

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 18 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 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 29 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 9 月 16 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 7 月 18 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	8,053,000 6,442,400	一括	1,610,600	96,436	0
1	4,396,000				
2	1,488,000				
3	2,169,000				
		</			



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 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)



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 ☐ 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 ☐ 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

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 の 概 況 (物件2関係)			
所 在	秋田県大館市清水一丁目		
地 番	9 3 番 9		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	4 8 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 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	☐ 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 [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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		

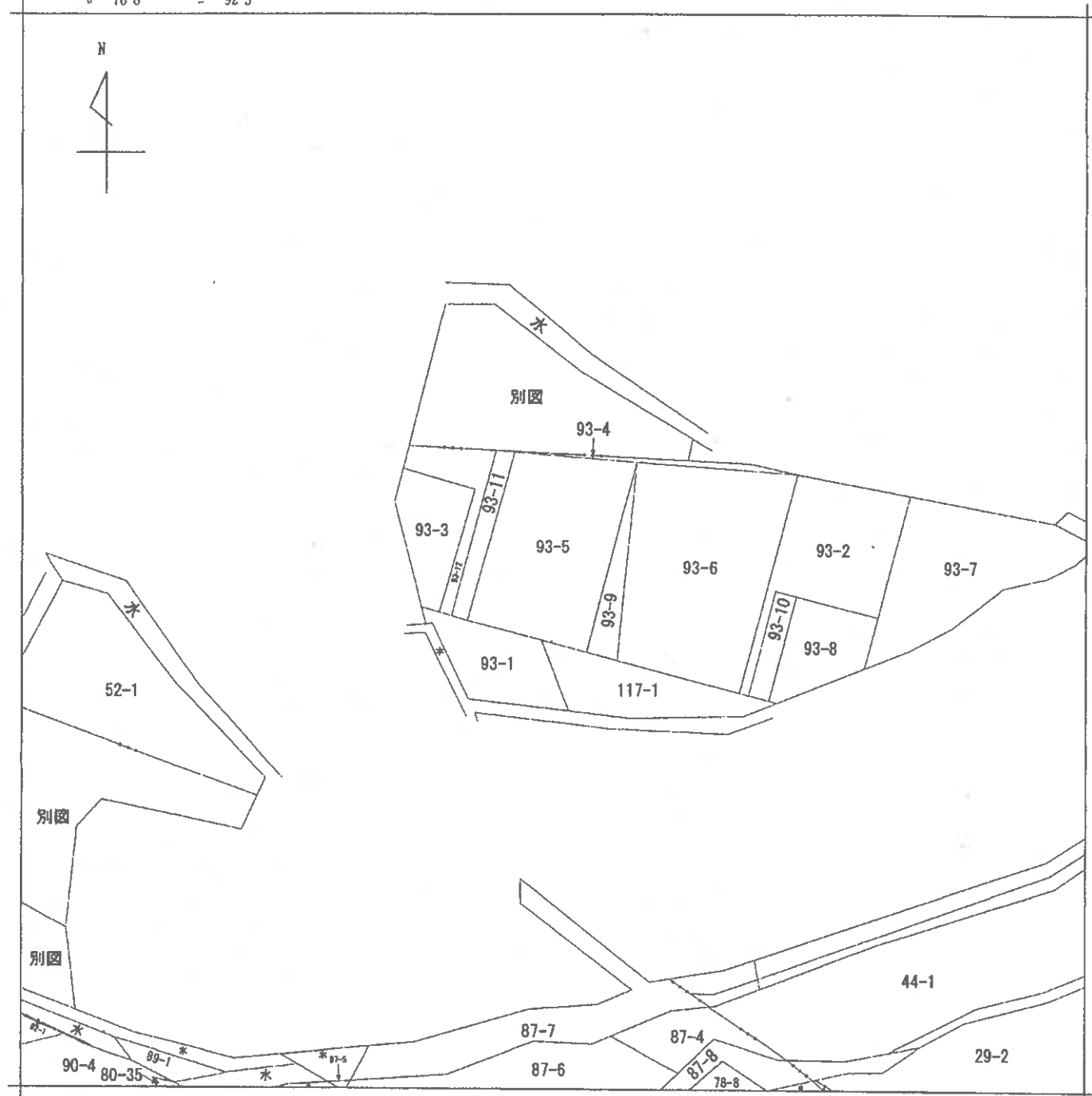
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 27 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 58 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。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
秋田地方法務局大館支局
登記官

5704

地積測量図

93-2

地番 93-3 93-4
93-5 93-6

土地の所在 大館市清水一丁目

93-3 家 積

122.0	×	4.97	=	606.34
122.0	×	2.70	=	329.40
22.0	×	4.97	=	109.34
22.0	×	2.70	=	59.40
28.0	×	4.97	=	139.16
28.0	×	2.70	=	75.60
合計				1329.24
28.0	×	4.97	=	139.16
28.0	×	2.70	=	75.60
合計				286.16

93-4 家 積

44.5	×	2.70	=	120.15
12.2	×	1.30	=	15.86
合計				136.01

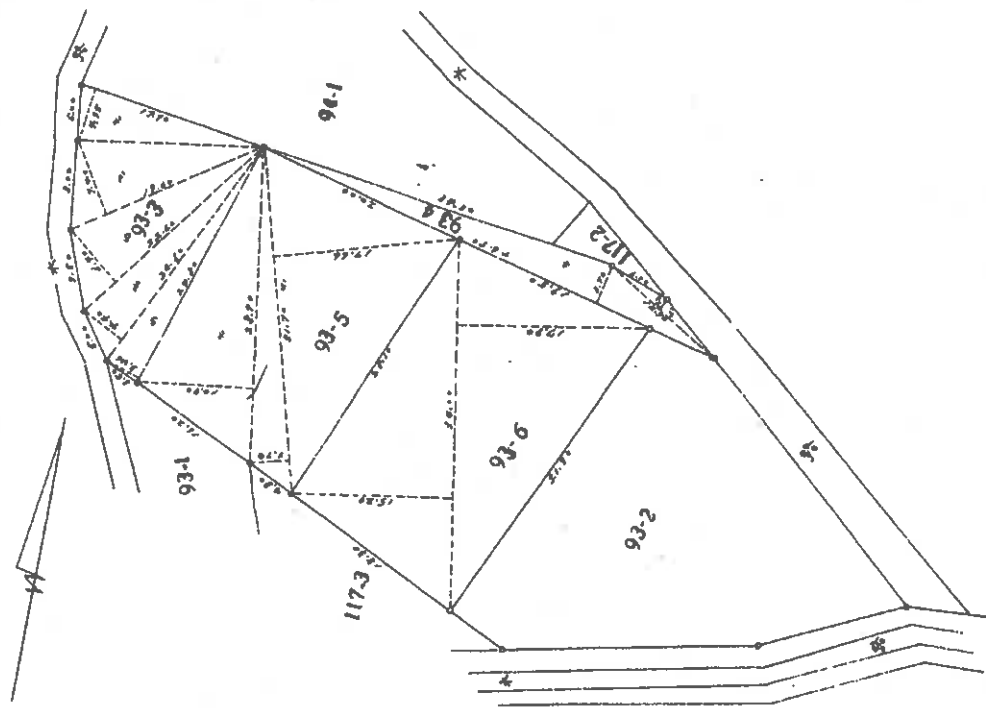
93-5 家 積

22.0	×	10.90	=	239.80
22.0	×	12.66	=	278.52
合計				518.32

93-6 家 積

34.0	×	5.20	=	176.80
合計				176.80

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合流杭型杭	



作製者

申請人

縮尺 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 秋田地方広務局大館支局

登記官

(9 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：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 秋田地方建設局大館支局

登記書

(10 枚目)

A3版からA4版に縮小

縮小番号：2-1

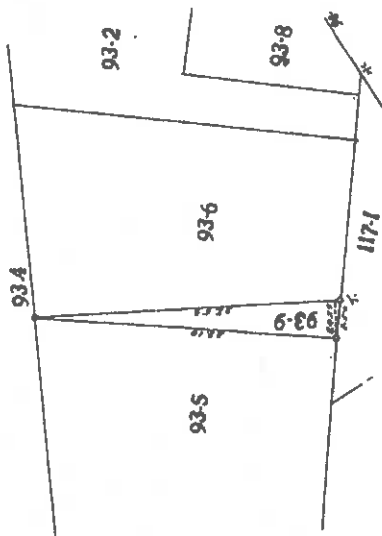
5707



地番 93-9 93-6

地積測量図

土地の所在 大館市清水一丁目



93 9 家 積
22.55 - 5.725 - 42.881 m²

93 家 積
5.628.70 - 42.881 m²

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合板樹圍杭	
合板杭	
割合	%

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

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和57.3.26

57 3 26

登記年月日：昭和56年10月14日

昭和五十六年 十月 四日

面
区
物
建

556.10.14

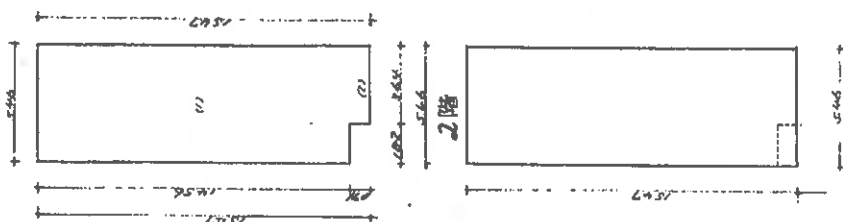
93番501

大館市清水／丁目9番地5

405309 各階平面図

事務所・住宅

階

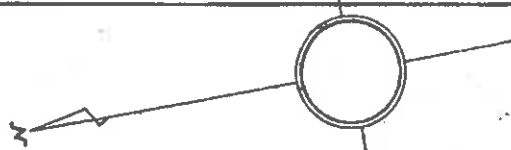
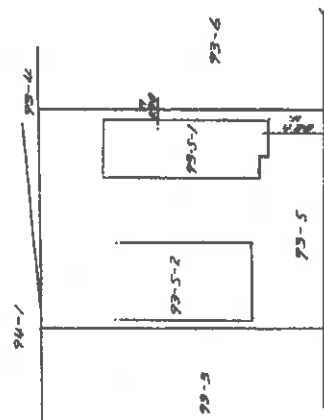


階／

1	14.56	5.46	794976
2	8.91	9.64	33124
			17 th
			82.8100

階 2

1547	54A	17th	84-4662
------	-----	------	---------



作者

縮尺

1/250

人 龍 串

尺

 $\frac{1}{500}$

(秋田縣土地家屋調査士会誌一用)

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6年11月21日

秋田地方法鴈大館支局

登記費

A 3 版から A 4 版に縮小

(11 枚目)

請求番号: 17-3

登記年月日：昭和55年12月19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6年11月21日 秋田地方建設局大館支局

登記官

(12 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

図求番号：17-4

405310

各 階 平 面 図

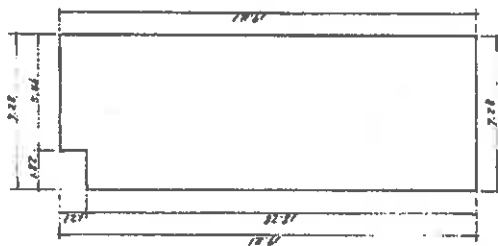
建 物 図 面

家屋番号 93第5-2

各階平面図 85.12.19

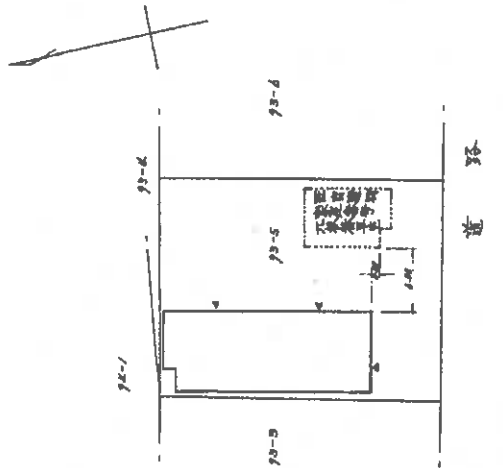
建物の所在 久保市清水一丁目93番地5

倉庫



床面積計算

$$\begin{array}{rcl} 18.23 \times 1.82 & = & 33.1726 \\ 7.58 \times 5.86 & = & 44.4188 \\ \hline \text{計} & = & 77.5914 \end{array}$$



作製者

縮尺

1/250

申請人

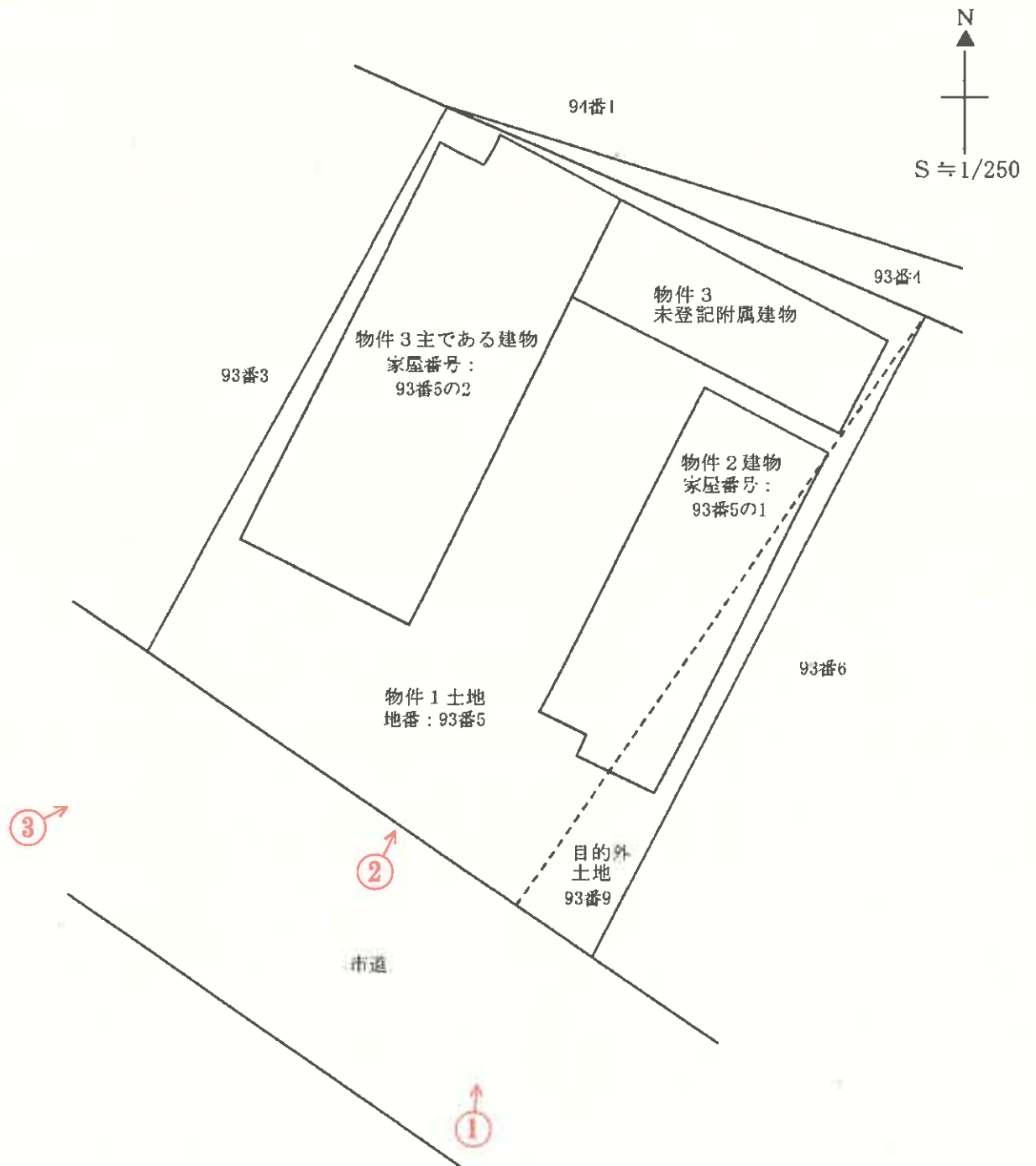
縮尺

1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

85
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。

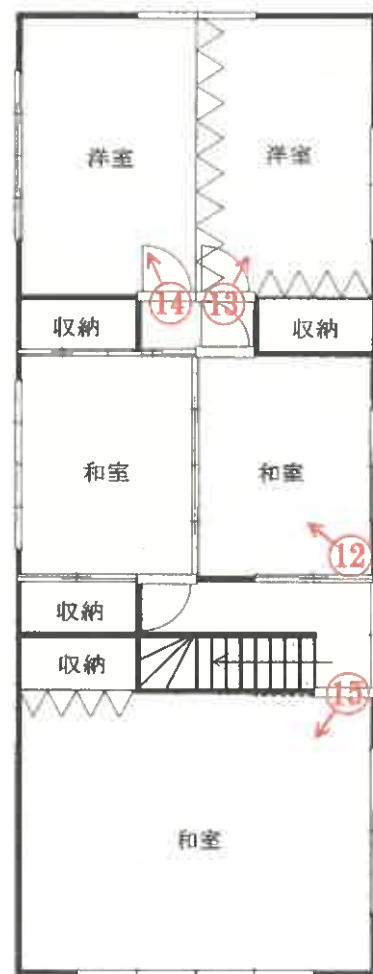
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

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 (93-9)

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 (93-9)

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 1 6



物件 3 主である建物内部の状況

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



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	当該土地に係る土壌汚染に関しては、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、土壌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壌汚染の端緒は確認されなかった。 よって、当該土地の土壌汚染の可能性は低いものと判断した。 なお、本評価書は土壌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	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）：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） <table> <tr> <td>1 階</td><td>82.81㎡</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>84.46㎡</td></tr> <tr> <td>延</td><td>167.27㎡</td></tr> </table>	1 階	82.81㎡	2 階	84.46㎡	延	167.27㎡
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

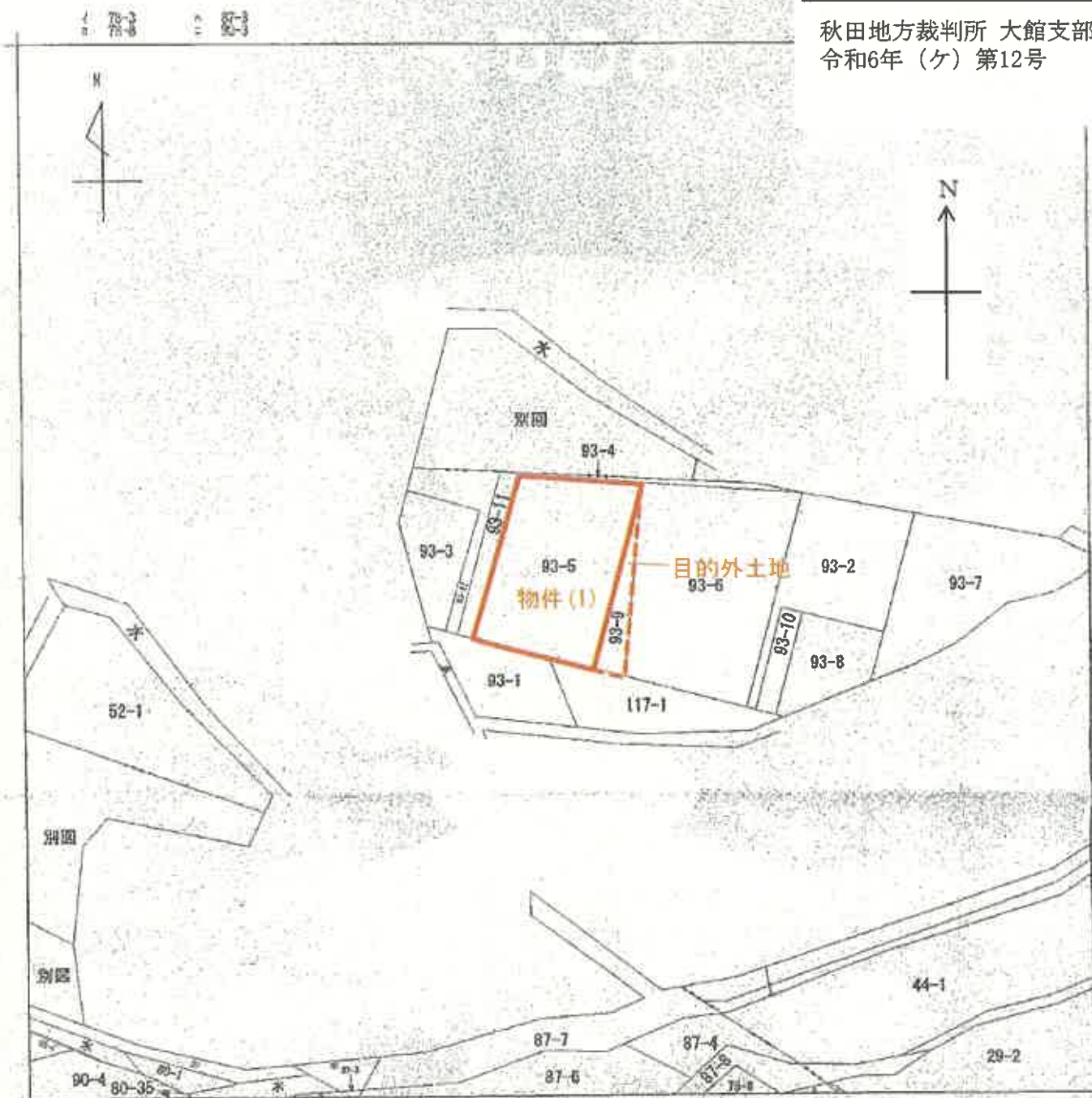
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 秋田地方法務局備付、地積測量図写
- 5 秋田地方法務局備付、建物図面写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

以 上



公 図 写

秋田地方裁判所 大館支部
令和6年（ケ）第12号



(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納め付けられるまでの間、これに代わるものとして画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。

「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」



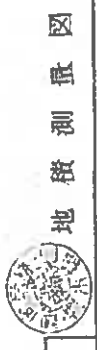
図面 区分	所 在	大館市清水一丁目				地 番	93番5			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である。

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	172.34
家積	172.34
合積	172.34
計	172.34

93-4 家 積

地積	94.1
家積	94.1
合積	94.1
計	94.1

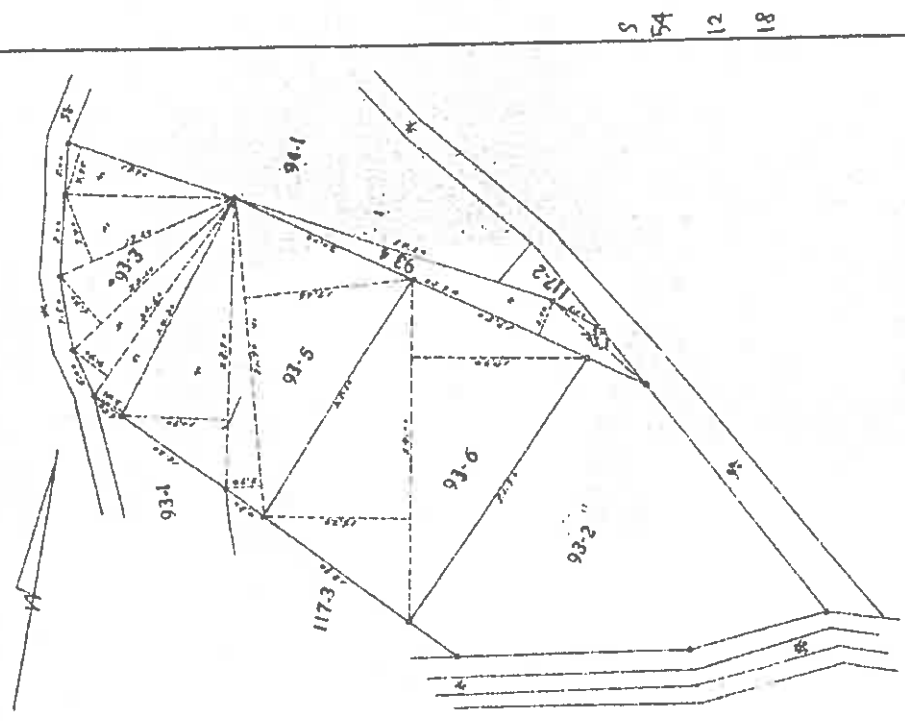
93-5 家 積

地積	117.3
家積	117.3
合積	117.3
計	117.3

93-6 家 積

地積	93.2
家積	93.2
合積	93.2
計	93.2

境界線の種類	境界 (測量番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	



縮尺 1/500

中 計 人

作 製 者

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

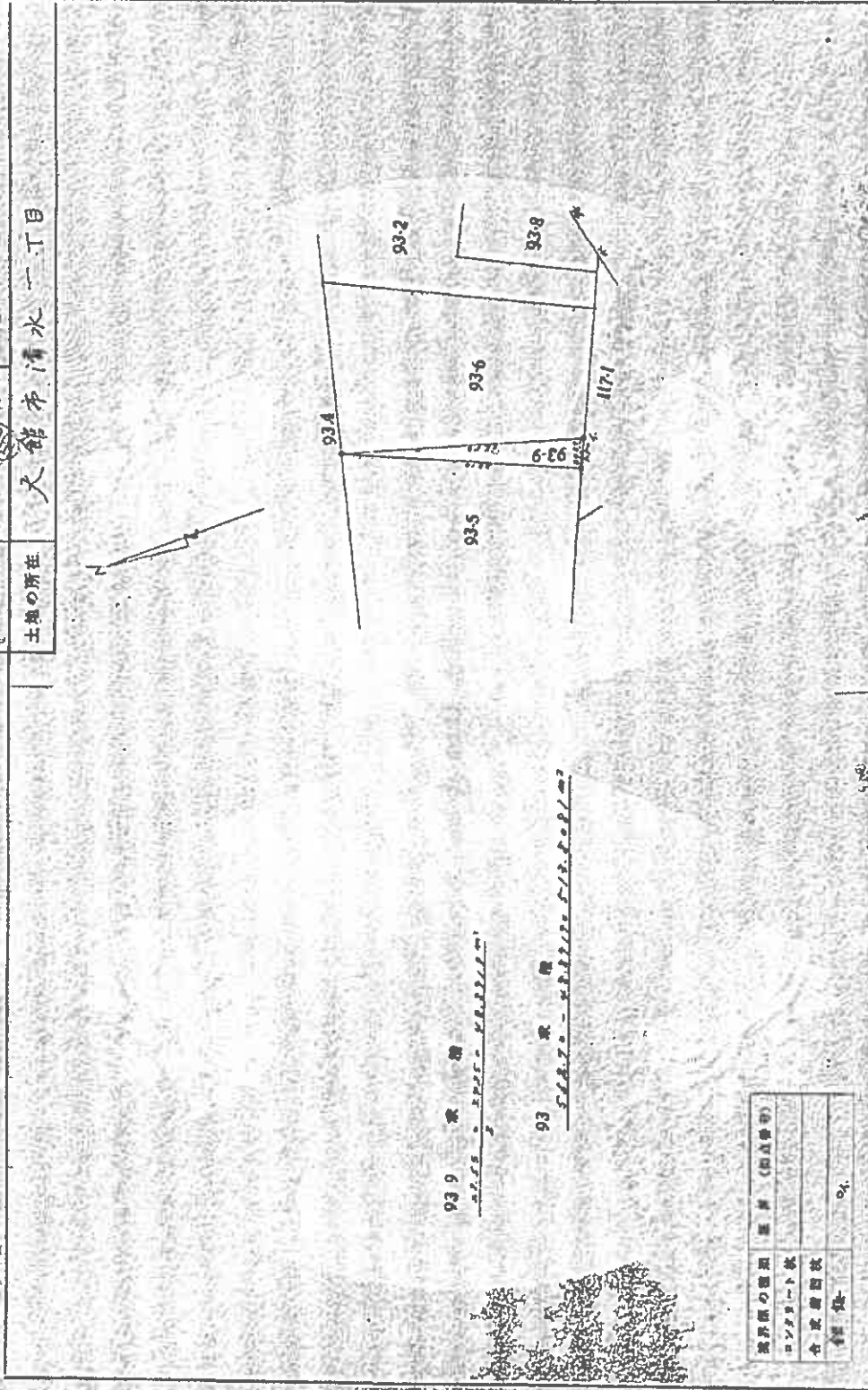
登記年月日：昭和57年3月26日

令和6年（ケ）第12号
目的外土地

5707

地番 93-6	93-6
土地の所在 大館市清水一丁目	

地積測量図



境界線の種類	境界（地積測量図）
コンクリート杭	
合界測量図	
備考	0.1

作成者 [Redacted]	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
-------------------	-------------------	-------------

(秋田県土地整理調査士会統一用紙)

「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

事務所・住宅
1階

2階

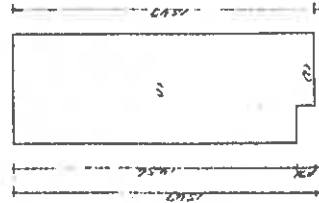
家屋番号 93番5の1

建物の所在 大館市清水/丁目93番地5

建物図面
各階平面図 856.10.14

事務所・住宅

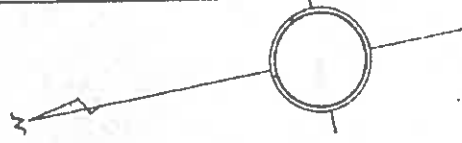
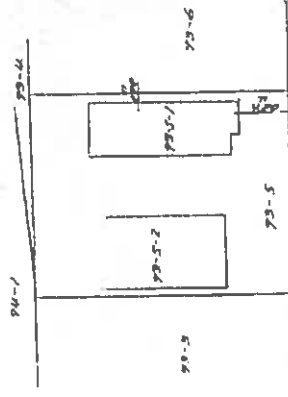
1階



2階



2階



作製者

尺

1/250

申請人

尺

1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：昭和55年12月19日

物件(3)

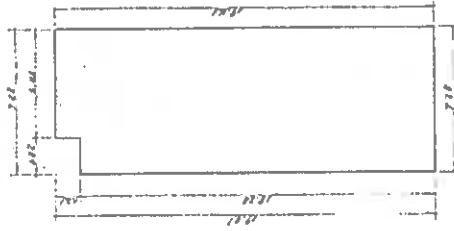
建物図面
各階平面図

原簿番号 93第5-2

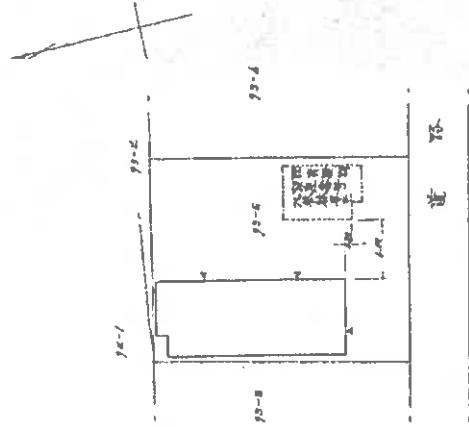
建物の所在 大館市清水町目93第5

405310 各階平面図

倉庫



床面積計算
12.0m x 12.0m = 144.00㎡
2.0m x 2.0m = 4.00㎡
合計 = 148.00㎡



縮尺 1/500

縮尺 1/250

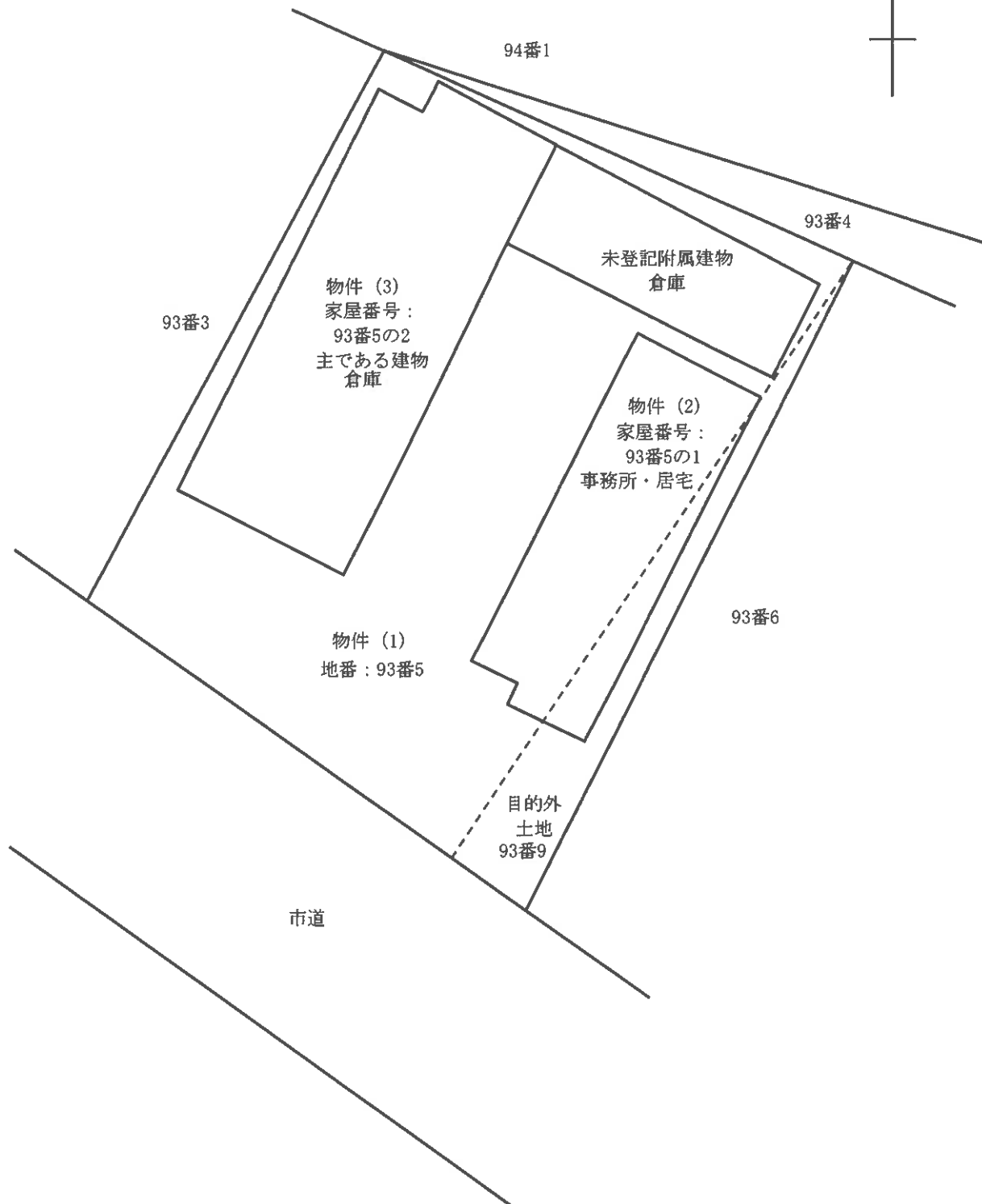
作製者

申請人

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

建物配置図

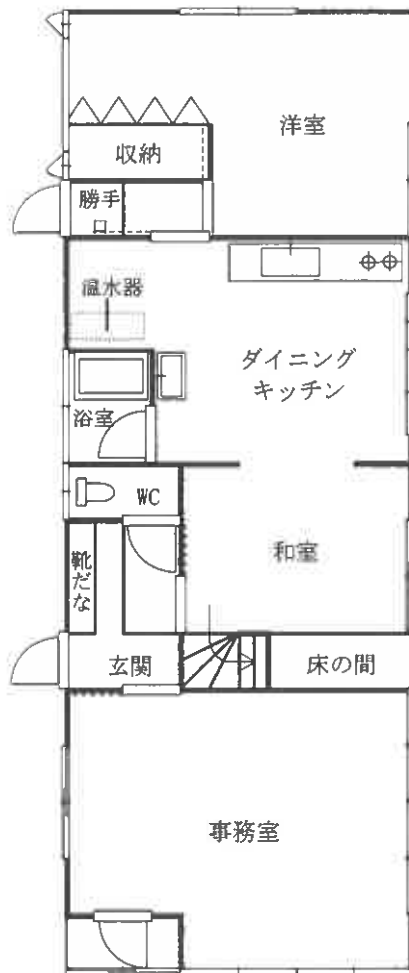
秋田地方裁判所 大館支部
令和6年(ケ)第12号
大館市清水一丁目



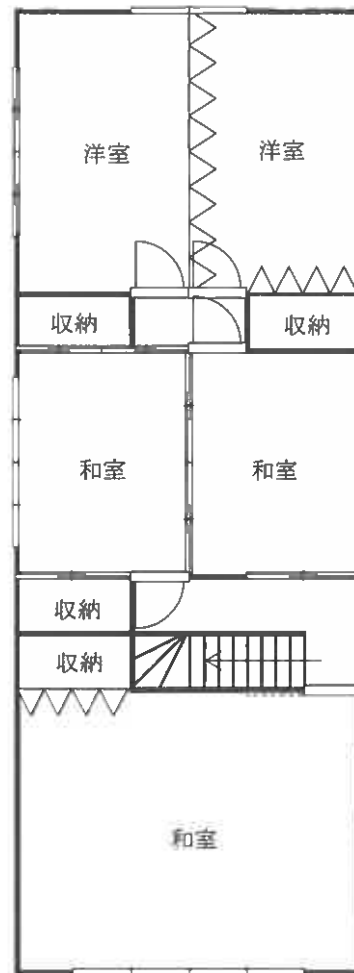
建物間取図

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



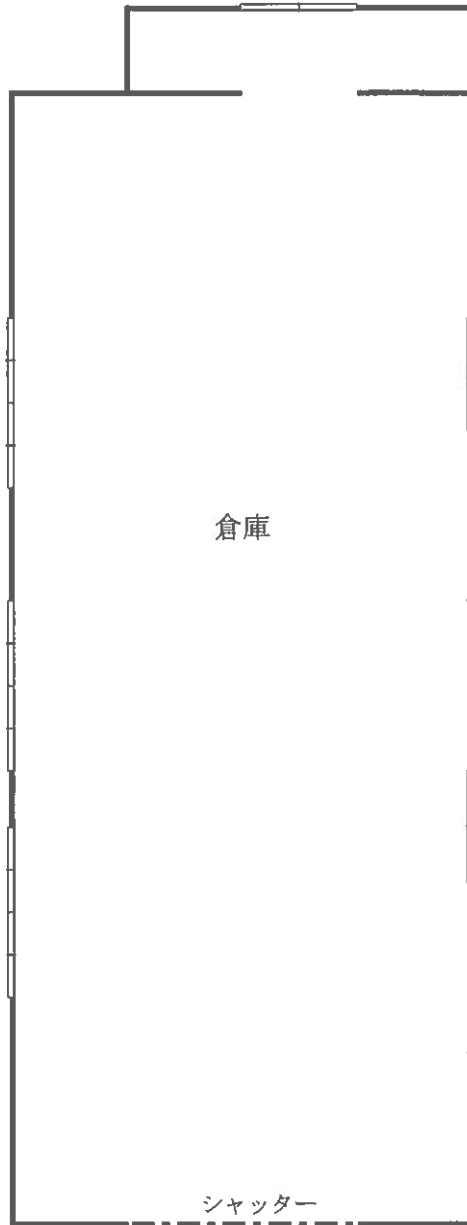
2階



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

