

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 28 日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 和田 知佳子

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 25 日から 令和 7 年 12 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 5 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 7 年 12 月 23 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 7 年 10 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧コーナーに備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,833,000 3,866,400	一括	966,600	96,436	0
1	2,638,000				
2	893,000				
3	1,302,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 大館市清水一丁目

地 番 9 3 番 5

地 目 雑種地

地 積 4 9 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 大館市清水一丁目 9 3 番地 5

家屋 番号 9 3 番 5 の 1

種 類 事務所・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 2 . 8 1 平方メートル
2 階 8 4 . 4 6 平方メートル

(現況)

所 在 大館市清水一丁目 9 3 番地 5、9 3 番地 9

3 所 在 大館市清水一丁目 9 3 番地 5

家屋 番号 9 3 番 5 の 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 3 9 . 1 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 50.11 平方メートル

(民法 389 条 1 項による一括競売物件)



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 21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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番93番9)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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1、2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

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

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 大館市清水一丁目

地 番 93番5

地 目 雑種地

地 積 496平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 大館市清水一丁目93番地5

家屋 番号 93番5の1

種 類 事務所・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 82.81平方メートル
2階 84.46平方メートル

(現況)

所 在 大館市清水一丁目93番地5、93番地9

3 所 在 大館市清水一丁目93番地5

家屋 番号 93番5の2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 139.10平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 50.11 平方メートル

(民法 389 条 1 項による一括競売物件)



令和6年(ケ)第12号
令和6年12月16日受理
令和7年2月7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 | 大館市清水一丁目 |
| | 地 番 | 9 3 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大館市清水一丁目 9 3 番地 5 |
| | 家 屋 番 号 | 9 3 番 5 の 1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2 . 8 1 平方メートル
2 階 8 4 . 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大館市清水一丁目 9 3 番地 5 |
| | 家 屋 番 号 | 9 3 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 9 . 1 0 平方メートル |

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		秋田県大館市清水一丁目5番28号	
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 ☐		
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2棟を所有し、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	本件土地は、南西側が市道に接している。 本件土地と東側隣地(地番93番9(目的外土地))が一体で物件2建物の敷地となっている。		
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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 所在: 大館市清水一丁目93番地5、93番地9 ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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事務所(業務終了)・居宅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	南西側からの旧事務室の入口は、ドアが壊れていて開閉できない(写真番号4)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 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 ☒ 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		秋田県大館市清水一丁目５番２８号			
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：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：５０．１１㎡				
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倉庫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	主である建物内に建材等が残されている。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 年　　月　　日 年（　）第　　号				
土地建物の位置関係	☐ 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				

(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主である建物関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者代表者兼所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成9年1月6日 (有限会社宮腰建材店の登記上の会社成立の日)	
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	
更新の種類別		☐ 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			
占有者代表者は物件3主である建物の所有者である。両者間に物件3主である建物の使用に関する契約や賃料等の授受は認められないことから、占有者の占有権原は、法人代表者と建物所有者間の黙示の使用借権と認めるのを相当と思料した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈单独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 （物件２関係）					
所 在	秋田県大館市清水一丁目				
地 番	９３番９				
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐				
地 積	４８平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）				
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）				
そ の 他 の 事 項	現況：宅地				
■関係人（ ☒ Ａ（所有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨					
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐				
占 有 開 始 時 期	昭和５７年３月２６日 （目的外土地が地番９３番６から分筆された登記記録上の年月日）				
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日			
	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 契 約 等	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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）				
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）				
地代・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払）				
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）				
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）				
特 約 等					
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）				
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある（ ）				
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局				
そ の 他	目的外土地は、本件前所有者が取得するために９３番６の土地から分筆されたものである。				
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

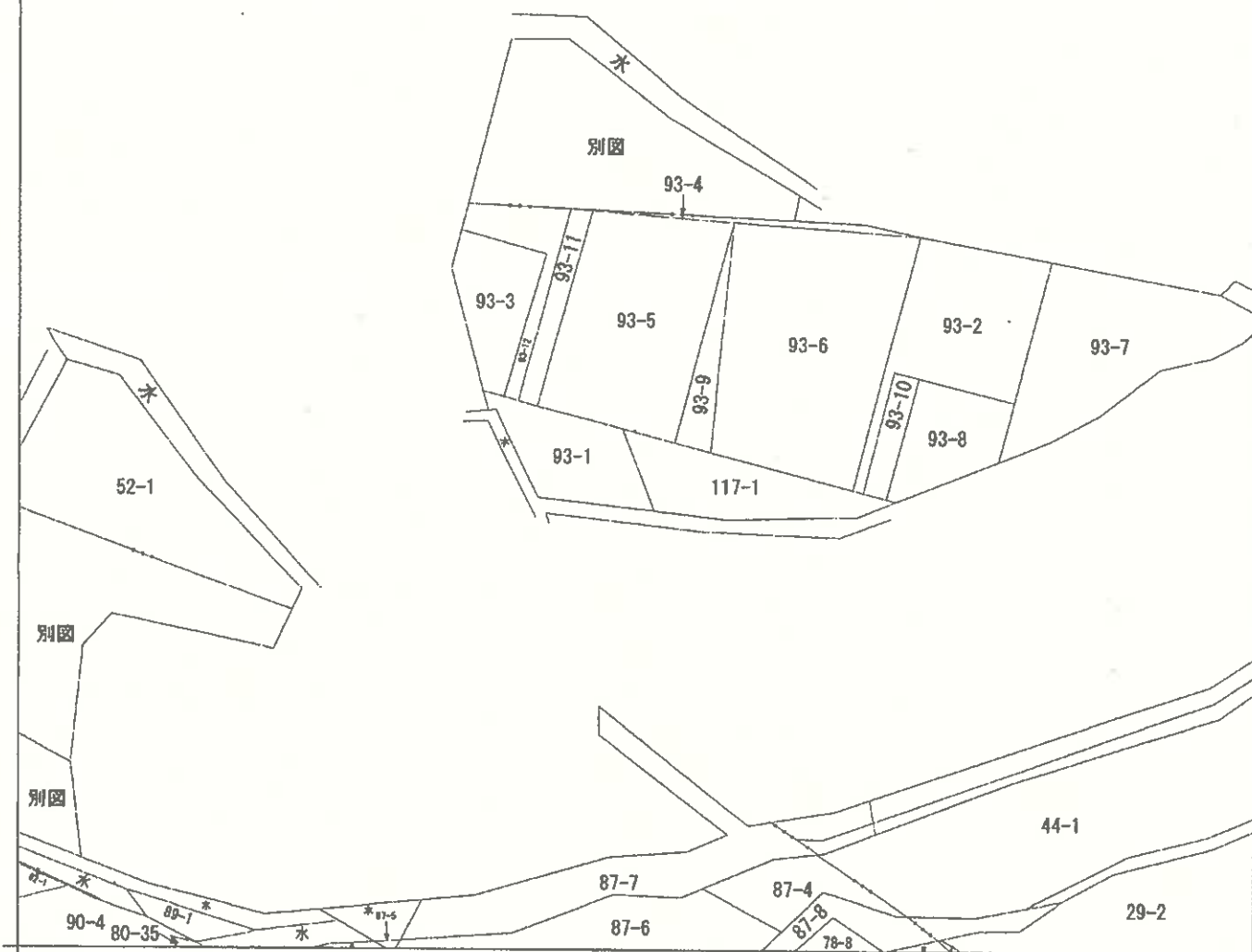
(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者代表者兼所有者)	1 本件土地は地積測量図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件土地の東側隣地（地番 9 3 番 9 (目的外土地)）は、私が亡夫から相続した土地です。 3 本件両建物の建築後に、当時の本件土地の所有者だった私の亡夫と、当時の東側隣地（地番 9 3 番 6）の所有者ほか関係人らの協議により、本件土地が東側にもう少し大きいということになったようで、当時の東側隣地から分筆した土地（地番 9 3 番 9 (目的外土地)）を、私の亡夫が代金を支払って取得しました。本件両建物を建築した当時は、本件土地や周辺土地の図面が正確でなかった可能性があります。なお、東側隣地（地番 9 3 番 9 (目的外土地)）は、本件物件の買受人に取得してもらうのがよいと考えています。 4 物件 2 建物は、居宅と事務所となっています。居宅部分は、私と私の家族が使用しています。事務所部分は、私の亡夫が営んでいた有限会社宮腰建材店が使用していましたが、平成 2 7 年ころで同社の業務を事実上終了しており、それ以降は誰も使用していない状態です。なお、道路側（南側）からの事務所への入口ドアは壊れていて開閉できません。 5 物件 3 主である建物は、有限会社宮腰建材店が建材の在庫等を置いて使用しています。同社が物件 3 主である建物を使用するにあたり、建物の前所有者である私の亡夫や現所有者である私との間においては、法人代表者が建物所有者ですので、契約や賃料等の授受は何もありません。 6 物件 2 建物と物件 3 主である建物との間にある建物（物件 3 未登記附属建物）は、昭和 5 8 年ころ私の亡夫が建て、有限会社宮腰建材店が倉庫として使用していましたが、現在は私が倉庫等として使用しています。
■ 地番 9 3 番 6 土地所有者	1 本件土地と 9 3 番 6 の土地との間に存在する地番 9 3 番 9 の土地（目的外土地）は、9 3 番 6 の土地の所有者だった私の亡夫の存命中に、当時の本件土地の所有者及び関係人らの協議により、9 3 番 6 から分筆して当時の本件土地所有者に取得してもらうことになったように聞いています。当時の関係人らは全員亡くなってしまっていて詳しいことはわかりませんが、この周辺の土地は図面がしっかりしていないようです。現時点では境界等について問題は生じていません。

(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) 15:05 ~ 15:20	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) 16:05 ~ 16:10	大館市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 7年 1月 6日 (月) 11:35 ~ 11:55	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、Aと面談
令和 7年 1月17日 (金) 10:15 ~ 11:25	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (A立会、評価人同行)
令和 7年 1月24日 (金) 9:20 ~ 9:30 12:15 ~ 12:30	秋田地方法務局大館支局	目的外土地関係調査 (地積測量図、登記事項証明書、閉鎖謄本公用取得)
令和 7年 1月24日 (金) 11:05 ~ 11:35	物件所在地	目的外土地関係調査
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日		

(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。



A B C
字清水堰添
清水1丁目
清水1丁目

請求部	所在	大館市清水一丁目				地番	93番5			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 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6年11月21日
秋田地方方法務局大館支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(8 枚目)

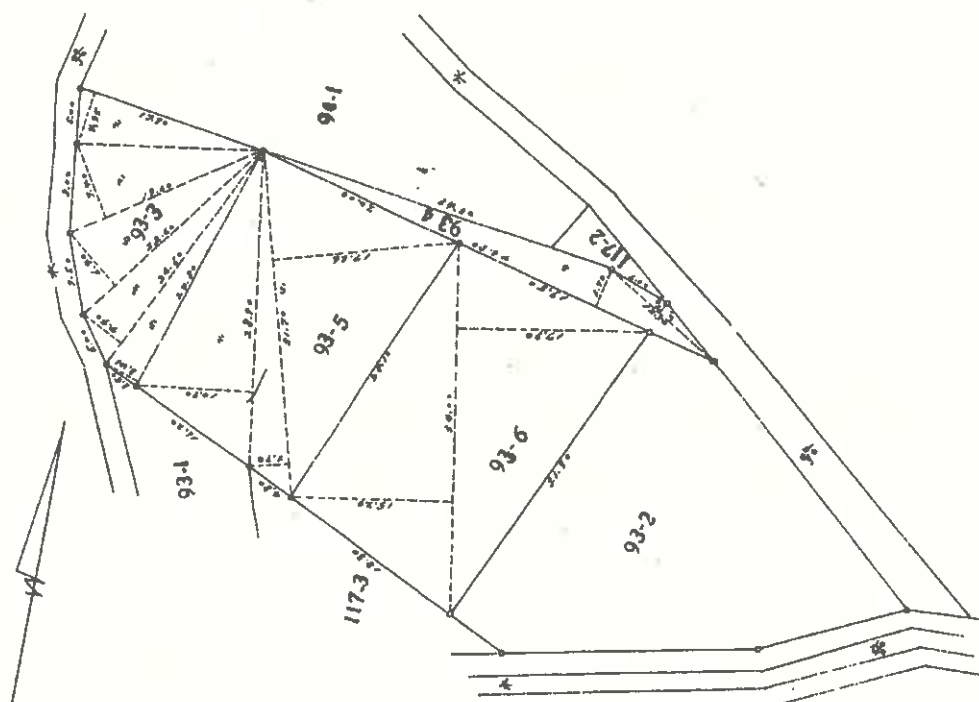
5704

区域測量積地

前 3-2

地	番	93-	3	93-	2	4
		93-	5	93-	6	

大能市清水一丁目



93-3

1	1790	1845	286600
2	1845	1890	146000
3	1890	1940	146000
4	1940	1990	146000
5	1990	2040	146000
6	2040	2090	146000
7	2090	2140	146000
8	2140	2190	146000
9	2190	2240	146000
10	2240	2290	146000
11	2290	2340	146000
12	2340	2390	146000
13	2390	2440	146000
14	2440	2490	146000
15	2490	2540	146000
16	2540	2590	146000
17	2590	2640	146000
18	2640	2690	146000
19	2690	2740	146000
20	2740	2790	146000
21	2790	2840	146000
22	2840	2890	146000
23	2890	2940	146000
24	2940	2990	146000
25	2990	3040	146000
26	3040	3090	146000
27	3090	3140	146000
28	3140	3190	146000
29	3190	3240	146000
30	3240	3290	146000
31	3290	3340	146000
32	3340	3390	146000
33	3390	3440	146000
34	3440	3490	146000
35	3490	3540	146000
36	3540	3590	146000
37	3590	3640	146000
38	3640	3690	146000
39	3690	3740	146000
40	3740	3790	146000
41	3790	3840	146000
42	3840	3890	146000
43	3890	3940	146000
44	3940	3990	146000
45	3990	4040	146000
46	4040	4090	146000
47	4090	4140	146000
48	4140	4190	146000
49	4190	4240	146000
50	4240	4290	146000
51	4290	4340	146000
52	4340	4390	146000
53	4390	4440	146000
54	4440	4490	146000
55	4490	4540	146000
56	4540	4590	146000
57	4590	4640	146000
58	4640	4690	146000
59	4690	4740	146000
60	4740	4790	146000
61	4790	4840	146000
62	4840	4890	146000
63	4890	4940	146000
64	4940	4990	146000
65	4990	5040	146000
66	5040	5090	146000
67	5090	5140	146000
68	5140	5190	146000
69	5190	5240	146000
70	5240	5290	146000
71	5290	5340	146000
72	5340	5390	146000
73	5390	5440	146000
74	5440	5490	146000
75	5490	5540	146000
76	5540	5590	146000
77	5590	5640	146000
78	5640	5690	146000
79	5690	5740	146000
80	5740	5790	146000
81	5790	5840	146000
82	5840	5890	146000
83	5890	5940	146000
84	5940	5990	146000
85	5990	6040	146000
86	6040	6090	146000
87	6090	6140	146000
88	6140	6190	146000
89	6190	6240	146000
90	6240	6290	146000
91	6290	6340	146000
92	6340	6390	146000
93	6390	6440	146000
94	6440	6490	146000
95	6490	6540	146000
96	6540	6590	146000
97	6590	6640	146000
98	6640	6690	146000
99	6690	6740	146000
100	6740	6790	146000
101	6790	6840	146000
102	6840	6890	146000
103	6890	6940	146000
104	6940	6990	146000
105	6990	7040	146000
106	7040	7090	146000
107	7090	7140	146000
108	7140	7190	146000
109	7190	7240	146000
110	7240	7290	146000
111	7290	7340	146000
112	7340	7390	146000
113	7390	7440	146000
114	7440	7490	146000
115	7490	7540	146000
116	7540	7590	146000
117	7590	7640	146000
118	7640	7690	146000
119	7690	7740	146000
120	7740	7790	146000
121	7790	7840	146000
122	7840	7890	146000
123	7890	7940	146000
124	7940	7990	146000
125	7990	8040	146000
126	8040	8090	146000
127	8090	8140	146000
128	8140	8190	146000
129	8190	8240	146000
130	8240	8290	146000
131	8290	8340	146000
132	8340	8390	146000
133	8390	8440	146000
134	8440	8490	146000
135	8490	8540	146000
136	8540	8590	146000
137	8590	8640	146000
138	8640	8690	146000
139	8690	8740	146000
140	8740	8790	146000
141	8790	8840	146000
142	8840	8890	146000
143	8890	8940	146000
144	8940	8990	146000
145	8990	9040	146000
146	9040	9090	146000
147	9090	9140	146000
148	9140	9190	146000
149	9190	9240	146000
150	9240	9290	146000
151	9290	9340	146000
152	9340	9390	146000
153	9390	9440	146000
154	9440	9490	146000
155	9490	9540	146000
156	9540	9590	146000
157	9590	9640	146000
158	9640	9690	146000
159	9690	9740	146000
160	9740	9790	146000
161	9790	9840	146000
162	9840	9890	146000
163	9890	9940	146000
164	9940	9990	146000
165	9990	10040	146000
166	10040	10090	146000
167	10090	10140	146000
168	10140	10190	146000
169	10190	10240	146000
170	10240	10290	146000
171	10290	10340	146000
172	10340	10390	146000
173	10390	10440	146000
174	10440	10490	146000
175	10490	10540	146000
176	10540	10590	146000
177	10590	10640	146000
178	10640	10690	146000
179	10690	10740	146000
180	10740	10790	146000
181	10790	10840	146000
182	10840	10890	146000
183	10890	10940	146000
184	10940	10990	146000
185	10990	11040	146000
186	11040	11090	146000
187	11090	11140	146000
188	11140	11190	146000
189	11190	11240	146000
190	11240	11290	146000
191	11290	11340	146000
192	11340	11390	146000
193	11390	11440	146000
194	11440	11490	146000
195	11490	11540	146000
196	11540	11590	146000
197	11590	11640	146000
198	11640	11690	146000
199	11690	11740	146000
200	11740	11790	146000
201	11790	11840	146000
202	11840	11890	146000
203	11890	11940	146000
204	11940	11990	146000
205	11990	12040	146000
206	12040	12090	146000
207	12090	12140	146000
208	12140	12190	146000
209	12190	12240	146000
210	12240	12290	146000
211	12290	12340	146000
212	12340	12390	146000
213	12390	12440	146000
214	12440	12490	146000
215	12490	12540	146000
216	12540	12590	146000
217	12590	12640	146000
218	12640	12690	146000
219	12690	12740	146000
220	12740	12790	146000
221	12790	12840	146000
222	12840	12890	146000
223	12890	12940	146000
224	12940	12990	146000
225	12990	13040	146000
226	13040	13090	146000
227	13090	13140	146000
228	13140	13190	146000
229	13190	13240	146000
230	13240	13290	146000
231	13290	13340	146000
232	13340	13390	146000
233	13390	13440	146000
234	13440	13490	146000
235	13490	13540	146000
236	13540	13590	146000
237	13590	13640	146000
238	13640	13690	146000
239	13690	13740	146000
240	13740	13790	146000
241	13790	13840	146000
242	13840	13890	146000
243	13890	13940	146000
244	13940	13990	146000
245	13990	14040	146000
246	14040	14090	146000
247	14090	14140	146000
248	14140	14190	146000
249	14190	14240	146000
250	14240	14290	146000
251	14290	14340	146000
252	14340	14390	146000
253	14390	14440	146000
254	14440	14490	146000
255	14490	14540	146000
256	14540	14590	146000
257	14590	14640	146000
258	14640	14690	146000
259	14690	14740	146000
260	14740	14790	146000
261	14790	14840	146000
262	14840	14890	146000
263	14890	14940	146000
264	14940	14990	146000
265	14990	15040	146000
266	15040	15090	146000
267	15090	15140	146000
268	15140	15190	146000
269	15190	15240	146000
270	15240	15290	146000
271	15290	15340	146000
272	15340	15390	146000
273	15390	15440	146000
274	15440	15490	146000
275	15490	15540	146000
276	15540	15590	146000
277	15590	15640	146000
278	15640	15690	146000
279	15690	15740	146000
280	15740	15790	146000
281	15790	15840	146000
282	15840	15890	146000
283	15890	15940	146000
284	15940	15990	146000
285	15990	16040	146000
286	16040	16090	146000
287	16090	16140	146000
288	16140	16190	146000
289	16190	16240	146000
290	16240	16290	146000
291	16290	16340	146000
292	16340	16390	146000
293	16390	16440	146000
294	16440	16490	146000
295	16490	16540	146000
296	16540	16590	146000
297	16590	16640	146000
298	16640	16690	146000
2			

93-4

41	44.50 x 3.70 =	172.05
42	12.70 x 1.20 =	15.24
43		187.29
44		93.64503

3-5

$$\begin{array}{r} 290 \times 10.90 = 3151.0 \\ 1170 (3.70 + 12.66) = 2991.2 \\ \hline 992.122 \\ 496.061 m^2 \end{array}$$

93-6 求 證

$$\frac{1,210.00 (15,200 / 7.90)}{2} = 562,700.2$$

境界標の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

作者

串聯人

吹響

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21日

秋田地方法務局大館支局

強記音

(9 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

请求番号: 17-2

登記年月日：昭和57年3月26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。
令和7年1月24日 秋田地方方法務局大館支局

登記官

(10 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

縮小番号：2-1

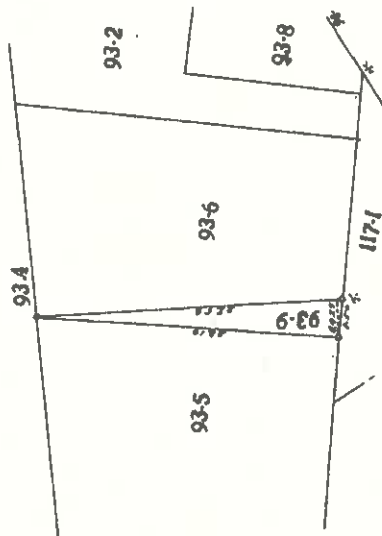
5707

地積測量図

他93-6

地番 93-8 93-6

土地の所在 大館市清水一丁目



93 9 家 積
 $\frac{22.55 \times 2.225}{2} = 25.221875 \text{ m}^2$

93 家 積
 $\frac{562.70 \times 48.221875}{2} = 13580.81 \text{ m}^2$

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合板杭	
銅杭	%

作製者	中 許 人	縮尺 1/500
-----	-------	----------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和 57. 3. 26

5 57 3 26

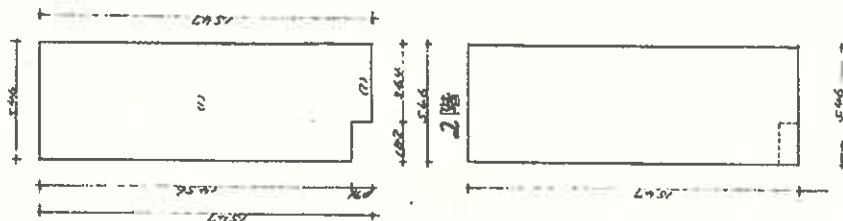
建物図面
各階平面図

家屋番号	93番5の1
建物の所在	大館市清水/丁目93番地5

405309 各階平面図

事務所・居宅

1階

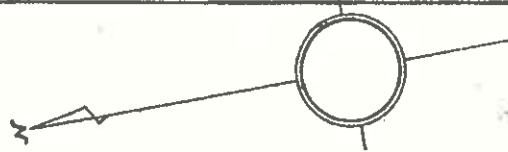
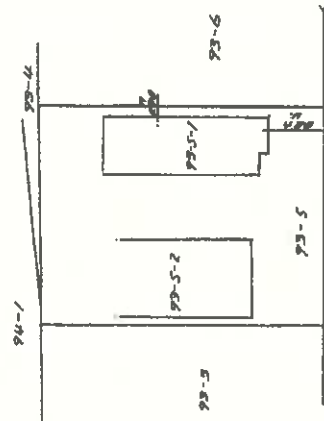


1階

1	15.56	5.56	79.4776
2	4.91	3.64	3.3/24
			82.8100

2階

15.47	5.56	84.4662
-------	------	---------



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

(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21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55年12月19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。
令和6年11月21日 秋田地方建設局大館支局

登記官

(12枚目)

A3版からA4版に縮小

図求番号：17-4

405310

各階平面図

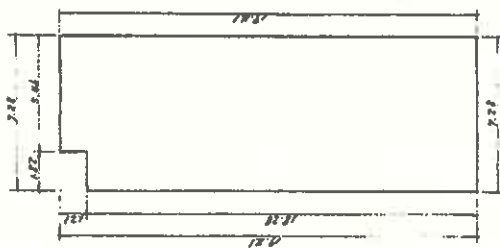
建物図面

家屋番号 93第5-2

各階平面図

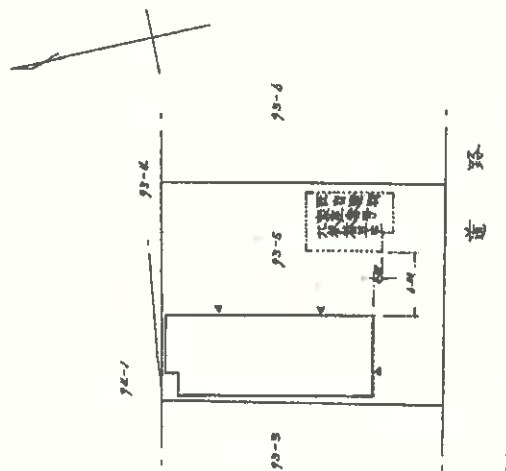
建物の所在 大館市清水一丁目93番地5

倉庫



床面積計算

$$\begin{aligned} 1. 15.81 \times 12.21 &= 193.1226 \\ 2. 2.42 \times 5.44 &= 13.1648 \\ \hline \text{計} &= 206.2874 \end{aligned}$$



作製者

縮尺

1/250

申請人

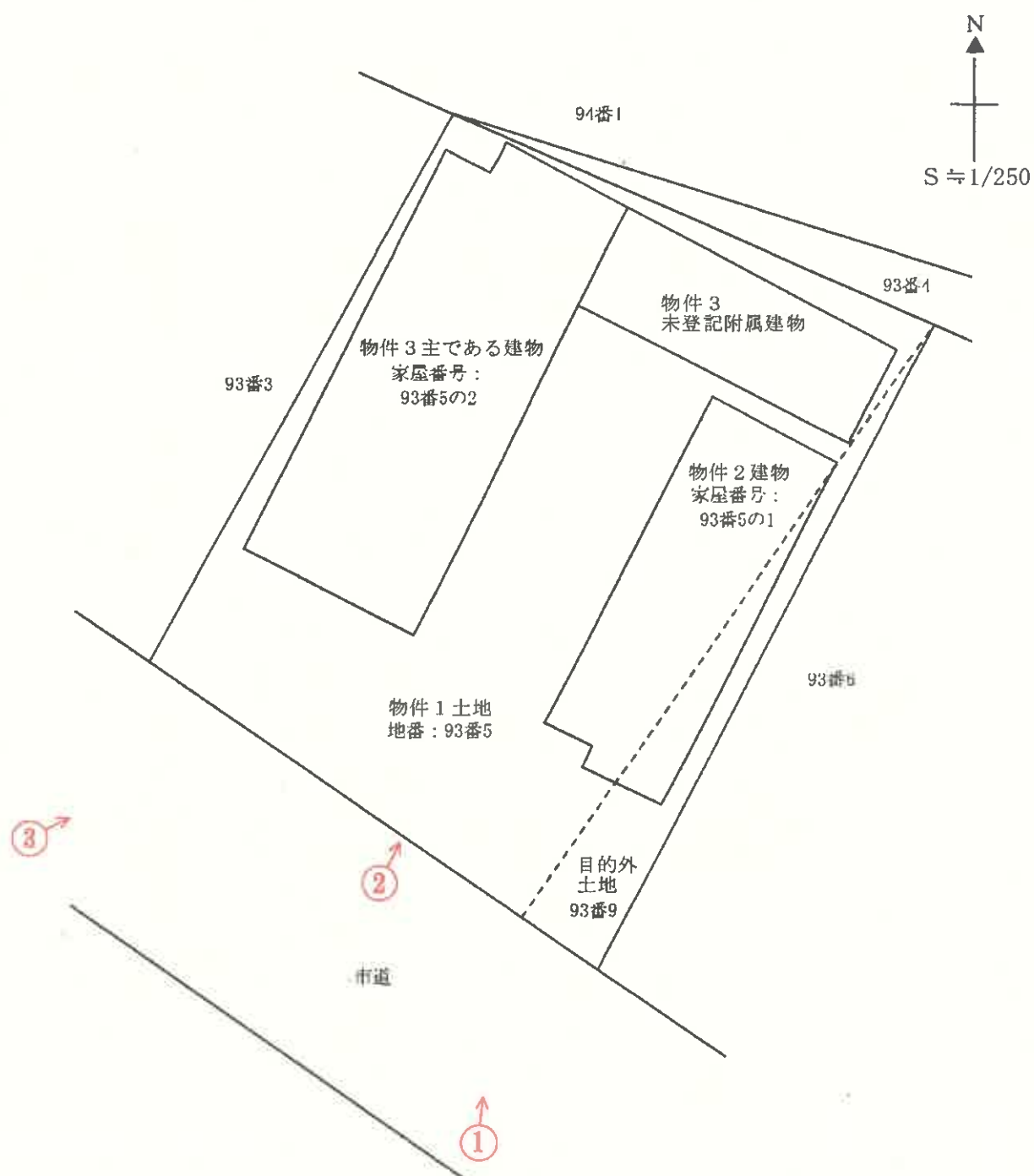
縮尺

1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

B
55
12
19

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 (物件 2)

1階



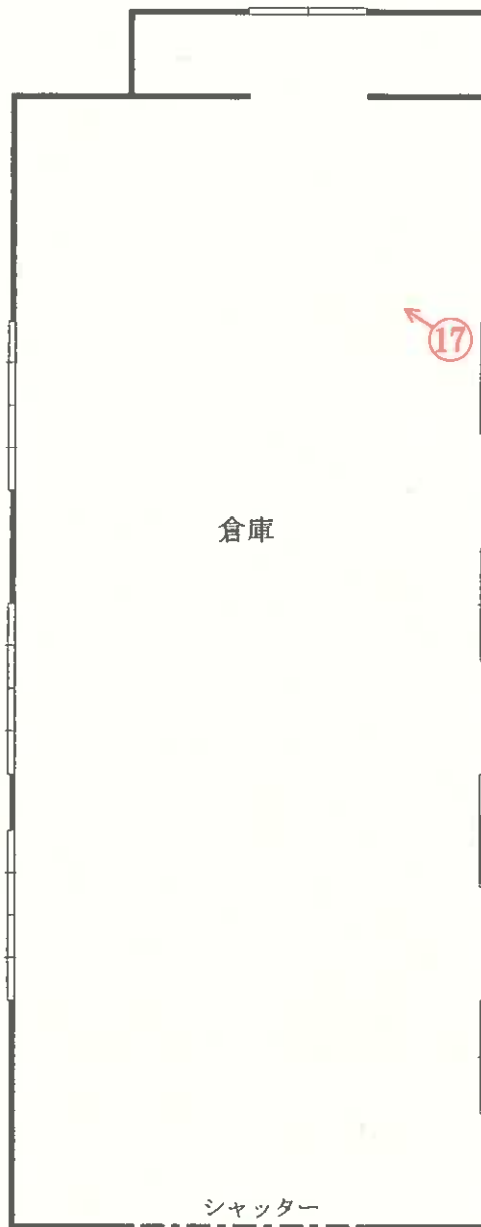
2階



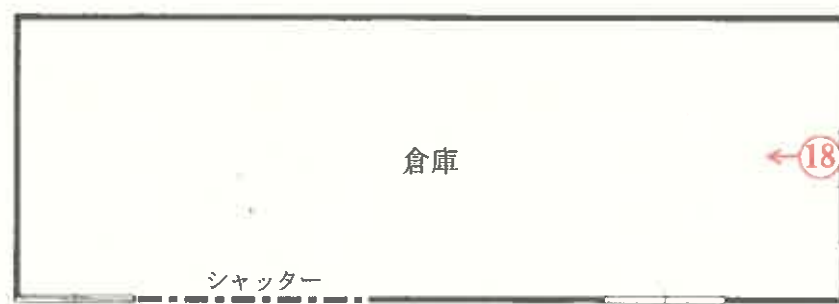
↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 (物件 3)

主である建物



未登記附属建物



↑ 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



目的外土地 (9 3 - 9)

物件 3 未登記附属建物

写真番号 2



写真番号 3



目的外土地 (9 3 - 9)

壊れて開閉できない入口ドア

写真番号 4



物件 2 建物内部の状況（1 階）

写真番号 5



前同

写真番号 6



前同

写真番号 7



前同

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



物件 2 建物内部の状況 (2 階)

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 16



物件3主である建物内部の状況

写真番号 17



前同

写真番号 18



物件3未登記附属建物内部の状況

令和 6 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 1 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 5 日 評 価

秋田地方裁判所 大館支部 御中

評 価 書

(物件1～3)

評価人 不動産鑑定士

石塚 亮 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金8,053,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金4,396,000円
物件2	金1,488,000円
物件3	金2,169,000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	大館市清水一丁目 93番5 雑種地 496㎡	宅地
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大館市清水一丁目93番地5 93番5の1 事務所・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 82.81㎡ 2階 : 84.46㎡ 延 : 167.27㎡	93番地5、93番地9
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大館市清水一丁目93番地5 93番5の2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 139.10㎡	
			未登記附属建物 種 類 : 倉庫 構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建 床面積 : 50.11㎡
番号	特 記 事 項		
2	・ 物件2の一部は、下記目的外土地上に存在する。 【目的外土地の概要】 所在地番 : 大館市清水一丁目93番9 地 目 : 雑種地（現況宅地） 地 積 : 48㎡ 詳細は、現況調査報告書を参照 ・ 物件1と上記目的外土地は一体利用されていることから、一体地として評価する。		

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及び目的外土地）

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「大館」駅から南西方約600m(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「いとく大館ショッピングセンター」まで約1.3km。 最寄公共施設：「市立有浦小学校」まで約1.4km。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	大館市中心部の北部、大館駅近隣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10mの舗装市道が標準で、物件から国道7号線まで約1.2kmで連絡できる。大館市の不動産需要は全体的には低調に推移しているが、一部持ち直している地域もある。また、当該地域は大きな変動要因もなく、今後も現状のままで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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積544㎡(登記地積)。 南西側間口約24.5m、奥行約28mのほぼ整形の中間画地。 南西側市道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、地積測量図、建物配置図と概ね一致している。	
接 面 道 路	南西側幅員約10mの舗装市道に接面している。	
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：あり)	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の南東側約25%は物件2の敷地として利用され、法定地上権は成立する。北西側約75%は物件3及び未登記附属建物の敷地として利用され、法定地上権は成立する。目的外土地は物件2の敷地として利用され、法定地上権は成立する(建物配置図参照)。 周辺には一般住宅、線路等が所在する。	
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に該当しない。	
特 記 事 項	・ 一体地の南東側に隣接地への落雪防止の柵が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	—
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55年9月20日 新築 増築年月日（登記記載）：昭和56年9月30日 変更、増築 経済的全耐用年数：約45.0年 経過年数：約44.3年（44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：サイディング等 内壁：クロス、ボード等 天井：クロス、ボード、化粧合板等 床：フローリング、畳、カーペット等 設備：上下水道、電気等 その他：二重サッシ等
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登 記） 1 階：82.81㎡ 2 階：84.46㎡ 延：167.27㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：事務所・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、事務所入口ドア破損等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	所有者が占有している。
特 記 事 項	・事務所入口ドアが破損している。

(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）：昭和55年9月30日新築 経済的全耐用年数：約45.0年 経過年数：約44.3年（44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：波型トタン等 内 壁：あらわし等 天 井：あらわし等 床：コンクリート土間等 設 備：電気等 そ の 他：電動シャッター等
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登 記） 延：139.10㎡
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現 況 用 途：倉庫 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	債務者が占有している。詳細は現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・未登記附属建物の概要（間取りは別添建物間取図参照） 種類及び構造：倉庫、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：50.11㎡（公課証明書による） 建 築 時 期：昭和58年頃（公課証明書による） 経済的残存耐用年数：約1年 【仕様】 構造：木造 内壁：あらわし等 屋根：金属板 天井：あらわし等 外壁：サイディング等 床：コンクリート土間等 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。よって、保守管理の状態はやや劣ると判断した。 倉庫として利用している。 債務者が占有している。詳細は現況調査報告書参照。

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	23,800	1.00	496.00	0.80	9,444,000
目的外	23,800	1.00	48.00	0.80	914,000

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10mの舗装市道に接面する地積約500㎡の中間画地

地価調査 大館(県) 5-2

地価調査価格 25,300 円/㎡ × 時点修正 100.7 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 107.1 ≒ 標準画地価格 23,800 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 0.10% × 7ヶ月 ≒ 0.7%

◇ 標準化補正 : 概ね標準的 ±0%

◇ 地域格差 : 街路条件 +5% 道路幅員、歩道等
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 +2% 容積率等

100 / 105 × 100 / 100 × 100 / 100 × 100 / 102 ≒ 100 / 107.1

イ 個別格差 : 概ね標準的 ±0% . . . 1.00

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	167.27	0.05	1,255,000
3（主）	120,000	139.10	0.05	835,000
3（未附）	120,000	50.11	0.05	301,000
物件3の合計				1,136,000

ウ 現価率

・ 物件2

建物が昭和50年代に建築されたものであり、築後40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0.05と査定した。

・ 物件3（主である建物）

建物が昭和50年代に建築されたものであり、築後40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0.05と査定した。

・ 物件3（未登記附属建物）

建物が昭和50年代に建築されたものであり、築後40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0.05と査定した。

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	9,444,000	0.25	南東側物件2 の敷地	0.30	法定地上権	708,000
		0.75	北西側物件3 の敷地	0.30	法定地上権	2,125,000
物件1の合計						2,833,000
目的外	914,000	1.00	物件2の敷地	0.30	法定地上権	274,000
物件2の敷地利用権等の合計						982,000

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30%と査定した。また、目的外土地は、物件2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30%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	9,444,000	-2,833,000	1.00	0.95	0.70	1.00	4,396,000
2	1,255,000	+982,000	1.00	0.95	0.70	1.00	1,488,000
3	1,136,000	+2,125,000	1.00	0.95	0.70	1.00	2,169,000
一括価格 (合計)							8,053,000

ウ 占有減価 : 他占有が認められるが、減価不要と判断した。

エ 市場性修正 : 目的外土地が存することから、上記市場性修正を行った。

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 大館（県）5-2
所 在 : 大館市清水1丁目28番2外
住 居 表 示 : 「清水1-3-17」
価 格 : 25,300円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「大館」駅の南西方道路距離約600m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,193㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員16m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 近隣商業地域（80、300） 準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、営業所等の中に一般住宅も見られる幹線道路沿いの商業地域

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、地積測量図写
- 5 秋田地方法務局備付、建物図面写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

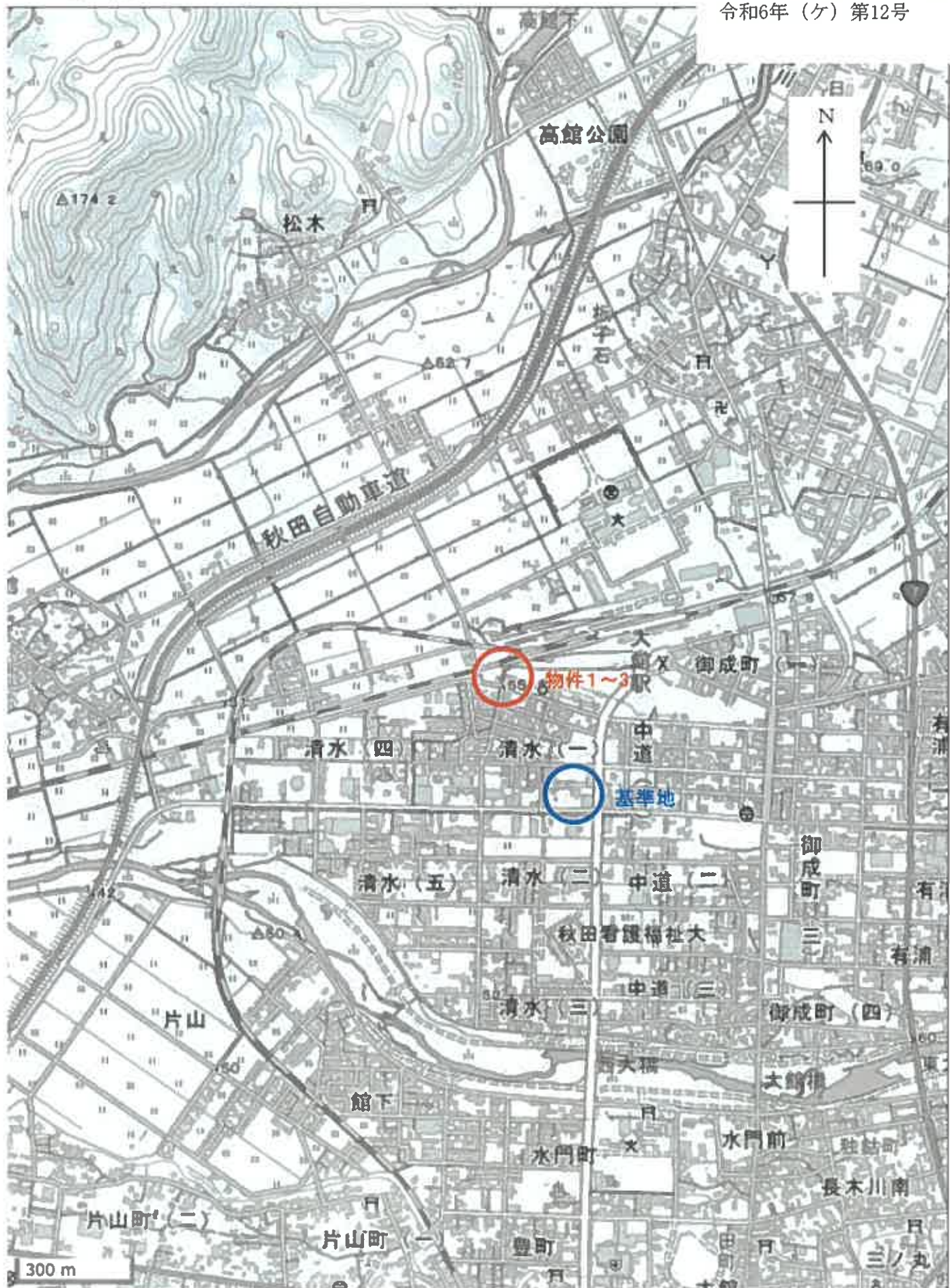
以 上

位置図

秋田地方裁判所 大館支部
令和6年（ケ）第12号

地理院地図

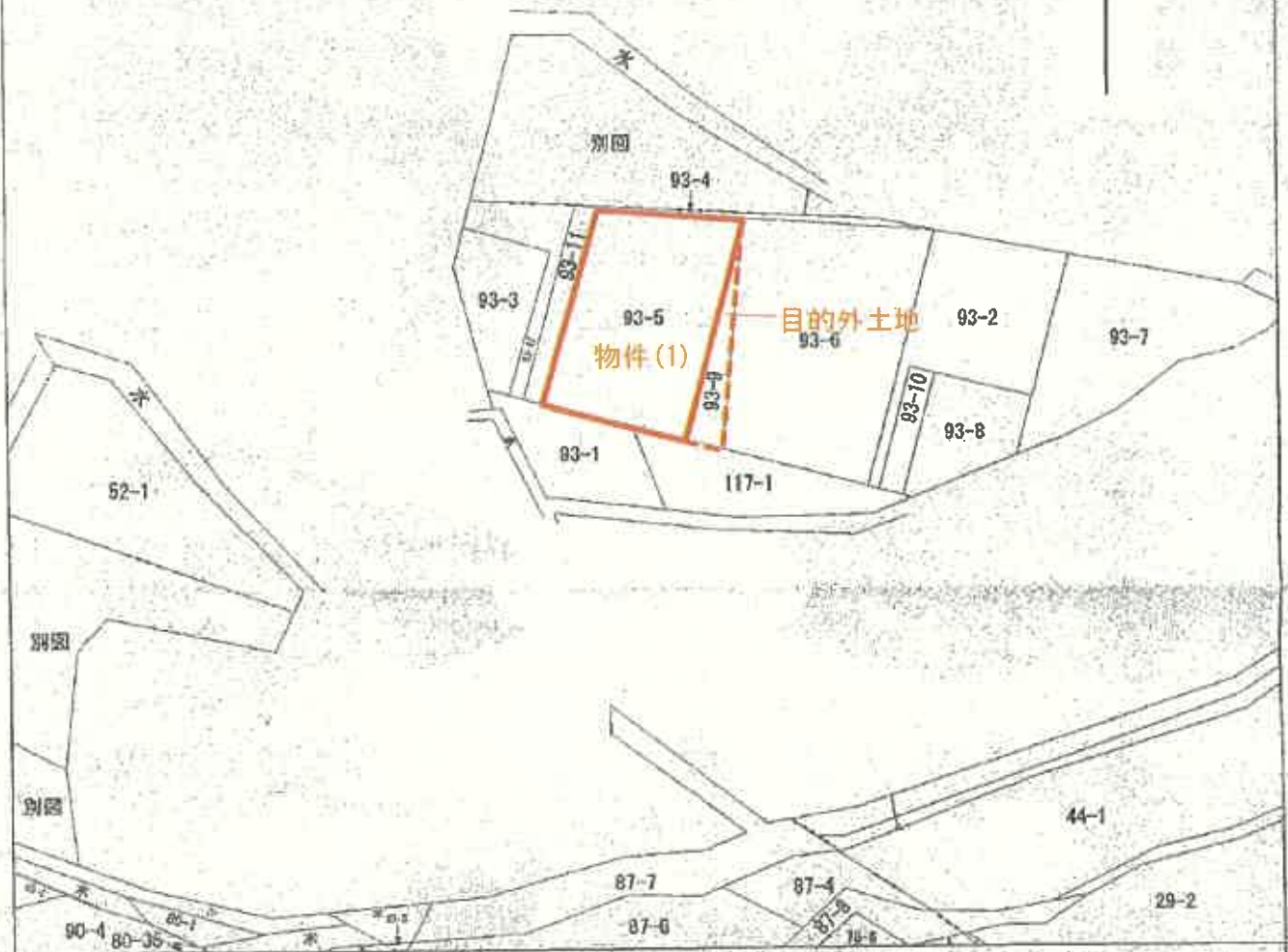
GSI Maps



公 図 写

秋田地方裁判所 大館支部
令和6年（ケ）第12号

75-3 75-3 87-3 87-3



(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簿の地図が添え付けられるまでの間、これに代わるものとして添え付けられている図面です。土地の位置及び形状の照会を記載した図面です。

「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」



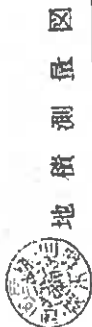
請求 部分	所 在 大館市清水一丁目					地 番 93番5			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座標系 又は記号		分類	地籍に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

請求番号：17-1
(1/1)

登記年月日：昭和54年12月18日

5704



地積測量図

93-2

地番 93-3 93-2 4
93-5 93-6

土地の所在 大館市清水一丁目

93-3 家 積

地積	177.20
家積	177.20
空地	0.00
合計	177.20

93-4 家 積

地積	46.50
家積	46.50
空地	0.00
合計	46.50

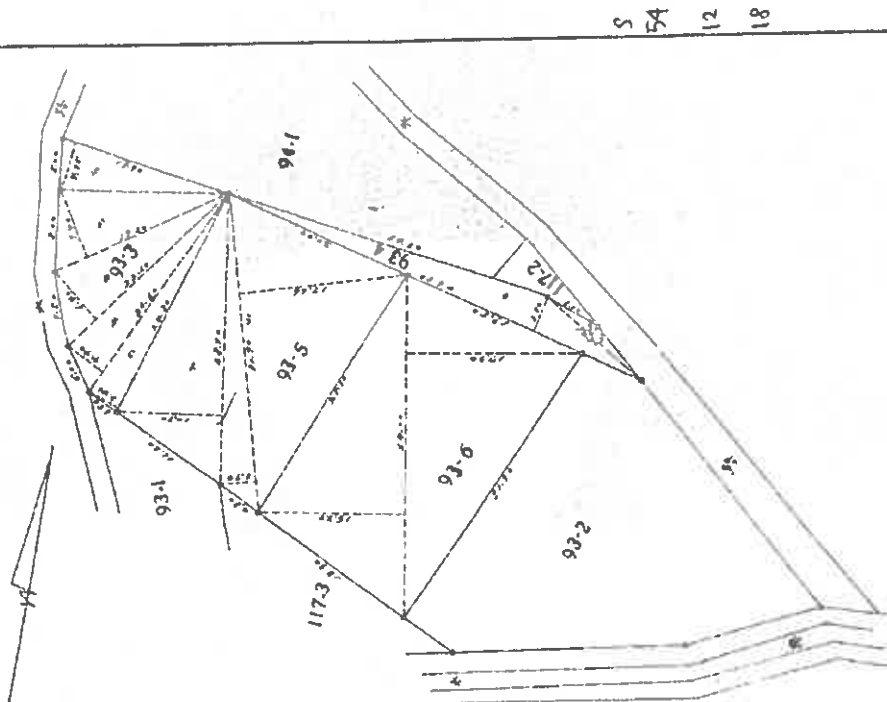
93-5 家 積

地積	222.20
家積	222.20
空地	0.00
合計	222.20

93-6 家 積

地積	240.00
家積	240.00
空地	0.00
合計	240.00

境界線の種類	境界 (調査済)
コンクリート	
合成樹脂	



作製者

申請人

1/500
縮尺

(秋田県土地家屋調査士会館一戸監)

登記年月日：昭和57年3月26日

令和6年(ケ)第12号
目的外土地

5707

2003-6

93-93-6

報
新

93-93-6

93-93-6 93-6 文龍市清水一丁目 地積

地積測量図



939 2 28
 $\frac{2255}{2} = 1127.5$

93 東 館
568.70 - 42.29/2 = 5/2.208/2

読者の種類	第 一 (四角番号)
ロングポート社	
合衆新聞社	
作 者	%

作

卷一

500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

57. 320

請求番号: 2-1

「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：昭和56年10月14日

405309

各階平面図

建物図面

各階平面図

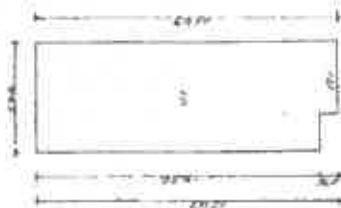
856.10.14

家屋番号 93番5の1

建物の所在 大田市清水/丁目93番地5

事務所・住宅

/階



1階

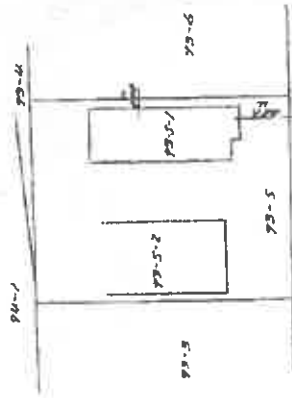
1	14.56	5.46	77.4276
2	0.91	3.44	3.1264
			82.5540

2階



2階

1	15.07	5.44	81.9808
			81.9808



昭和五十六年十月十四日

作製者

中略人

1/250

1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

物件(3)

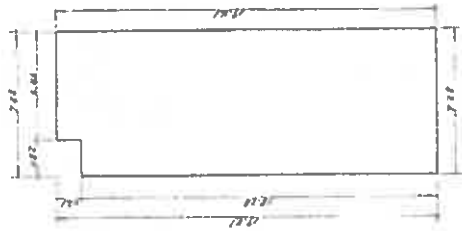
建 物 圖 面

93卷5-2

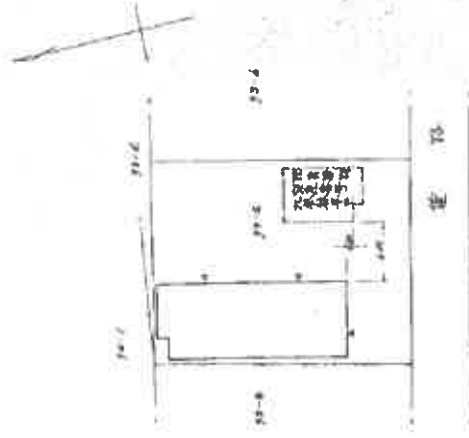
大館市清水町93番地5

405310 各階平面図

倉庫



來函複訂班

[illegible]

55 12 19

作者

足

092 / 1

市 人 民

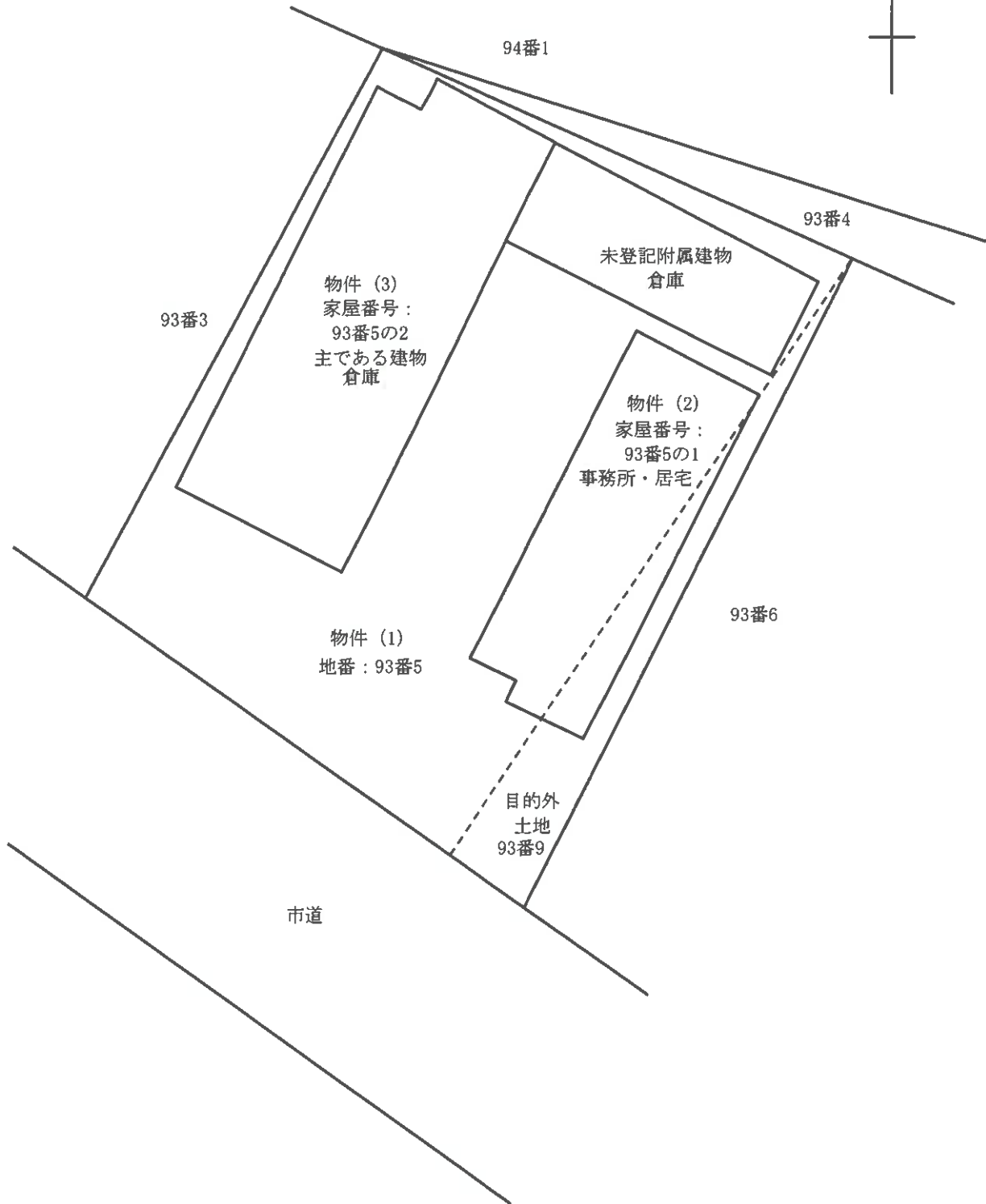
縮尺

0051

(秋田縣土地家原調査士会誌一用紙)

建物配置図

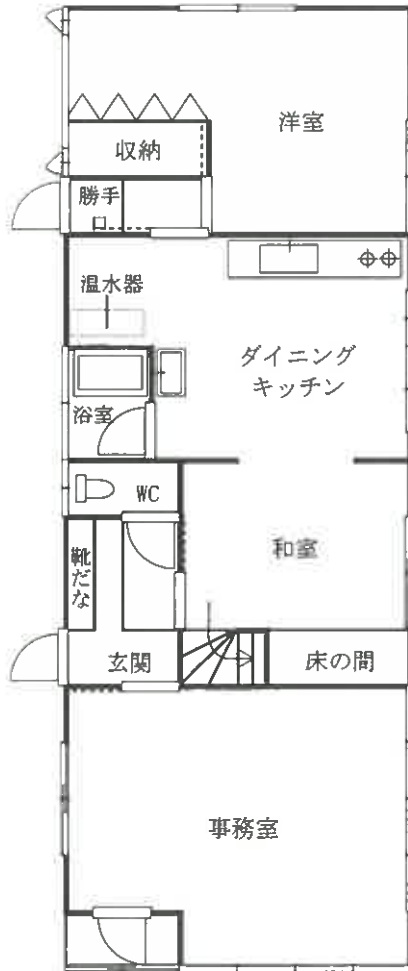
秋田地方裁判所 大館支部
令和6年(ケ)第12号
大館市清水一丁目



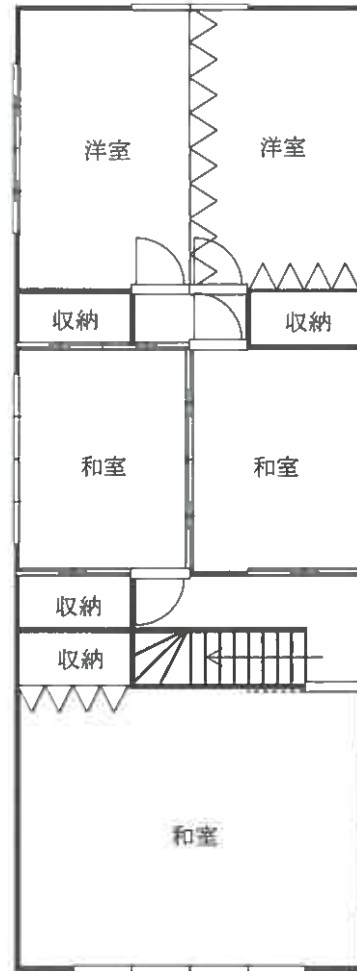
建物間取図

秋田地方裁判所 大館支部
令和6年（ケ）第12号
大館市清水一丁目
物件（2）

1階



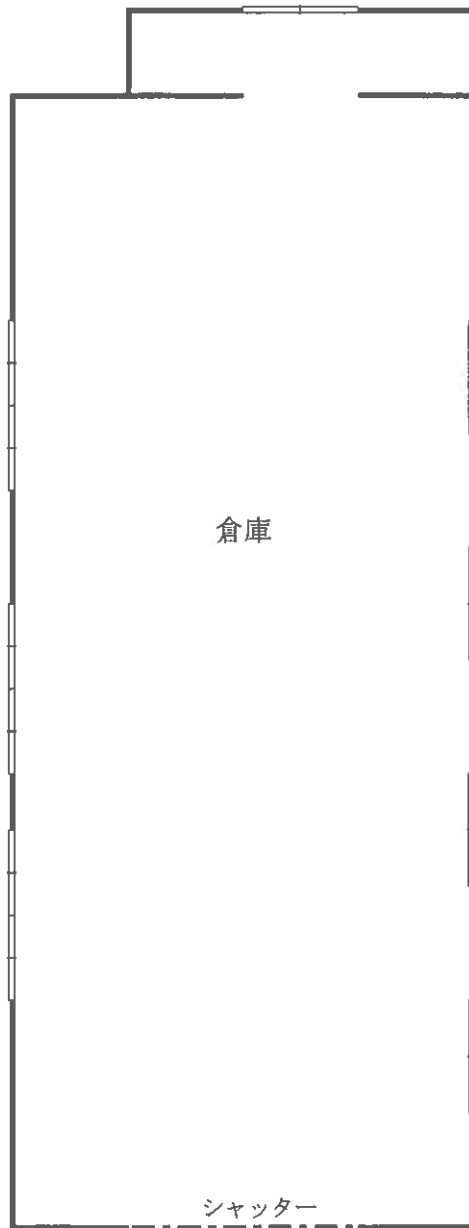
2階



建 物 間 取 図

秋田地方裁判所 大館支部
令和6年（ケ）第12号
大館市清水一丁目
物件（3）

主である建物



未登記附属建物

