

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27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11月24日から 令和 8年12月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 4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12月22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10月27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）
4	1,277,000 1,021,600		255,400	21,956	0
備考	規則30条の3による変更				



物 件 目 録

4	所	在	大館市水門町
	地	番	1 4 番 1
	地	目	宅地
	地	積	1 5 2 . 0 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 石 井 さくら

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

・ 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

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

4 所 在 大館市水門町

地 番 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 2 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1



令和7年（ケ）第10号
令和8年2月27日受理
令和8年5月11日提出

現況調査報告書

（物件4）

秋田地方裁判所大館支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

4 所 在 大館市水門町
地 番 1 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 2 . 0 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	秋田県大館市水門町3番27号 付近			
土地	物件4			
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 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 ☒ 土地見取図のとおり			
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 本土地は北側と西側がいずれも市道に接している。 2 本土地には東側隣地（地番13番1：本件物件3土地）上の建物（本件物件9建物）のための上水道の給水管が埋設されていると推定される（詳細は評価書参照）。 3 本土地は4台分の駐車場であるが、現在は1台分のみの使用である。 4 本土地上に電柱（携帯電話の基地局）がある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 保管開始日 年（ ）第 号 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

占有者及び占有権原 (物件4土地関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社さくら調剤薬局	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■L (占有者代表者) ■C (物件4土地共有者)) の陳述／■提示文書 (駐車場使用契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年7月1日	
最初の契約日	平成30年7月1日		
契約等	期間	平成30年7月1日から ■平成31年6月30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7月1日から ■令和8年6月30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4,000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	

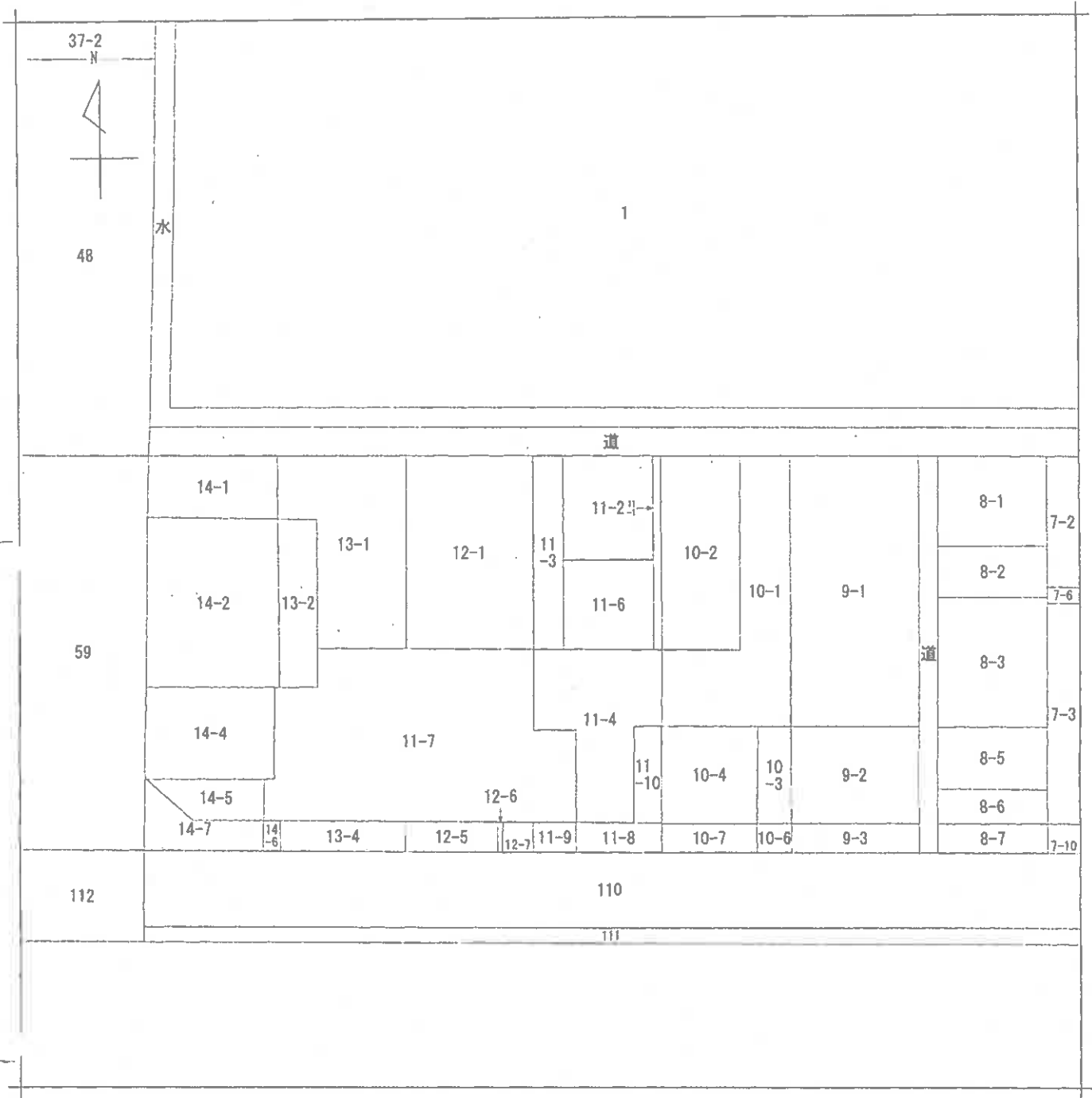
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C	1 私は、本件土地の共有者です。 2 本件土地は、境界等につき隣地所有者と争いはありません。 3 本件土地は、提出済みの駐車場使用契約書写し記載のとおり、有限会社さくら調剤薬局に賃貸しています。賃料は毎月4,000円で、平成30年7月1日から現在まで更新により契約が維持されています。
■ L	1 私は有限会社さくら調剤薬局の代表者です。当社は本件土地を駐車場として賃借しています。提出されている駐車場使用契約書写し記載のとおり、賃料は毎月4,000円であり、契約は自動更新により現在も有効です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3月 2日 (月) 13:38 ~ 13:40	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 3月 6日 (金) 13:48 ~ 13:50	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 3月 16日 (月) 11:30 ~ 11:35	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 8年 3月 27日 (金) 14:03 ~ 14:05	C 宅	駐車場使用契約書写し受領
令和 8年 4月 3日 (金) 14:55 ~ 15:05	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (C 立会、評価人同行)
令和 8年 4月 3日 (金) 15:10 ~ 15:12	占有者事務所	担当者不在
令和 8年 4月 6日 (月) 10:20 ~ 10:22	占有者事務所	担当者不在
令和 8年 4月 10日 (金) 14:00 ~ 14:05	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 8年 4月 10日 (金) 16:50 ~ 17:00	占有者事務所	占有調査
(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		

(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。

地番区域見出
水門町

請求部	所在	大館市水門町				地番	11番3			
出力尺	1/600	精度分		座標系又は記号		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。

(秋田地方法務局大館支局管轄)

令和7年9月3日

仙台法務局

地図整理番号：M99793

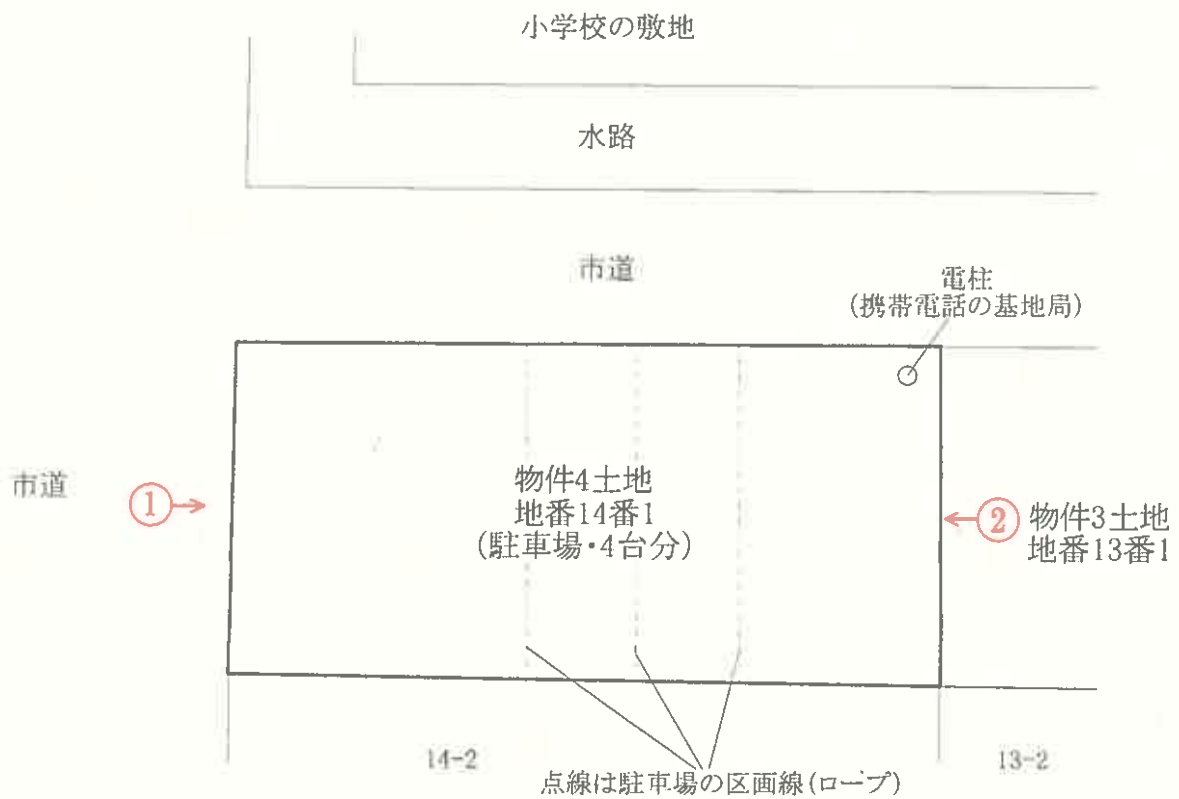
登記官

(1/1)

A 3 版から A 4 版に縮小

(6 枚目)

土地見取図



↑
○ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※土地の形状は概略を記載したものである。

写真番号 1



写真番号 2



令和7年（ケ）第10号

令和8年4月3日

令和8年5月11日

現地調査

評

価

秋田地方裁判所大館支部 御中

評 価 書

(物件4)

評価人 不動産鑑定士

藤田雅彦 印

第1 評価額

物件4（土地）	金 2,127,000 円
---------	---------------

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ね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表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
4	所 在	大館市水門町	同左
	地 番	14番1	
	地 目	宅地	
	地 積	152.06㎡	
番号	特 記 事 項		
4	①物件4土地は現況、駐車場（更地）として利用されている。駐車台数は、区画線（ロープ）が引かれており、4台分である（別添、現況利用図参照。）。 ②上記駐車場4台分のうち、1台分が月額4,000円で賃貸借に供されている（賃貸借契約の内容については現況調査報告書参照。）。 ③物件4土地の北東端付近に電柱（携帯電話の基地局）がある（別添、現況利用図参照。）。		

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4）

位置・交通	J R 奥羽本線「大館」駅から南方へ約1.6km（道路距離、以下同じ）、J R 花輪線「東大館」駅から北方へ約1.0km、最寄の秋北バス「豊町」バス停から北方へ約200m。大館市役所へ約1.2km、桂城小学校へ約250m、商業施設「いとく大館ショッピングセンター」へ約1.0km。	
付近の状況	受命物件は、大館駅前から南方へ続く広幅員の市道（大館駅東大館線）沿いに位置しており、沿道には店舗、営業所、一般住宅のほか小学校、病院等も見られ、用途が混在している。住宅地としては生活利便性の良い地域であるが、商業地としては繁华性及び店舗の連担性が低い地域である。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。	
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	区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
画地条件	その他	・建築基準法第22条の指定区域（屋根不燃区域） ・立地適正化計画 （都市機能誘導区域外、居住誘導区域外）
	規模	152.06㎡
	形状	長方形
	間口	約8.5m（西側市道と接面する長さ）
	奥行	約19m（北側市道と接面する長さ）
	接道関係	角地
接面道路の状況	その他	特になし
	・西側：幅員約22m舗装市道（大館駅東大館線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） ・北側：幅員約4m舗装市道（桂城小学校南線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） 上記両市道と等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件4土地は現況、駐車場（更地）として利用されている。隣接地は、南側は住宅、東側はアパートの敷地（物件3）、北側は市道及び水路を介し小学校、西側は市道を介し営業所となっている。各隣接地及び各市道とそれぞれ等高に接面している。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	なし（引込可、下記特記事項①参照）
	都市ガス	なし
	下水道	なし（北側市道に公設管があり引込可）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特記事項	①上水道について、大館市建設部水道課への照会によれば、西側及び北側で接面する両市道に水道本管が埋設されており、引込は可能である。また、西側市道より物件4土地を経由して東側のアパート（物件9）へ上水道が引き込まれているとのことであり、物件4土地には東側アパートのための給水管が埋設されていると推定される。 ②大館市防災ハザードマップ（令和4年10月公表）によれば、受命物件周辺は0.5m未満又は0.5mから3.0m未満の浸水想定区域に含まれる。
-------------	---

（以下余白）

第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を近隣地域における標準的画地の標準価格として査定し、次に対象物件の個別的な価格形成要因を分析して下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	その他の 控除減価 キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
4	19,400	1.03	152.06	1.00	1.00	0.70	—	2,127,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員約22m舗装市道に接面する規模200㎡程度の長方形地

公示地番号 大館5-2

公示価格等 18,300円/㎡ × 時点修正 99.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/94 ÷ 標準画地価格 19,400円/㎡

◇ 時点修正 : 0.997 (令和8年1月1日から評価日までの推定変動率である。)

◇ 標準化補正 : 1.00 (補正なし)

◇ 地域格差

街路条件 : 0.98 (幅員-2%)
 交通・接近条件 : 0.99 (駅距離-1%)
 環境条件 : 0.96 (繁華性-4%)
 行政的条件 : 1.01 (用途地域等+1%)
 上記の相乗積 : 0.98 × 0.99 × 0.96 × 1.01 ÷ 0.94

イ 個別格差

画地条件 : 1.03 (角地+3%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 占有減価修正 : なし

オ 市場性修正 : なし

カ 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を考慮。

キ その他の控除減 : なし

第6 参考価格資料

○ 公示価格等

公示地番号：大館5-2

所在：大館市片山町1丁目63番3

住居表示：「片山町1-5-1」

価格：18,300円/㎡

位置：JR奥羽本線「大館」駅から道路距離で約2.5kmに位置。

価格時点：令和8年1月1日

地積：337㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接面道路：南側幅員14m舗装国道

用途指定等：非線引都市計画区域、近隣商業地域、準防火地域

指定建蔽率80% 指定容積率200%

地域の概要：店舗、営業所、住宅等が混在する路線商業地域

第7 付属資料の表示

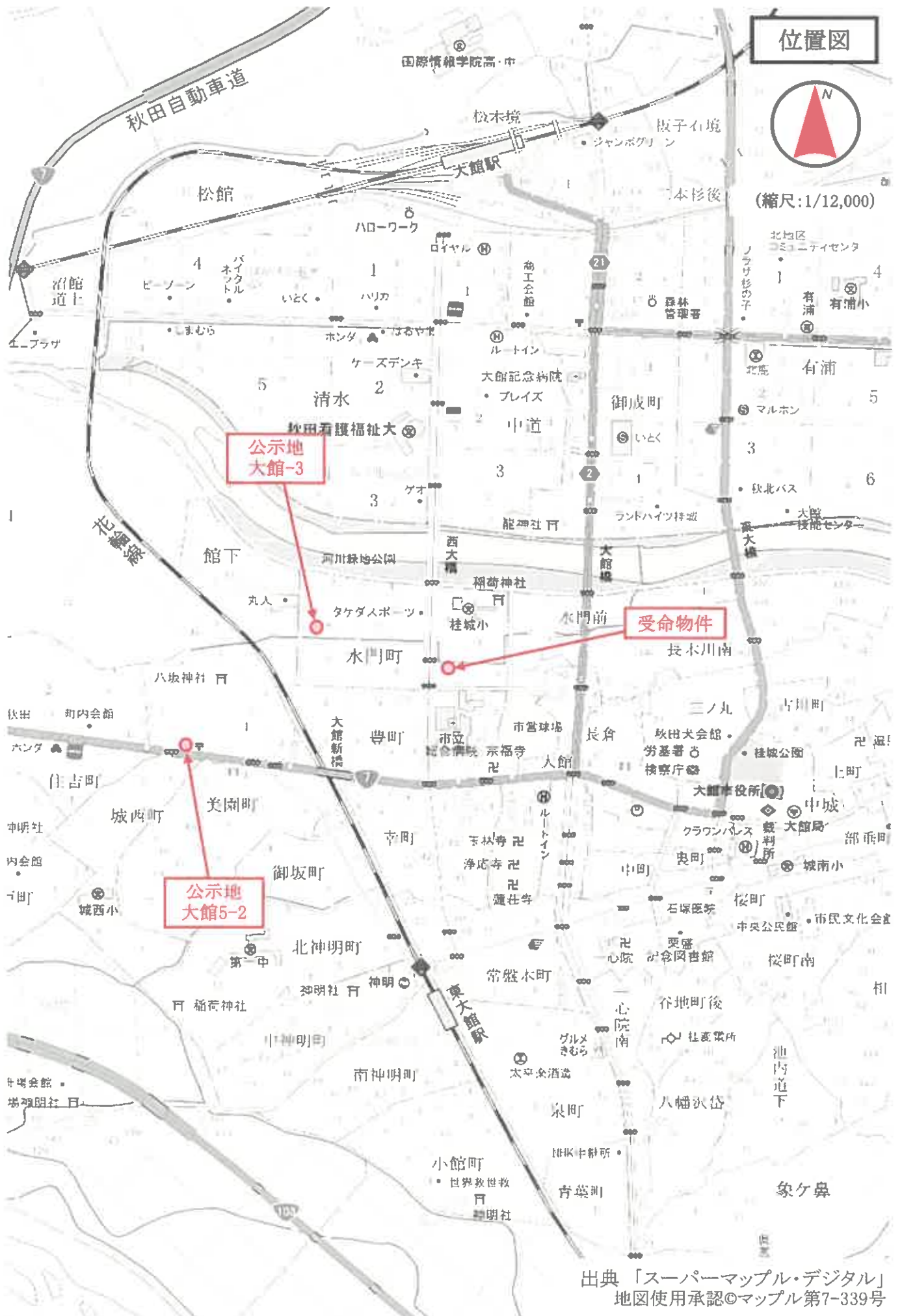
- | | | |
|---|------|---|
| 1 | 位置 | 図 |
| 2 | 周辺案内 | 図 |
| 3 | 公図 | 写 |
| 4 | 現況利用 | 図 |

以上

位置図

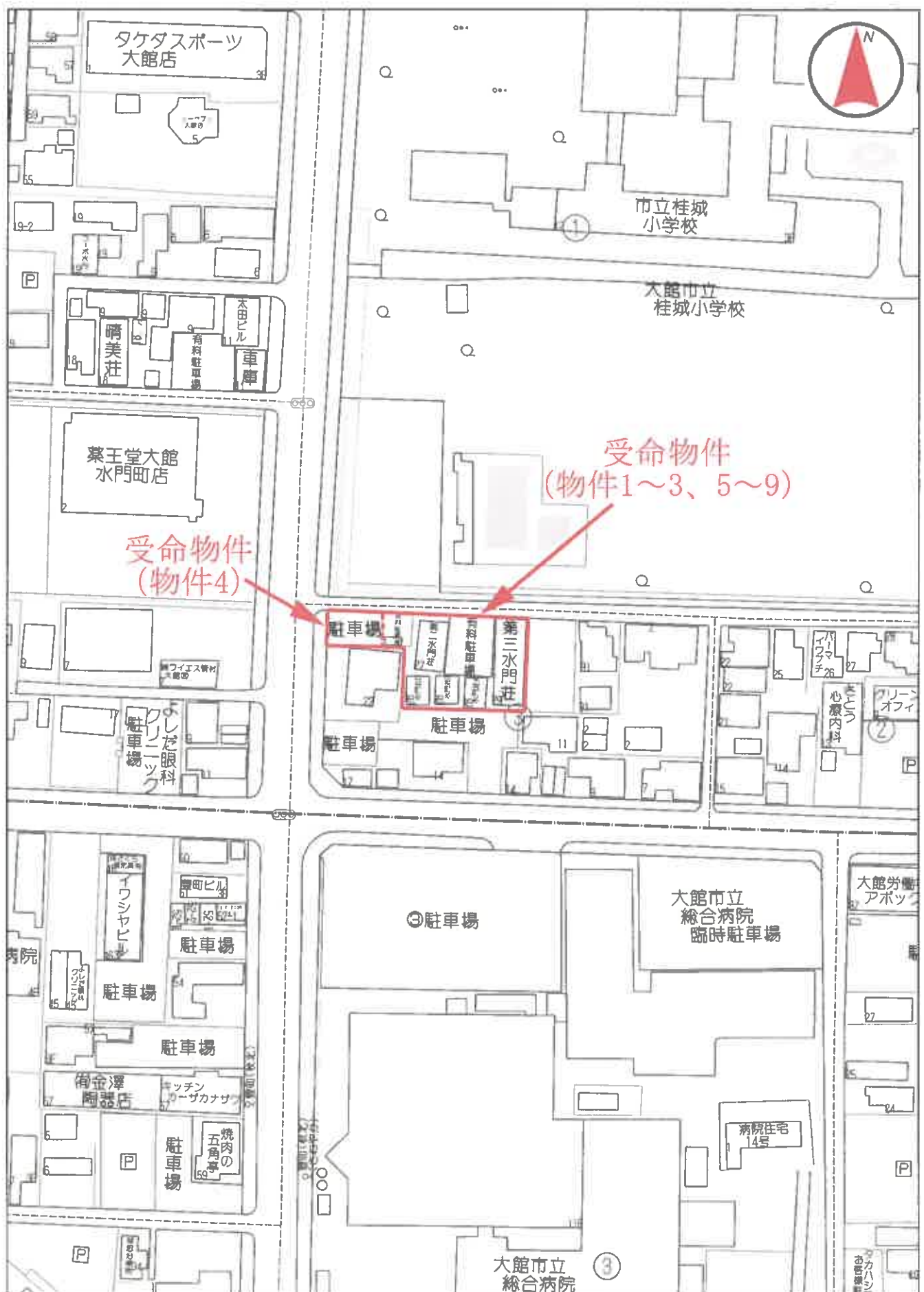


(縮尺:1/12,000)



周辺案内図

秋田県大館市水門町3付近



60m

1:1500

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
藤田不動産鑑定事務所
Z22151993-20260330090624
©2026 ZENRIN CO., LTD. (Z26AH第195号)

令和7年(ケ)第10号
大館市水門町
現況利用図

