

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月28日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 石 井 さくら

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10月26日から 令和 8年11月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月 6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11月24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 9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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	11,715,000 9,372,000	一括	2,343,000	207,084	0
1	386,000				
2	1,825,000				
3	2,233,000				
4	1,185,000				
5	1,440,000				
6	1,394,000				
7	1,395,000				
8	1,857,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 大館市池内字池内 |
| | 地 番 | 1 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 8 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 大館市池内字池内 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 1. 9 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大館市池内字池内 |
| | 地 番 | 1 4 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 2. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大館市池内字池内 |
| | 地 番 | 1 5 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大館市池内字池内 |
| | 地 番 | 1 5 2 番 |



物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	317.00 平方メートル
6	所	在	大館市池内字池内
	地	番	153 番
	地	目	宅地
	地	積	307.00 平方メートル
7	所	在	大館市池内字池内
	地	番	154 番 1
	地	目	宅地
	地	積	307.20 平方メートル
8	所	在	大館市池内字池内
	地	番	150 番
	地	目	宅地
	地	積	409.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 3日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 齊 藤 貴 洋

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3, 8】

物件番号1の土地並びに物件番号3及び8の土地の一部を物件番号8の土地の所有者であるBが占有している。物件番号1の土地及び物件番号3の土地の一部につき、同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号150番）が物件番号1及び8の土地上に、同人所有の売却対象外建物（家屋番号149番）が物件番号3及び8の土地上に、それぞれ存在する。

物件番号3及び8の土地のうち上記各売却対象外建物（家屋番号150番及び149番）の敷地以外の部分につき、駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2, 4～7】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。



【物件番号 4～7】

隣地（地番 1 5 5～1 5 7 番）との境界が不明確である。

《 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 大館市池内字池内

地 番 1 3 1 番 1

地 目 田

地 積 8 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社阿部電気商会

2 所 在 大館市池内字池内

地 番 1 4 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4 0 1 . 9 4 平方メートル

所有者 株式会社阿部電気商会

3 所 在 大館市池内字池内

地 番 1 4 9 番

地 目 宅地

地 積 4 9 2 . 0 0 平方メートル

所有者 株式会社阿部電気商会

4 所 在 大館市池内字池内

地 番 1 5 1 番 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 261.00 平方メートル

所有者 A

5 所 在 大館市池内字池内

地 番 152 番

地 目 宅地

地 積 317.00 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大館市池内字池内

地 番 153 番

地 目 宅地

地 積 307.00 平方メートル

所有者 A

7 所 在 大館市池内字池内

地 番 154 番 1

地 目 宅地

地 積 307.20 平方メートル

所有者 A

8 所 在 大館市池内字池内

地 番 150 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 409.00平方メートル

所有者 B



令和7年（ケ）第15号
令和8年1月8日受理
令和8年5月15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 | 大館市池内字池内
1 3 1 番 1
田
8 5 平方メートル |
| | 所有者 株式会社阿部電気商会 | | |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市池内字池内
1 4 8 番 1
宅地
4 0 1 . 9 4 平方メートル |
| | 所有者 株式会社阿部電気商会 | | |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市池内字池内
1 4 9 番
宅地
4 9 2 . 0 0 平方メートル |
| | 所有者 株式会社阿部電気商会 | | |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市池内字池内
1 5 1 番 2
宅地
2 6 1 . 0 0 平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市池内字池内
1 5 2 番
宅地
3 1 7 . 0 0 平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市池内字池内
1 5 3 番
宅地
3 0 7 . 0 0 平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市池内字池内
1 5 4 番 1
宅地
3 0 7 . 2 0 平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大館市池内字池内
1 5 0 番
宅地
4 0 9 . 0 0 平方メートル |
| | 所有者 B | | |

(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 2、4～7			
現況地目	☒ 宅地 (物件 2、4～7) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 (株式会社 F T I) ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	1 物件 2 土地及び物件 7 土地は南西側が市道敷に接している。 2 物件 2 土地上に電柱及び消火栓がある。 3 物件 2 土地に一部コンクリート敷きがみられるが、その部分を除き物件 2、4～7 各土地は未舗装地である。 4 物件 2、4～7 各土地及び物件 1、3、8 土地につき、それぞれの土地間の境界は判然としない。また、物件 4～7 土地とその北側隣地 (地番 155～157) との境界は判然としない。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日			
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)			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1土地関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ■A (所有者代表者)) 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		令和2年10月18日 (占有者が目的外建物2の所有権を取得した日)	
最初の契約等	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	☐ 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	
AはBの甥である。Aは物件1土地所有者の代表者であり、両者間において、物件1土地を目的外建物2の一部敷地として使用することにつき、契約及び地代の授受が認められないことから、Bの占有権原は、A B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

占有者及び占有権原 (物件3土地関係)		
占有範囲	目的外建物1の敷地部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☒ 陳述 (☒ A (所有者代表者)) ☐ (☒ B) ☐ 文書 (☐)	
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	
占有開始時期	令和2年10月18日 (占有者が目的外建物1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	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
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 ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他	賃料は、賃貸借の対象物件である物件3土地及び物件8土地並びに目的外建物1、同2の合計額である。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり	
AはBの甥である。Aは物件3土地所有者の代表者であり、両者間において、物件3土地を目的外建物1の一部敷地として使用することにつき、契約及び地代の授受が認められないことから、Bの占有権原は、AB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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8土地関係)		
占有範囲	目的外建物1及び目的外建物2の各一部の敷地以外の部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社FTI	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (占有者代表者) ■B (所有者)) の陳述／■提示文書 (不動産賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	令和3年11月1日	
最初の契約日	令和3年10月18日	
契約等	期間	令和3年11月1日から ☒ 令和4年10月31日まで1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	
現在の契約等	期間	令和7年11月1日から ☒ 令和8年10月31日まで1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	毎月 金8万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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	賃料は、賃貸借の対象物件である物件3土地及び物件8土地並びに目的外建物1、同2の合計額である。	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2土地関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■株式会社F T I	
占有状況	☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (占有者代表者) ■A (所有者代表者)) の陳述／■提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	令和5年3月1日	
最初の契約日	令和5年3月1日	
契約等期間	令和5年3月1日から ■令和6年2月末日まで1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	
現在の契約等期間	令和8年3月1日から ■令和9年2月末日まで1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	毎月 金 6, 0 0 0 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4～7土地関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■株式会社FTI	
占有状況	☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (占有者代表者) ■A (所有者)) の陳述／■提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	令和5年3月1日	
最初の契約日	令和5年3月1日	
契約等期間	令和5年3月1日から ■令和6年2月末日まで1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	
現在の契約等期間	令和8年3月1日から ■令和9年2月末日まで1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	毎月 金2万4000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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

目的外建物の概況 (物件1、3、8土地関係)		
1	所 在	大館市池内字池内149番地、150番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 149番
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 事務所・倉庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	347.80平方メートル
	所 有 者	☒ 物件8土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成4年8月10日 (不動産登記記録上の新築年月日) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	大館市池内字池内150番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 150番
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	179.85平方メートル
	所 有 者	☒ 物件8土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和54年8月4日 (不動産登記記録上の新築年月日) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (有限会社石垣鉄工場) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	現況所在地：大館市池内字池内150番地、131番地1

(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
■ B	1 私は、本件物件 8 土地と目的外建物 1 及び同 2 の所有者です。これらの不動産は、いずれも株式会社 F T I に賃貸しています。賃貸借の内容は、提出されている不動産賃貸借契約書写しのとおりです。最初の契約期間は 1 年間でしたが、何も問題なく自動更新され、現在も 6 枚目記載のとおり契約は維持されています。 2 私が所有する目的外建物 2 の一部が物件 1 土地に存在していることは私は知りませんでした。物件 1 土地所有者の代表者は私の甥 A ですが、同人との間でこのことを話したことはなく、これまで何も問題は生じたことはありませんでした。 3 私が所有する目的外建物 1 の一部が物件 3 土地に存在していることは知っていましたが、これまで A との間で敷地利用に関する契約や地代の授受はありません。A から特にも何もなく、これまで何も問題は生じたことはありませんでした。
■ C	1 私は、株式会社 F T I の代表者です。当社は、本件物件 2 ～ 8 のほか目的外建物 1 と目的外建物 2 を賃借しています。契約の内容は、提出した土地賃貸借契約書（2 通）と不動産賃貸借契約書の各写しに記載されたとおりです。 2 提出した土地賃貸借契約書と不動産賃貸借契約書の各写しでは、契約期間がいずれも 1 年間とされていますが、これまで特に問題は生じることなく自動更新され、現在も 5 ～ 8 枚目記載のとおり契約は維持されています。
■ A	1 私は、本件物件 1 ～ 3 土地の所有者株式会社阿部電気商会の代表者であり、物件 4 ～ 7 土地の所有者です。 2 本件物件 2 ～ 7 土地は、C が述べているとおり株式会社 F T I に賃貸しています。賃貸借の内容は、提出されている土地賃貸借契約書と不動産賃貸借契約書の各写しのとおりです。これら契約書では、契約期間がいずれも 1 年間とされていますが、何も問題なく自動更新されており、現在も 5 ～ 8 枚目記載のとおり契約は維持されています。 3 物件 1 土地上に目的外建物 2 の一部が存在することは知りませんでした。このことについて、B と話したことはありませんが、何も問題は生じていません。 4 物件 3 土地上に目的外建物 1 の一部が存在していますが、B との間で敷地利用に関する契約や地代の授受はなく、これまで特に問題が生じたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

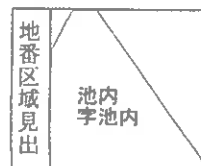
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 1月 8日 (木) 15:30 ~ 15:35	大館市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 8年 1月 8日 (木) 15:35 ~ 15:40	大館市農業委員会	農地照会 (返送用郵券添付)
令和 8年 1月16日 (金) 11:30 ~ 11:40	秋田地方法務局大館支局	登記事項証明書等公用取得
令和 8年 1月26日 (月) 10:20 ~ 10:25	秋田地方法務局大館支局	占有者 (賃借人) 資格証明書公用取得
令和 8年 1月26日 (月) 10:45 ~ 10:55	物件所在地	現地所在確認、写真撮影 (積雪により各土地確認できず)
令和 8年 3月27日 (金) 16:20 ~ 16:30	物件所在地	占有者 (賃借人) 代表者と面談、契約書提出依頼
令和 8年 3月30日 (月) 10:55 ~ 11:15	B 宅	B と面談、調査期日口頭告知
令和 8年 3月31日 (火) : ~ :	執行官室	A に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」送付 (郵便)
令和 8年 4月 6日 (月) 9:50 ~ 10:05	秋田地方法務局大館支局	公図再度公用取得
令和 8年 4月17日 (金) 9:40 ~ 10:50	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (B、C 立会) C から各賃貸借契約書写し受領
令和 8年 4月24日 (金) 9:40 ~ 11:00	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (A、B、C 立会、評価人同行)
令和 8年 5月 8日 (金) 9:30 ~ 9:45	秋田地方法務局大館支局	閉鎖謄本公用取得
(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

イ 151-1 ハ 197-1 ホ 205 ト 57-2 リ 57-4 水
ロ 188-3 ニ 197-3 ヘ 52-2 チ 57-3 ヌ 188-1 っぱく



(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。



請求部	所在	大館市池内字池内				地番	150番			
出力縮尺	1/1000	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。

(秋田地方法律局大館支局管轄)

令和7年8月21日

仙台法律局

請求番号：16-1

登記官

(1/2)

A 3 版から A 4 版に縮小

(12 枚目)

7 186
7 194
3 108-2
3 123-2

A 3 版から A 4 版に縮小

登記年月日：平成3年11月26日

土地積測 土地積測圖

148

地 番 148-148-2

土地の所在
大館市池内字池内

15167

四空前除

(B) 地積計算			
地番	148-2	底辺	高さ
符号	(1)	14.8	0.9
	(2)	14.8	1.0
			計
			$\frac{1}{2}$
			地積
			倍面積
			13.32
			14.80
			28.12
			14.06
			14.06 m ²

(A) 地積計算
地番: 148-1
 $416 - 14.06 = 401.94$
地積 401.94 m²

P: プラスチック杭
C: コンクリート杭
B: ブロック杭
V: 鉄杭
W: 木杭

作者

人請申

縮尺

 $\frac{1}{500}$

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。

(秋田地方法務局大館支局管轄)

令和7年8月21日 仙台北務局

登記官

(14 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号: 16-2

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。

(秋田地方方法務局大館支局管轄)

令和7年8月21日

地方法務局

登記簿

(15 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：16-3

15168

(B) 地積計算

地番：154-2

符号 底辺 高さ 倍面積
(1) 12.8 × 1.0 = 12.80
(2) 12.8 × 1.0 = 12.80
計 25.60
1/2 12.80
地積 12.80 m²

(A) 地積計算

地番：154-1

320 - 12.80 = 307.20
地積 307.20 m²

P：プラスチック杭
C：コンクリート杭
B：ブロッケン中心
V：鉄
W：木杭

土地所在図
土地積測量図

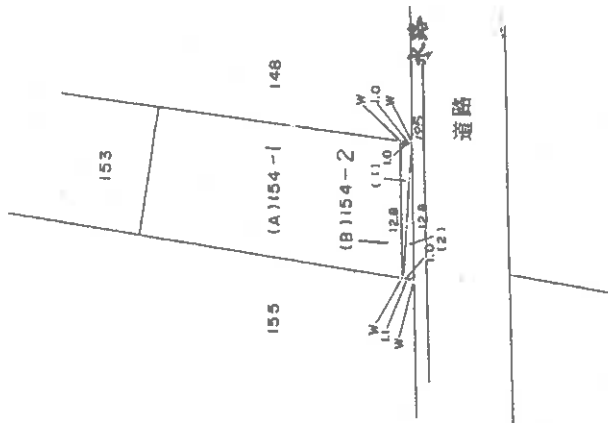
154

154-1

地番

土地の所在

大館市池内字池内



作製者

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成4年9月1日

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8年1月16日 秋田地方裁判所大館支局

登記官

(16 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：8-1

建築物図面

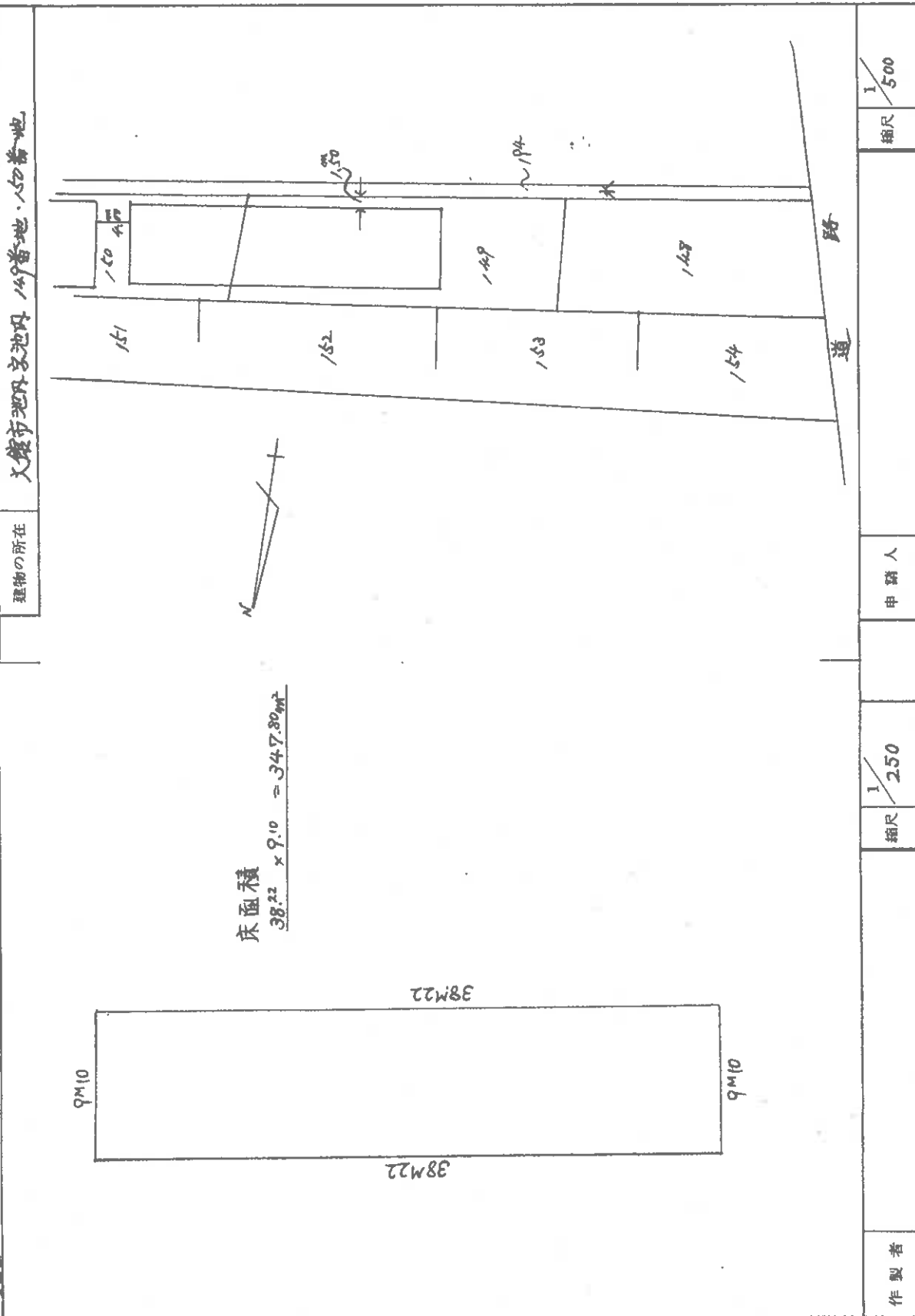
149

家屋番号

建築物の所在
大館市池内交差点 149番地・150番地

各階平面図

411740



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和54年8月10日

公用

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8年1月16日 秋田地方方法務局大館支局

登記官

(17 枚目)

各階平面図

411174i

家屋番号

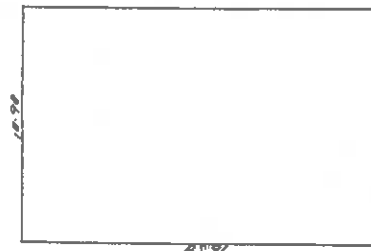
150

建物の所在

大館市池内多池内150番地

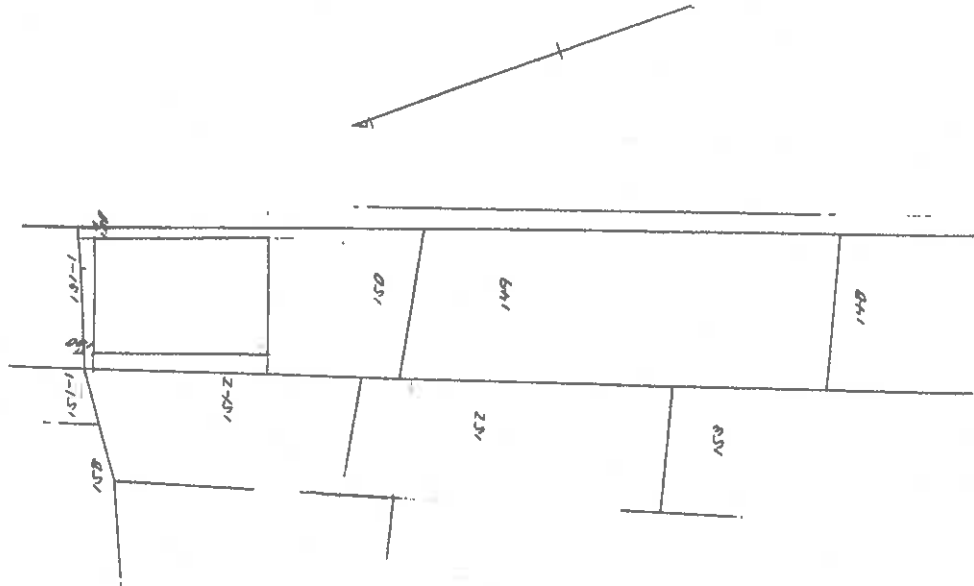
建物図面

工場



床面積

16,501.1070㎡ = 177.0500



作製者

縮尺

1/200

申請人

縮尺

1/500

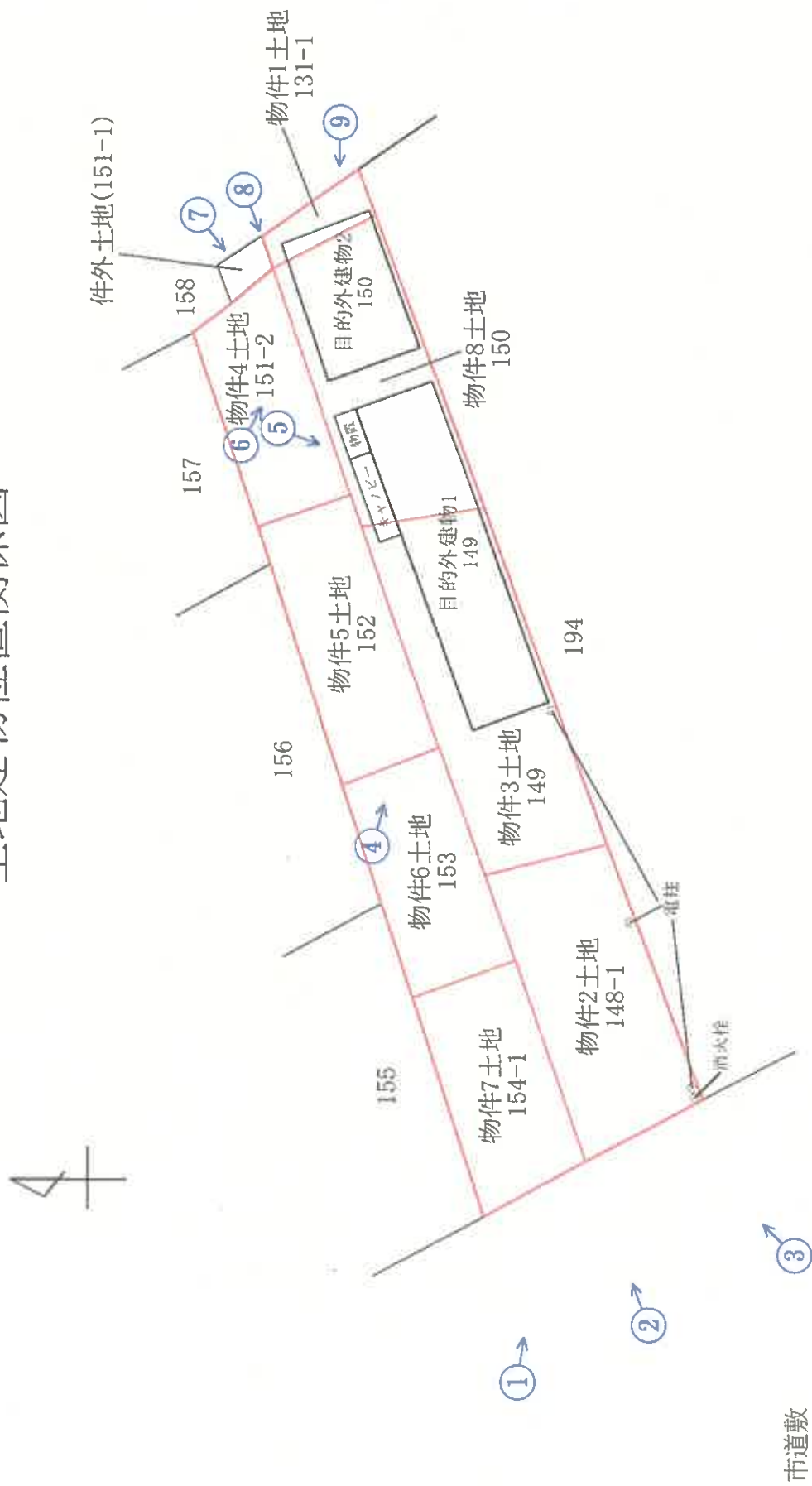
S 54 8 10

A3版からA4版に縮小

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

請求番号：8-2

土地建物位置関係図



①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



目的外建物 1

写真番号 7



写真番号 8



目的外建物 1

写真番号 9



令和7年(ケ)第15号
令和8年4月24日 調 査
令和8年5月20日 評 価

秋田地方裁判所 大館支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石塚 伸宏

印

第1 評価額

一 括 価 格			
金	11,715,000	円	
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	386,000	円
物件2（土地）	金	1,825,000	円
物件3（土地）	金	2,233,000	円
物件4（土地）	金	1,185,000	円
物件5（土地）	金	1,440,000	円
物件6（土地）	金	1,394,000	円
物件7（土地）	金	1,395,000	円
物件8（土地）	金	1,857,000	円

- 1 一括価格は、物件1～8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1～8の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 番 地 目 地 積	大館市池内字池内 131番1 田 85 m ²	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大館市池内字池内 148番1 宅地 401.94 m ²	(同左)
3	所 在 地 番 地 目 地 積	大館市池内字池内 149番 宅地 492.00 m ²	(同左)
4	所 在 地 番 地 目 地 積	大館市池内字池内 151番2 宅地 261.00 m ²	(同左)
5	所 在 地 番 地 目 地 積	大館市池内字池内 152番 宅地 317.00 m ²	(同左)
6	所 在 地 番 地 目 地 積	大館市池内字池内 153番 宅地 307.00 m ²	(同左)
7	所 在 地 番 地 目 地 積	大館市池内字池内 154番1 宅地 307.20 m ²	(同左)
8	所 在 地 番 地 目 地 積	大館市池内字池内 150番 宅地 409.00 m ²	(同左)

番号	特記事項
1～8	目的物件内には下記2件の目的外建物の他、キャノピー、物置、電柱、消火栓が存する。 【目的外物件1】 所在：大館市池内字池内 149番地、150番地 家屋番号：149番 種類：事務所・倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：347.80㎡ 所有者：物件8土地所有者 建築時期：平成4年8月10日(不動産登記記録上の新築年月日) 建築者：その他の者(D) 【目的外物件2】 所在：大館市池内字池内 150番地、131番地1 家屋番号：150番 種類：工場 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：179.85㎡ 所有者：物件8土地所有者 建築時期：昭和54年8月4日(不動産登記記録上の新築年月日) 建築者：その他の者(有限会社石垣鉄工所) 備考：謄本、図面上では建物の所在は大館市池内字池内150番地であるが、現地調査で150番地の他、131番地1まで含まれるものと判断した。

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1～8)

物件1～8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1～8	
位置・交通	JR奥羽本線「大館」駅の南東方・道路距離約4.7km 最寄りバス停「池内」近接	
付近の状況	目的物件は大館市池内に存し、戸建住宅、店舗、営業所等複数の用途が混在する地域である。大館市の地価は中心部では上昇傾向の地域もあるが、外縁部では需要は弱含みで推移している。今後も当面当該状況が継続するものと予測される。 大館市立上川沿小学校：約1.2km 大館市立第一中学校：約2.9km 大館市立総合病院：約2.9km ザ・ビッグ大館南店：約1.1km 大館南町郵便局：約1.9km 大館市役所：約2.8km	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途指定無し
	建蔽率	70%
	容積率	200%
	防火規制	無し
	その他の規制	景観計画、宅地造成及び特定盛土等規制法(宅地造成等工事規制区域)
画地条件	物件1～8は一体となって利用されており、南西側約27mが幅員約9.7mの市道に概ね等高に接面する。規模が8筆合計で2,580.14㎡不整形の中間画地である。地勢は概ね平坦だが、南東側隣地が水路敷、北東側が廃水路敷のような現況であり、それぞれ目的物件より0.5～1.0m低い。	
接面道路の状況	南西側：幅員約9.7mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）	
土地の利用状況	物件1～8は一体利用されており、目的外建物・キャノピー・電柱・消火栓が敷地上に存する。目的外建物の権利関係は特記事項の通りだが、占有権原は敷地占有利益、黙示の使用借権、土地の賃借権と複数の権利が混在するものと判断した。	
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）	

特記事項	・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、該当するものは特段ない。 ・物件1土地は、登記記録上農地であるが、農業委員会の照会結果によると、宅地認定されており、買受適格証明書も不要とされている。 ・物件2土地に一部コンクリート敷きが見られるが、それ以外の各土地は未舗装地である。 ・物件1、3、8各土地及び物件2、4～7土地につき、それぞれの境界は判然としない。また、物件4～7土地と北側隣地(地番155～157番)との境界は判然としない。 ・物件2、7土地は南西側に市道敷が接している。 ・物件2土地上に電柱及び消火栓があり、物件3土地には電柱、キャノピー、物置が存する。 ・目的物件の占有者・占有状況については以下の通り。(現況調査報告書より抜粋) ・物件1土地についての占有者・占有状況 占有者・占有権原は以下の通り。 占有範囲：全部 占有者：B 占有状況：敷地(Bが目的外物件2の一部を所有し、占有している。) 占有権原：不明だが、契約や地代の授受がなく黙示の使用借権と判断。 占有開始時期：令和2年10月18日(占有者が目的外建物2の所有権を取得した日) ・物件3土地についての占有者・占有状況 占有者・占有権原は以下の通り。 占有範囲：目的外建物1の敷地部分 占有者：B 占有状況：敷地(Bが目的外建物1の一部を所有し、その敷地部分を占有している) 占有権原：不明だが、契約や地代の授受がなく黙示の使用借権と判断。 占有開始時期：令和2年10月18日(占有者が目的外建物1の所有権を取得した日) 占有者・占有権原は以下の通り。 占有範囲：目的外建物1の敷地以外の部分 占有者：株式会社FTI 占有状況：駐車場(上記の者が、目的外建物1の敷地以外の部分を駐車場として使用している。) 占有権原：賃借権 占有開始時期：令和3年11月1日 最初の契約：令和3年10月18日 最初の契約期間：令和3年11月1日から令和4年10月31日まで1年間 更新の種別：自動更新 現在の契約：令和7年11月1日から令和8年10月31日まで1年間 契約当事者：貸主 所有者 借主 占有者 賃料：毎月金8万円(毎月末日限り翌月分支払) 敷金・保証金：ない その他：賃料は、賃貸借の対象物件である物件3土地及び物件8土地並びに目的外建物1、2の合計額である。
-------------	---

特記事項	・物件 8 土地についての占有者・占有状況 土地所有者が目的外建物 1、2 の各一部を所有し、それらの敷地部分を占有している。目的外物件 1 は抵当権設定時に建築がされていないため法定地上権は成立せず、目的外物件 2 についても、法定地上権は成立しないものと判断した。その他の部分は以下の通り。 占有範囲：目的外建物 1 及び目的外建物 2 の各一部の敷地以外の部分 占有者：株式会社 F T I 占有状況：駐車場 占有権原：賃借権 占有開始時期：令和 3 年 1 1 月 1 日 最初の契約：令和 3 年 1 0 月 1 8 日 最初の契約期間：令和 3 年 1 1 月 1 日から令和 4 年 1 0 月 3 1 日まで 1 年間 更新の種別：自動更新 現在の契約：令和 7 年 1 1 月 1 日から令和 8 年 1 0 月 3 1 日まで 1 年間 契約当事者：貸主 所有者 借主 占有者 賃料：毎月金 8 万円(毎月末日限り翌月分支払) 敷金・保証金：ない その他：賃料は、賃貸借の対象物件である物件 3 土地及び物件 8 土地並びに目的外建物 1、2 の合計額である。 ・物件 2 土地についての占有者・占有状況 占有範囲：全部 占有者：株式会社 F T I 占有状況：駐車場として使用し占有している。 占有権原：賃借権 占有開始時期：令和 5 年 3 月 1 日 最初の契約：令和 5 年 3 月 1 日 最初の契約期間：令和 5 年 3 月 1 日から令和 6 年 2 月末まで 1 年間 更新の種別：自動更新 現在の契約：令和 8 年 3 月 1 日から令和 9 年 2 月末まで 1 年間 契約当事者：貸主 所有者 借主 占有者 賃料：毎月金 6, 0 0 0 円(毎月末日限り翌月分支払) 敷金・保証金：なし ・物件 4 ～ 7 土地についての占有者・占有状況 占有範囲：全部 占有者：株式会社 F T I 占有状況：駐車場 占有権原：賃借権 占有開始時期：令和 5 年 3 月 1 日 最初の契約：令和 5 年 3 月 1 日 最初の契約期間：令和 5 年 3 月 1 日から令和 6 年 2 月末日までの 1 年間 更新の種別：自動更新 現在の契約：令和 8 年 3 月 1 日から令和 9 年 2 月末日まで 1 年間 契約当事者：貸主 所有者 借主 占有者 賃料：毎月金 2 万 4, 0 0 0 円(毎月末日限り翌月分支払) 敷金・保証金：なし
-------------	--

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

※千円未満四捨五入

工 建付減価：特に必要なしと判断。

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	875,000	1.00 目的外建物2	10% 使用借権	88,000
2	4,138,000	1.00 駐車場	10% 土地賃借権	414,000
3	5,065,000	1.00 目的外建物1 駐車場	10% 使用借権 土地賃借権	507,000
4	2,687,000	1.00 駐車場	10% 土地賃借権	269,000
5	3,264,000	1.00 駐車場	10% 土地賃借権	326,000
6	3,161,000	1.00 駐車場	10% 土地賃借権	316,000
7	3,163,000	1.00 駐車場	10% 土地賃借権	316,000
8	4,211,000	1.00 目的外建物1 目的外建物2 駐車場	10% 敷地占用利益 土地賃借権	421,000

※千円未満四捨五入

イ 土地利用権の及ぶ範囲：対象地は一体として利用されており、駐車場部分は建物と共に賃貸されており、土地賃借権と判断した。目的外建物2の存する物件1、目的外建物1の存する物件3については黙示の使用借権と判断した。物件3の使用借権と駐車場の土地賃借権は同一の割合と判断した。物件8の目的外建物1、2の存する部分については建物の敷地占用利益、駐車場部分は土地賃借権と判断した。尚、物件8の敷地占用利益と駐車場の土地賃借権は同一の割合と判断した。

ウ 土地利用権等割合：各種権利の割合を上記の通り判定した。

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	875,000	-88,000	1.00	0.70	0.70	386,000
2	4,138,000	-414,000	1.00	0.70	0.70	1,825,000
3	5,065,000	-507,000	1.00	0.70	0.70	2,233,000
4	2,687,000	-269,000	1.00	0.70	0.70	1,185,000
5	3,264,000	-326,000	1.00	0.70	0.70	1,440,000
6	3,161,000	-316,000	1.00	0.70	0.70	1,394,000
7	3,163,000	-316,000	1.00	0.70	0.70	1,395,000
8	4,211,000	-421,000	1.00	0.70	0.70	1,857,000
計						11,715,000

※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：権利関係が複雑であり、需要者が限定される点を考慮した。

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 : 大館(県)5-3

所 在 : 大館市餌釣字大杉 2 5 2 番外

交通施設、距離 : JR奥羽本線「大館」駅、南東方、約5,7km

価 格 : 14,500円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 1,582㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南西 9.5m 市道

都市計画区域区分 : 非線引都市計画区域

用 途 指 定 等 : 用途指定無し

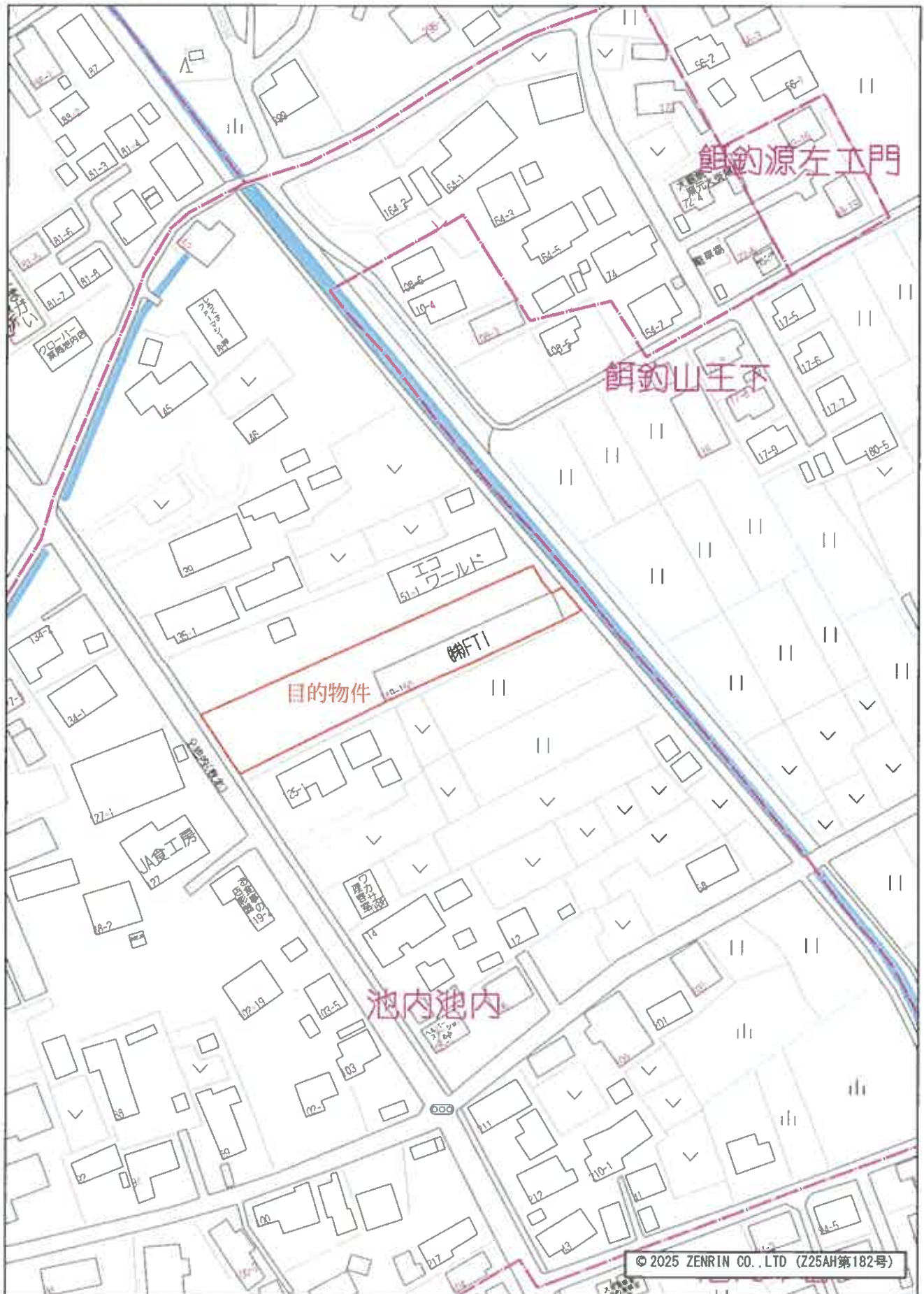
建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 建蔽率 : 70% 容積率 : 200%

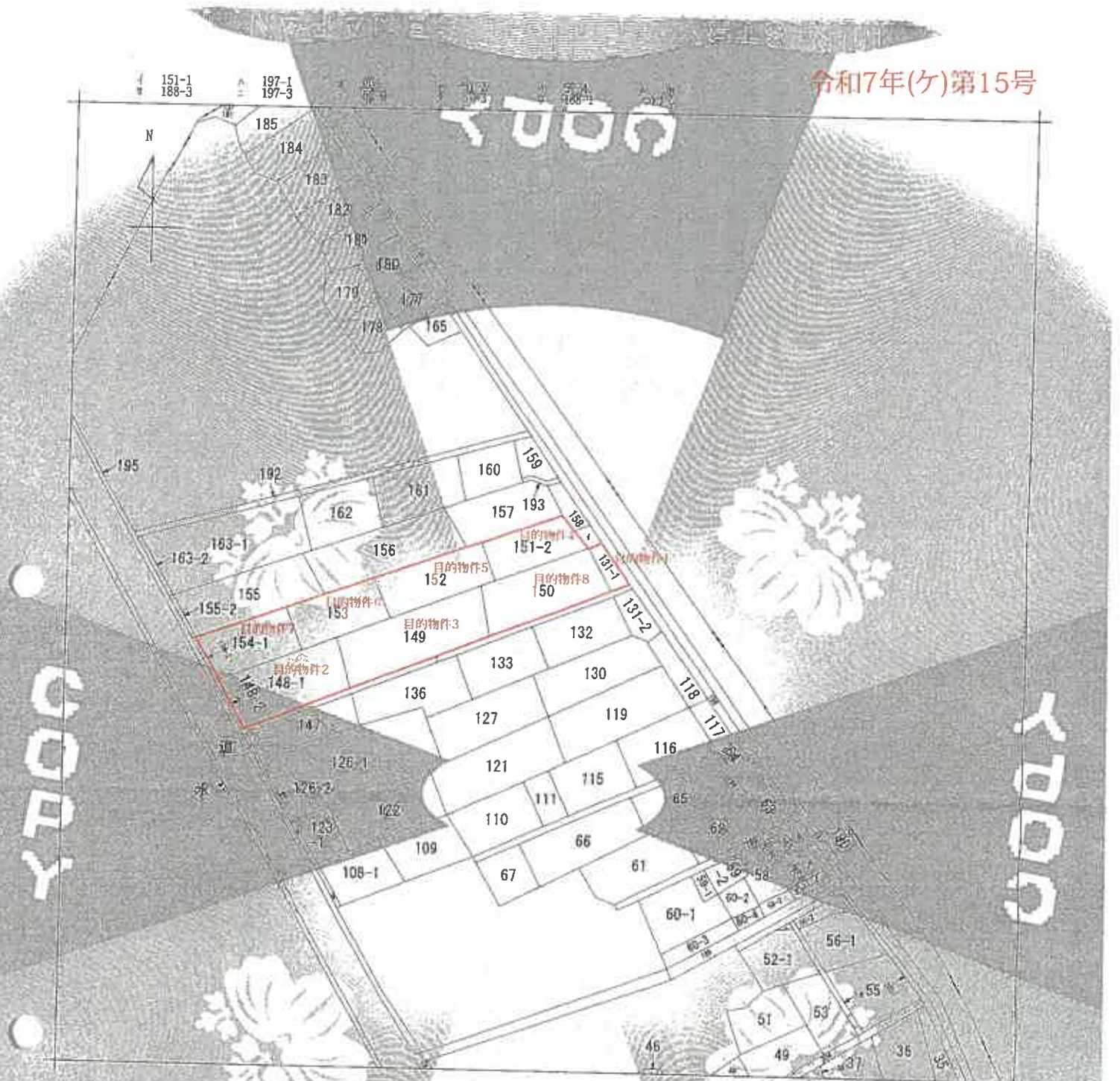
地 域 の 概 要 : 郊外型店舗、営業所等の見られる路線商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面 (写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 配置図

目的物件住宅地図





(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備え付けられるまでの間、これに代わって用いられる図面である。土地の区画及び形状の図面を記載した図面である。

地区区画図
池内字池内

図面 区分	所在	大館市池内字池内		地番	150番
出力 形式	1/1000	精度 区分	座標系 番号又は 記号	種類	国土地台帳附属地図
作成 年月日		図面 年月日 印数		備考	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容と一致した図面である。

(秋田地方裁判所大館支部管轄)

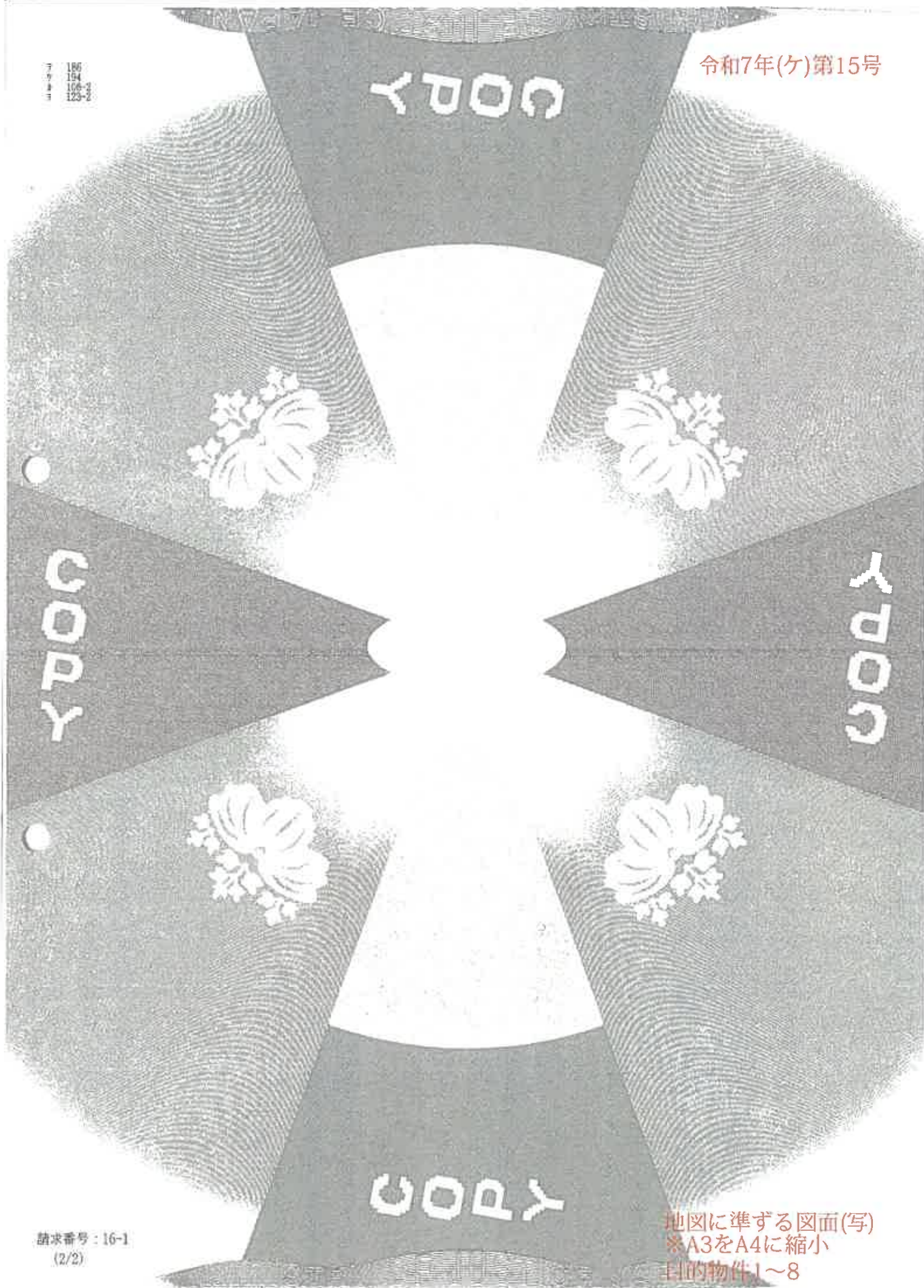
令和7年8月21日

仙台法務局

登記簿

地図に準ずる図面(写)

※A3をA4に縮小
目的物件1~8



3.11.26

土地積測量図

⑩148

地番	148-148-2
土地の所在	大館市池内字池内

15167

(B) 地積計算

地番: 148-2
符号 底辺 高さ 倍面積
(1) 14.8 × 0.9 = 13.32
(2) 14.8 × 1.0 = 14.80
計 28.12
1/2 14.06
地積 14.06 m²

(A) 地積計算

地番: 148-1
416 - 14.06 = 401.94
地積 401.94 m²



- P: プラスチック杭
- C: コンクリート杭
- B: ブロック中心
- V: 鉄
- W: 木杭

作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

登記年月日: 平成3年11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8年1月16日 秋田地方裁判所大館支部

公用

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小
目的物件2,3,6

登記官

3.11.26

土地積測量図

154

地番	154-2
土地の所在	大館市池内字池内

15168

(B) 地積計算

地番: 154-2

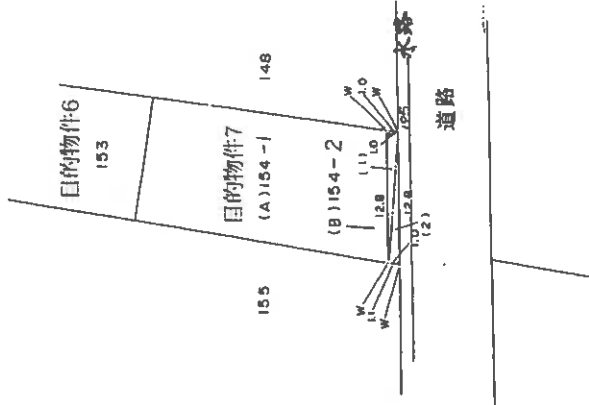
符号	底辺	高さ	倍面積
(1)	12.8	$\times 1.0 =$	12.80
(2)	12.8	$\times 1.0 =$	12.80
計			25.60
1/2			12.80
地積			12.80 m ²

(A) 地積計算

地番: 154-1

320	-	12.80	=	307.20
地積				307.20 m ²

- P: プラスチック杭
C: コンクリート杭
B: ブロック中心
V: 鉄
W: 木杭



縮尺 1/500

申請人

作製者

登記年月日: 平成3年11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8年1月16日 秋田地方建設局大館支局

登記官

公用

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小
目的物件6,7

