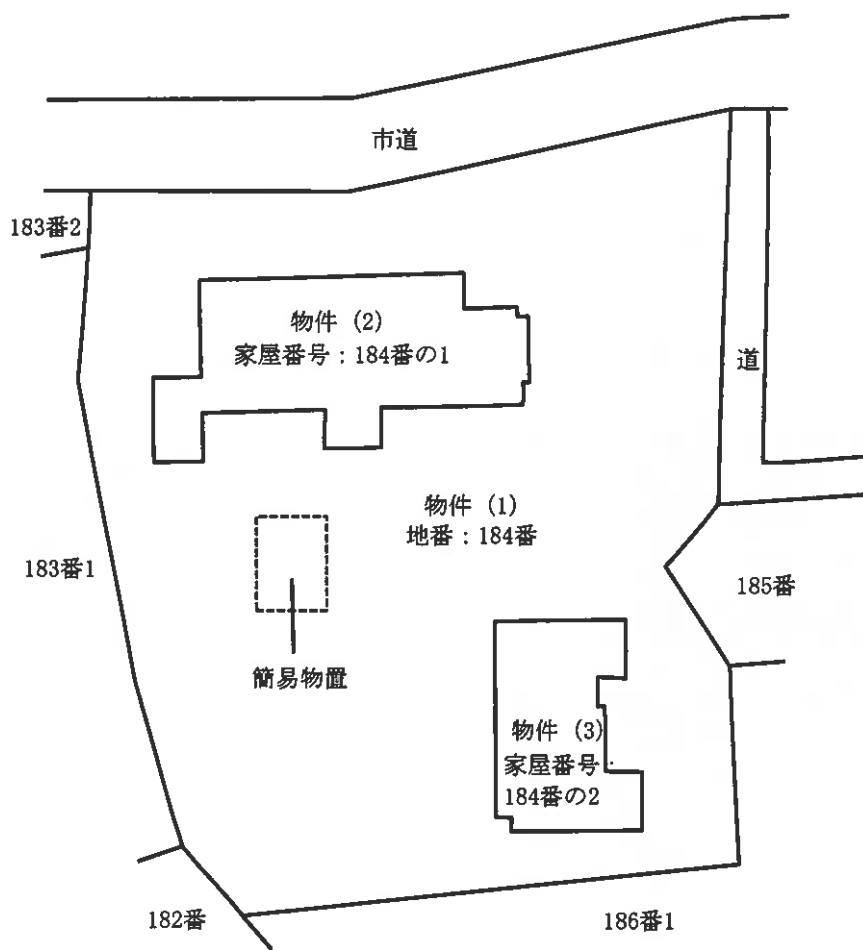
1/100

縮尺 1/500

「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」

建物配置図

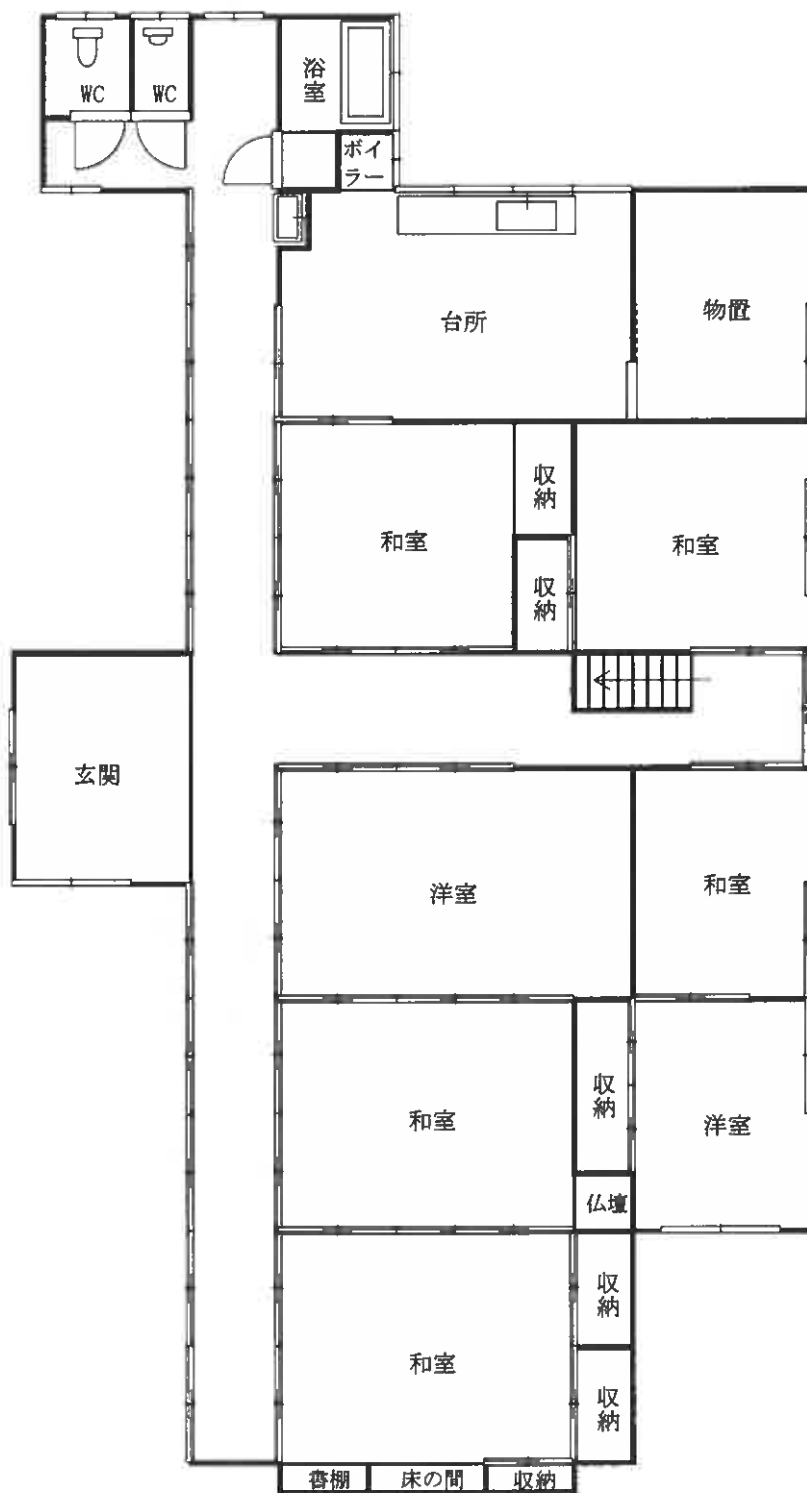
秋田地方裁判所 大曲支部
令和7年（ケ）第6号
仙北市角館町川原



建 物 間 取 図

秋田地方裁判所 大曲支部
令和7年（ケ）第6号
仙北市角館町川原

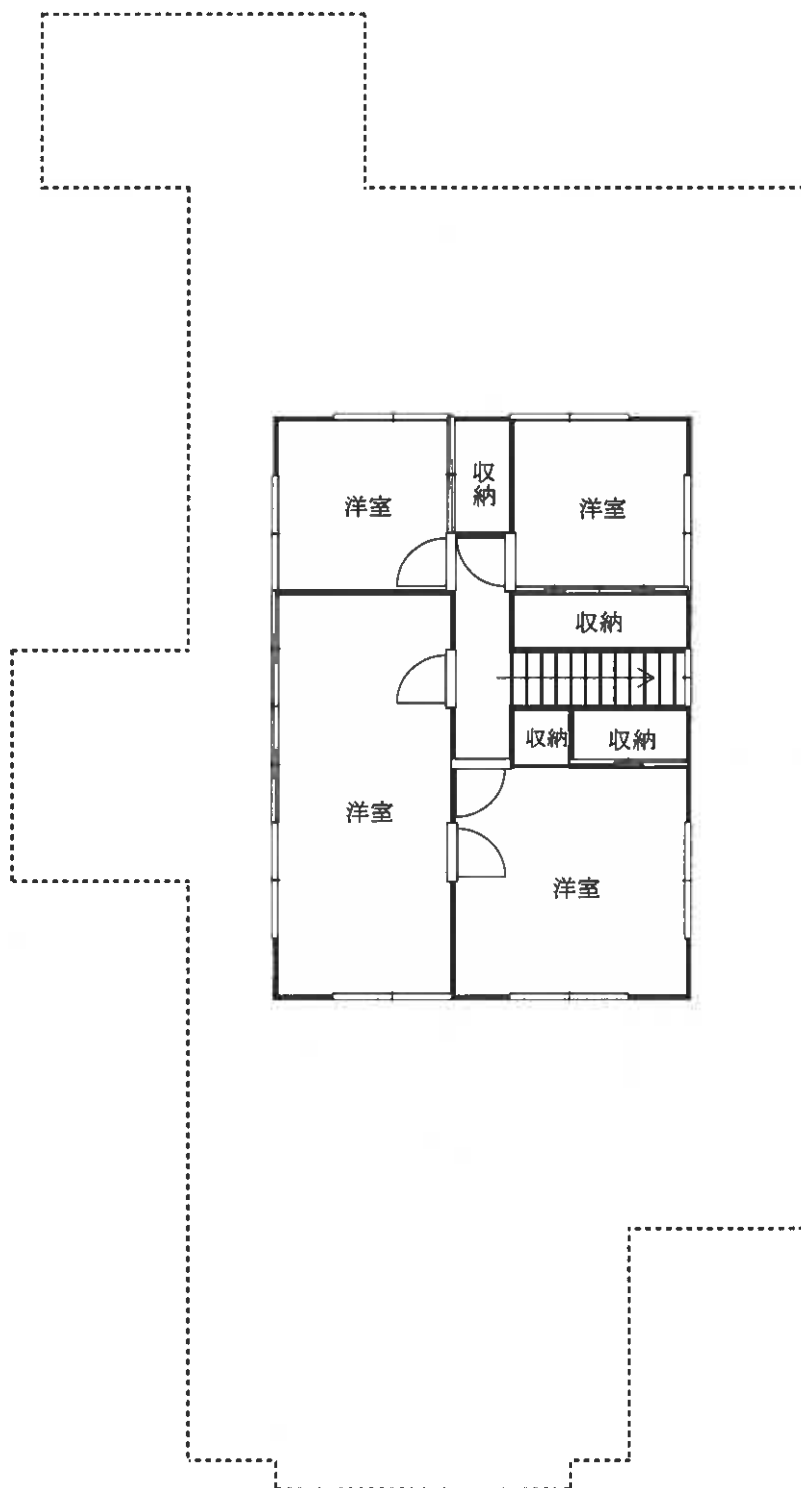
物件（2）1階



建物間取図

秋田地方裁判所 大曲支部
令和7年（ケ）第6号
仙北市角館町川原

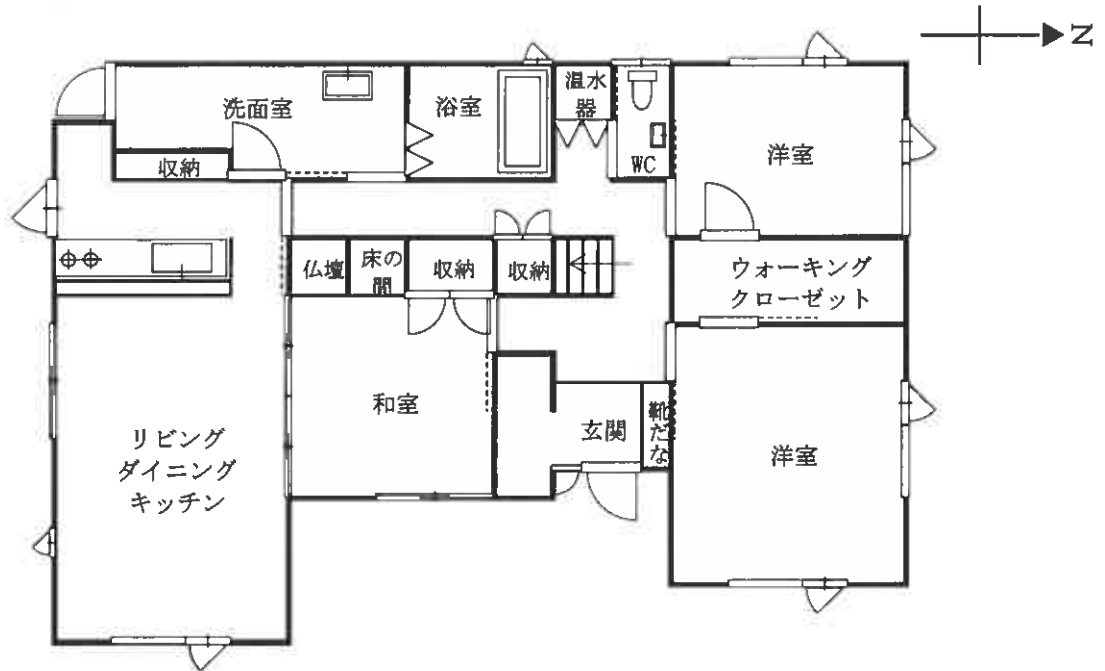
物件（2）2階



建物間取図

秋田地方裁判所 大曲支部
令和7年（ケ）第6号
仙北市角館町川原

物件（3）1階



物件（3）2階

