

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 21 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 三 浦 恵

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 12 月 5 日から 令和 7 年 12 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 6 日 午後 1 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
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、保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金 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 11 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|---|
| 1 | 所 在 | 男鹿市北浦湯本字草木原 |
| | 地 番 | 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 男鹿市北浦湯本字一ノ森下 |
| | 地 番 | 7 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7 5. 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 男鹿市北浦湯本字草木原 6 3 番地 2
男鹿市北浦湯本字一ノ森下 7 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 2 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 7 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 0. 7 8 平方メートル
2 階 1 0 5 8. 4 9 平方メートル
3 階 1 3 5 9. 5 8 平方メートル
4 階 5 5 3. 9 2 平方メートル
5 階 3 4 7. 8 2 平方メートル
6 階 3 4 7. 8 2 平方メートル
7 階 3 4 7. 8 2 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 機械室 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 約 6. 6 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 4 | 所 | 在 | 男鹿市北浦湯本字一ノ森下 |
| | 地 | 番 | 7 1 番 8 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 0 2 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 男鹿市北浦湯本字一ノ森下 |
| | 地 | 番 | 7 1 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 1 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 6 | 所 | 在 | 男鹿市北浦湯本字草木原 |
| | 地 | 番 | 6 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 男鹿市北浦湯本字草木原 |
| | 地 | 番 | 6 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 2 平方メートル |

物 件 目 録

8	所	在	男鹿市北浦湯本字草木原
	地	番	6 3 番 9
	地	目	宅地
	地	積	1 0 5 平方メートル

入札時の注意点

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

秋田地方裁判所執行官室 ☎018-824-1514

物 件 明 細 書

令和 7年10月10日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 大 高 広 子

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

【物件番号1, 2, 4～8】

本件土地は、売却対象外の土地（字一ノ森下71番17、字草木原58番6）への通行のため利用されている。

【物件番号1】

永小作権の登記は、本執行手続では抹消しない。

《 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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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。
- 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。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----------|---|--|
| 1 | 所 在 | 男鹿市北浦湯本字草木原 | |
| | 地 番 | 6 3 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 8 3 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 男鹿市北浦湯本字一ノ森下 | |
| | 地 番 | 7 1 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 7 5. 4 2 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 男鹿市北浦湯本字草木原 6 3 番地 2
男鹿市北浦湯本字一ノ森下 7 1 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 2 | |
| | 種 類 | 旅館 | |
| | 構 造 | 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 7 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 0. 7 8 平方メートル
2 階 1 0 5 8. 4 9 平方メートル
3 階 1 3 5 9. 5 8 平方メートル
4 階 5 5 3. 9 2 平方メートル
5 階 3 4 7. 8 2 平方メートル
6 階 3 4 7. 8 2 平方メートル
7 階 3 4 7. 8 2 平方メートル | |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 類 | 機械室 | |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 | |
| | 床 面 積 | 約 6. 6 平方メートル | |

物 件 目 録

4 所 在 男鹿市北浦湯本字一ノ森下
 地 番 7 1 番 8
 地 目 原野
 地 積 5 0 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 男鹿市北浦湯本字一ノ森下
 地 番 7 1 番 1 0
 地 目 原野
 地 積 5 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 男鹿市北浦湯本字草木原
 地 番 6 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 3 平方メートル

7 所 在 男鹿市北浦湯本字草木原
 地 番 6 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 5 2 平方メートル

物 件 目 録

8	所	在	男鹿市北浦湯本字草木原
	地	番	63番9
	地	目	宅地
	地	積	105平方メートル

令和 7年(ケ)第 14号
令和 7年 5月23日受理
令和 7年 8月 8日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

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 男鹿市北浦湯本字草木原
 地 番 6 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 8 3 1 平方メートル

- 2 所 在 男鹿市北浦湯本字一ノ森下
 地 番 7 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 4 7 5. 4 2 平方メートル

- 3 所 在 男鹿市北浦湯本字草木原 6 3 番地 2
 男鹿市北浦湯本字一ノ森下 7 1 番地 5
 家屋番号 6 3 番 2
 種 類 旅館
 構 造 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 7 階建
 床 面 積

1 階	1 6 0. 7 8 平方メートル
2 階	1 0 5 8. 4 9 平方メートル
3 階	1 3 5 9. 5 8 平方メートル
4 階	5 5 3. 9 2 平方メートル
5 階	3 4 7. 8 2 平方メートル
6 階	3 4 7. 8 2 平方メートル
7 階	3 4 7. 8 2 平方メートル

- 4 所 在 男鹿市北浦湯本字一ノ森下
 地 番 7 1 番 8
 地 目 原野
 地 積 5 0 2 平方メートル
 (1 枚目)

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 5 | 所 | 在 | 男鹿市北浦湯本字一ノ森下 |
| | 地 | 番 | 7 1 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 1 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 男鹿市北浦湯本字草木原 |
| | 地 | 番 | 6 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 男鹿市北浦湯本字草木原 |
| | 地 | 番 | 6 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 2 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 男鹿市北浦湯本字草木原 |
| | 地 | 番 | 6 3 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 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、2、4～8		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、4～8) ☐ 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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本土地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:機械室 構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積:約6.6平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 旅館(空) 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	建物の敷地部分は筆界未定地であり、建物の所在地番は不明である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 男鹿地区消防本部 担当者	1 ご照会の物件について、令和5年3月2日に消防設備について立入検査を実施しました。 2 その結果かなりの不良部分があり、所有者に改善を促したところです。具体的な不良箇所は、消火器、屋内消火栓、火災報知器、消防機関への通報のための火災報知設備、誘導灯、防排煙設備です。
■ 破産者前代表者	1 ホテルは、昨年12月1日まで営業していました。 2 建物は、何度も増改築を繰り返していますし、老朽化して長期間立ち入っていない部分もあります。 3 ここの温泉は、株式会社SKOから分湯してもらっていて、毎月税込み14万円を支払っていました。 4 男鹿温泉の温泉は成分が濃いため、パイプが短期間で詰まりますし、風呂は毎日清掃する必要があります。 5 建物内にあったPCBは、助成金をもらうなどにより全て処分したはずです。 6 建物の背後（西側）が山になっているので、そこから湧水が流れています。エレベーターの下にモーターがあり、水が溜まらないように流していましたが、モーターが止まったためエレベーター付近が水浸しになっています。 7 建物の一部を改装し、401号室と402号室を繋げて一部屋にしています。 8 また、403号室と405号室は個別に空調を整備しました。 9 敷地の南端にある未登記の建物は浄化槽の機械室です。 10 物件の南側（字一ノ森下71-17、字草木原58-6の一体地）には私の自宅があり、ホテルの敷地を通して出入りしていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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、2、4～8の各土地が一体になり、物件3の建物の敷地として利用されている。なお、各土地については筆界未定地である。
- 3 物件3の建物は、閉鎖登記簿謄本によると昭和28年1月に保存登記がなされている。その後、数度にわたって増改築が繰り返されていて、複雑な構造になっている。
- 4 建物全般が著しく老朽化していて以下に列挙した損傷・不具合が認められる。適正な管理がなされていないため、建物を再度利用するためには、大規模な改修が必要と思われる。
 - ① 男鹿地区消防本部が立入調査を実施したところ、消防設備全般に不良箇所が存在し、改善が必須とのことである。
 - ② 登記簿上の1階部分について、階段・床の腐食により立ち入りが危険な状態であり、立ち入りできなかった。
 - ③ 建物の西側の山からの湧水がエレベーター付近に溜まり、故障した状態である。
 - ④ 北側及び東側の客室は長期間使用されておらず、大量の動産類が放置され、天井が崩落した部屋がある。
 - ⑤ 2階調理室の床は腐食していて沈み込みが著しく、天井が損傷している。
 - ⑥ 建物に引いている温泉は成分が濃いことによりパイプが詰まりやすく、定期的なパイプ清掃が必須とのことである。温泉の大浴場は、壁や柱が腐食し、脱衣所の壁が剥がれ落ちている。
- 5 本件ホテルで利用していた温泉について、所有者の前代表者は、株式会社SKOに対し分湯料として税込月額14万円を支払っていた旨を述べた。
- 6 敷地部分の一体地の南側に機械室として利用されている未登記の建物がある。同建物について、破産者前代表者の陳述、建物の位置及び利用状況等により、物件3の附属建物と認定した。
- 7 破産者前代表者の自宅が本件一体地の南隣にある（字一ノ森下71-17、字草木原58-6の一体地）。自宅敷地は公道に接していないため、本件物件が売却になった場合、通行権の負担が発生する可能性がある。
- 8 物件1の土地の最先順位に明治32年9月18日設定の永小作権設定登記がある。同永小作権は登記簿上の存続期間が20年であり、既に期間を経過している。また、物件1の地目は登記簿上も現況も宅地であり、耕作できる部分はない。よって、当該永小作権は存続しておらず、登記が抹消されないまま残っているものと考えられる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月28日 (水)	当庁 (郵送)	男鹿地区消防本部あて図面を交付申請
7年 6月 2日 (月) 9 : 45 — 9 : 55	秋田地方法務局	・ 近隣土地の登記事項要約書を公用で取得 ・ 本件土地上の物件 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 6月 5日 (木) 10 : 40 — 11 : 00	男鹿地区消防本部	本件物件に関する平面図を借用、担当者から聴取 (図面を 6 月 1 9 日返還)
7年 6月 5日 (木) 11 : 35 — 12 : 00	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 6月19日 (木) 9 : 30 — 14 : 00	物件所在地	立入調査、破産者前代表者から聴取、写真撮影
7年 7月22日 (火) 9 : 10 — 9 : 20	秋田地方法務局	物件 3 の閉鎖登記簿謄本を公用で取得
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。

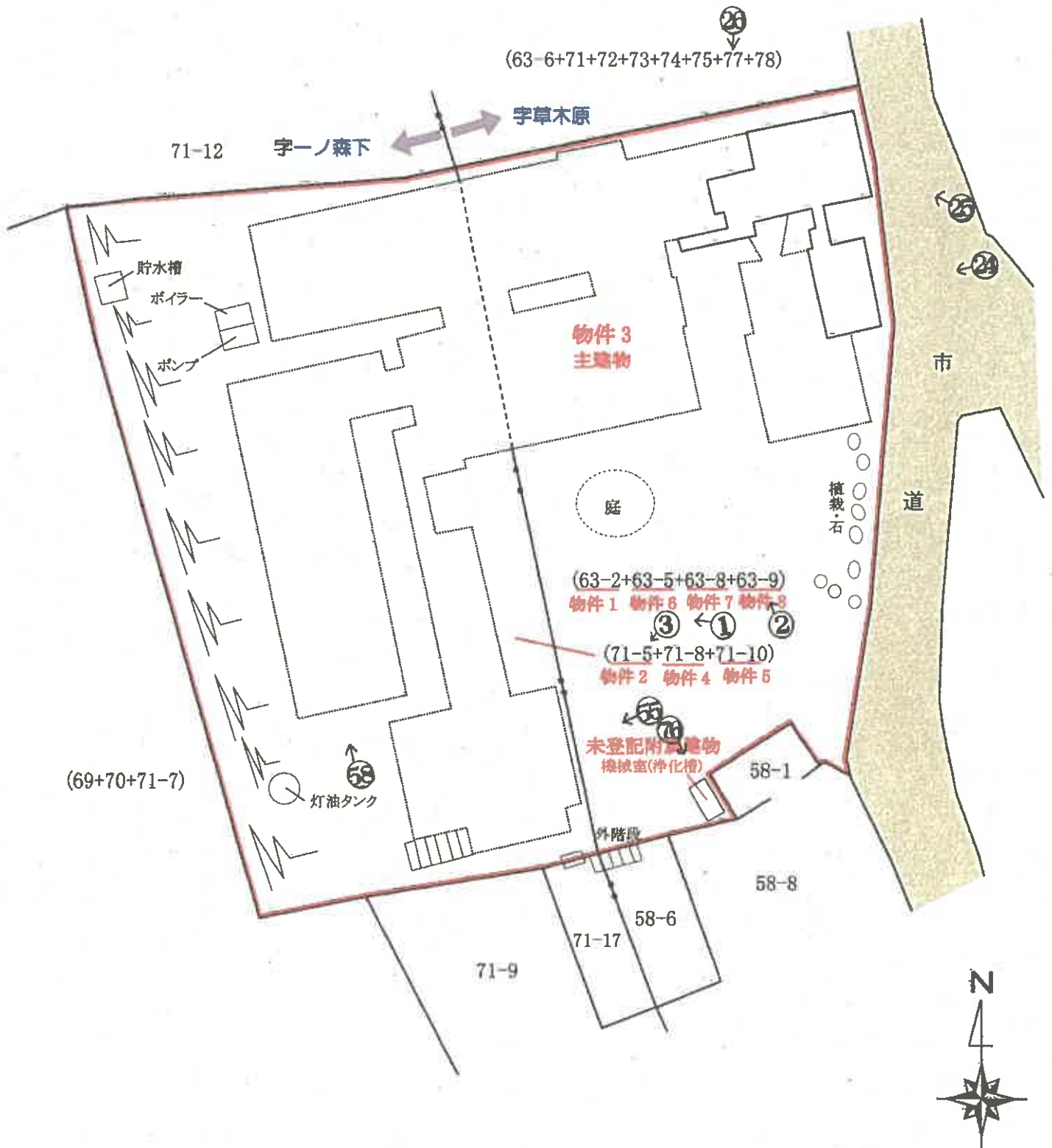
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

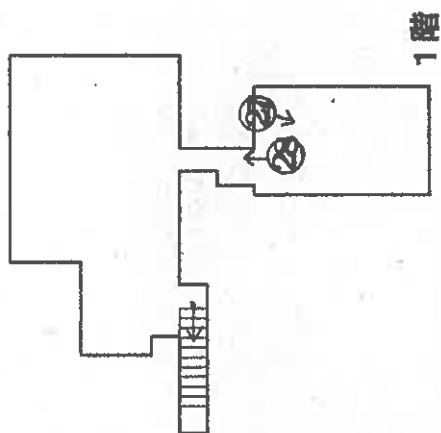
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

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

○→写真撮影位置・方向





1階 登記配床面積とほぼ一致
(※1階は内覧調査できなかった)

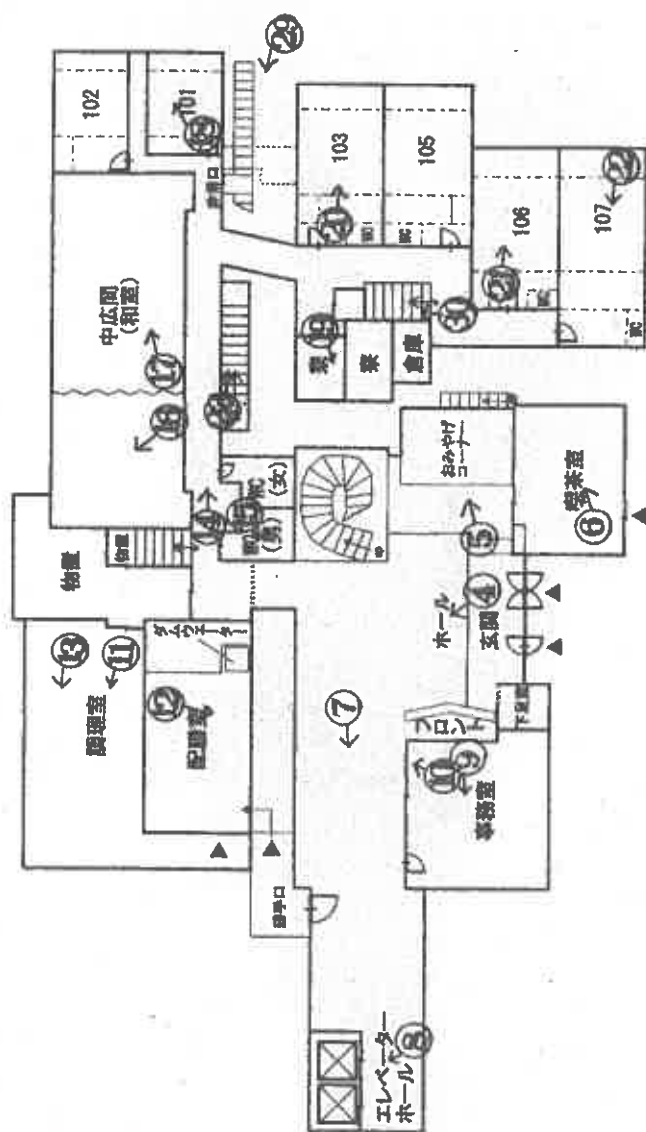


現況床面積概算 6.62㎡

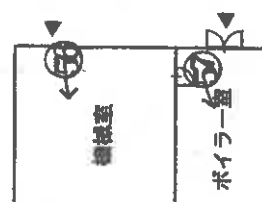
○→写真撮影位置・方向



建物間取図



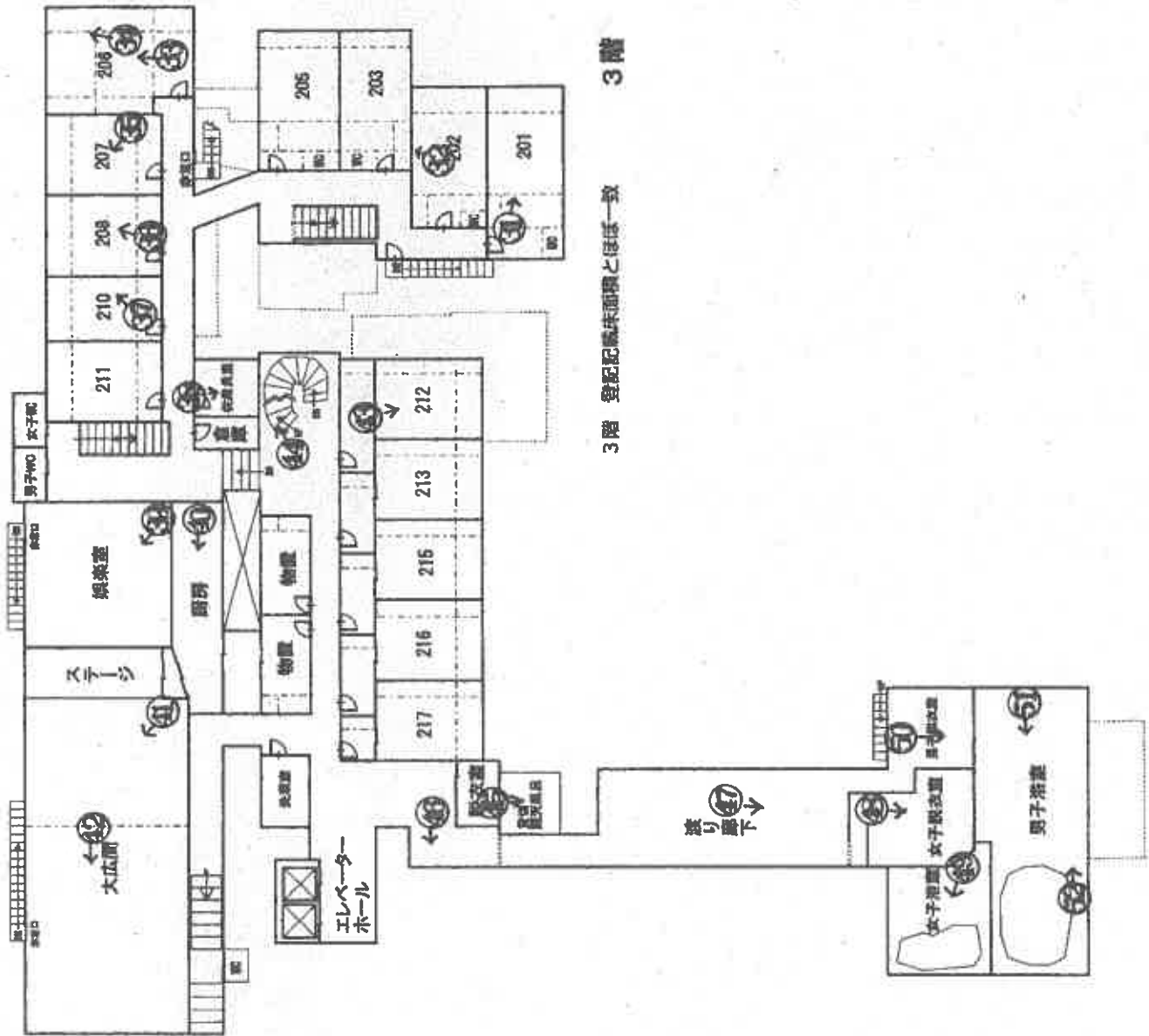
2階 登記記載床面積とほぼ一致 2階

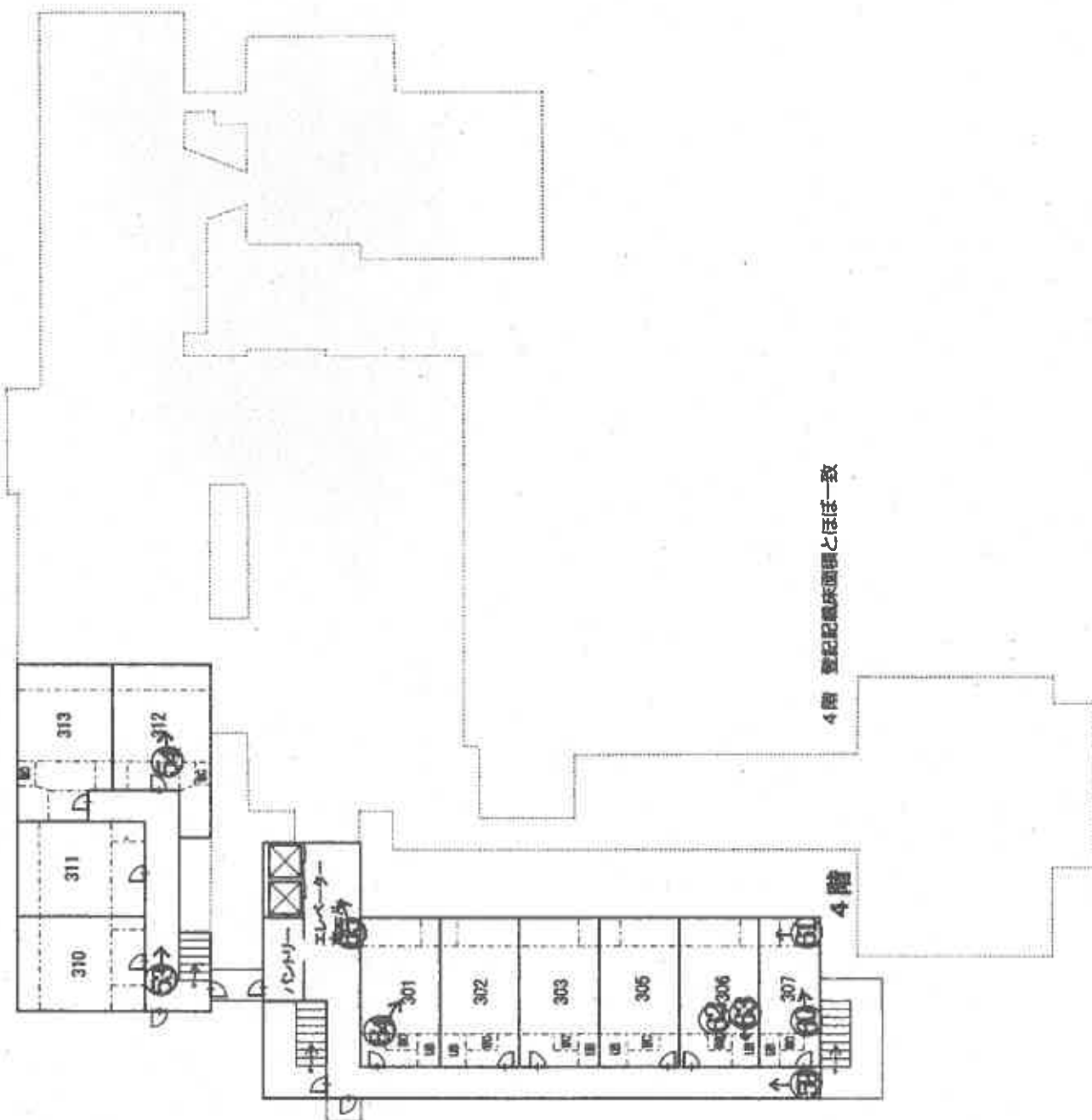


○→写真撮影位置・方向



建物間取図





○→写真撮影位置・方向

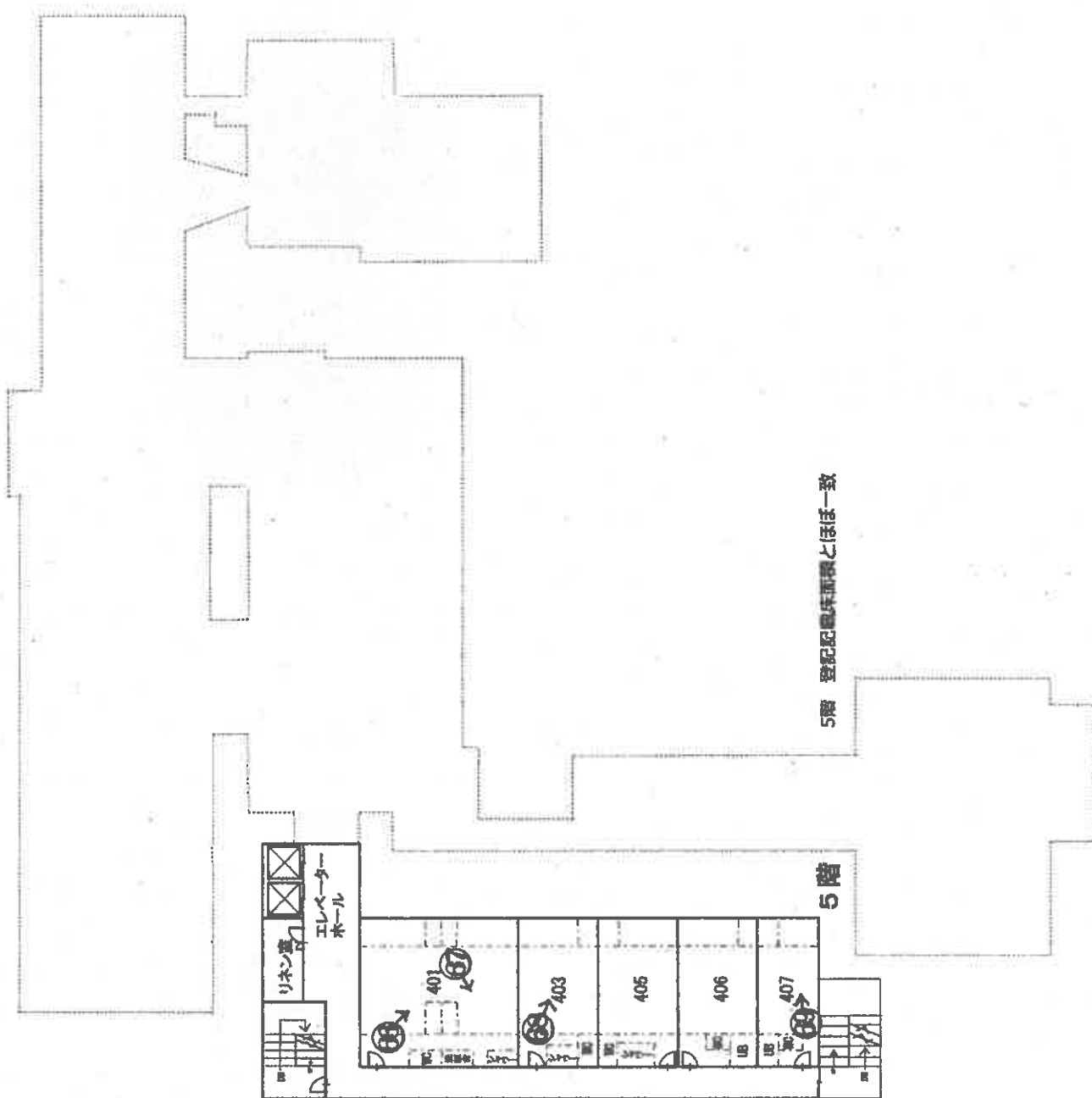


建物間取図

○→写真撮影位置・方向



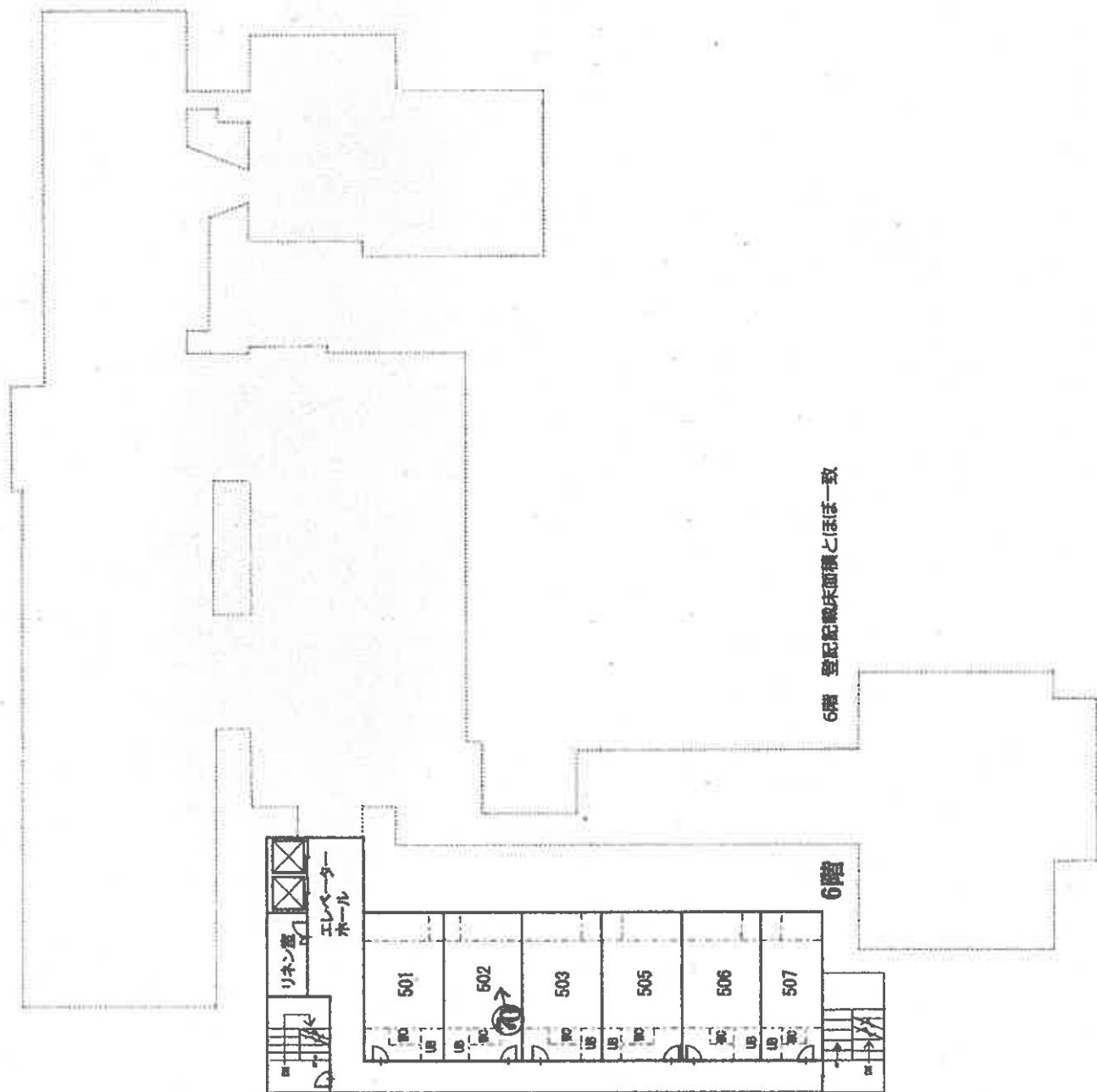
建物間取図



○→写真撮影位置・方向



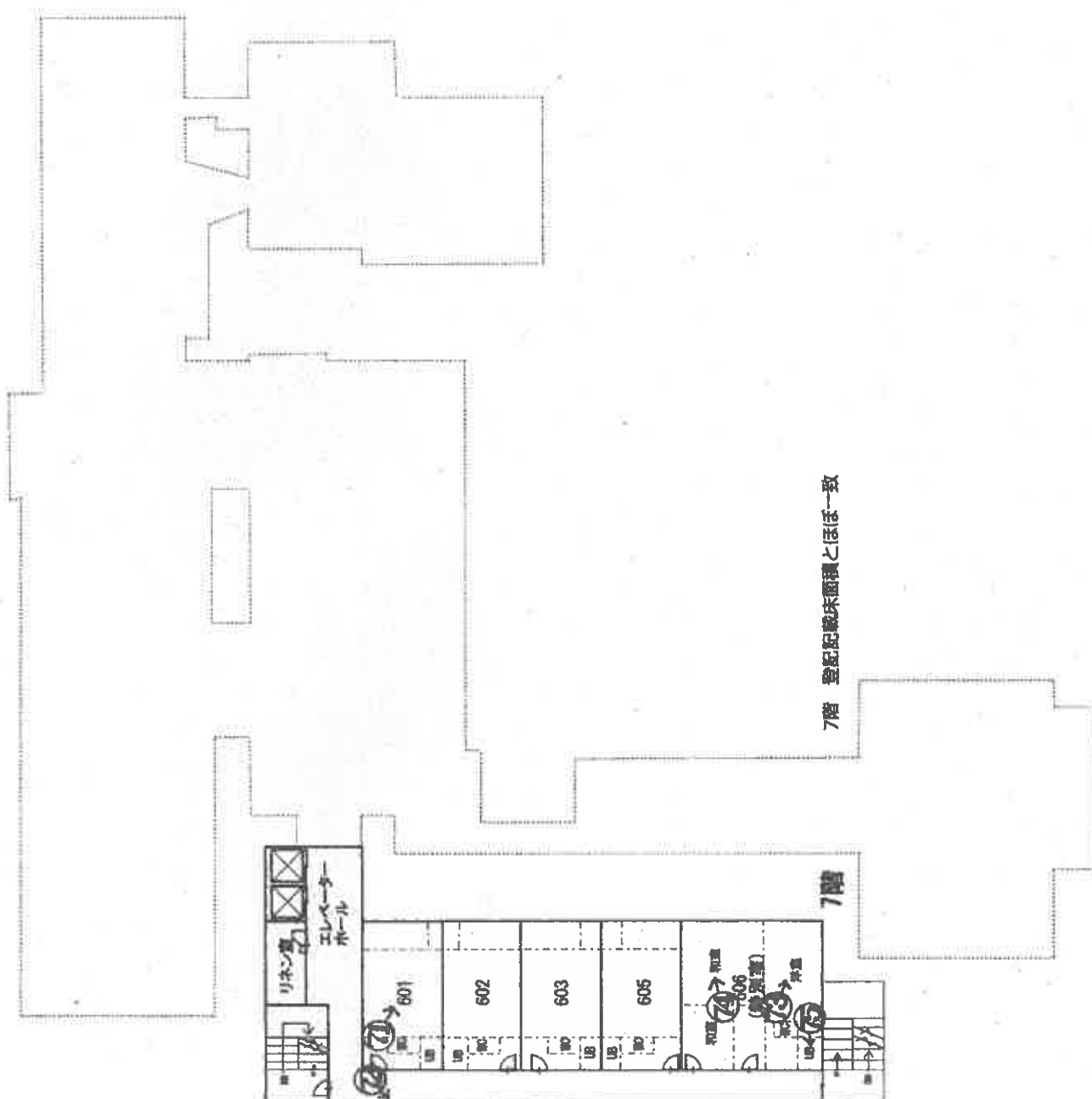
建物間取図



○→写真撮影位置・方向



建物間取図



①



物件3

物件2、4、5

②



物件1、6~8

物件3

③



2階部分(写真④～⑦)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



調理室の天井の腐食

⑬



⑭



⑮



16



17



18



19



20



21



22



腐食により使用不能の階段

23



物件3

24



25



物件3

26



1階部分(床の腐食により立ち入り不能)

27



1階部分(床の腐食により立ち入り不能)

28



29



30



3階部分(写真③①～③⑤)

③①



天井の損傷

③②



大量の目的外動産が放置されている。

③③



天井の損傷

34



35



大量のごみが放置されている。

36



57



天井の崩落

58



59



40



41



42



㊦



雨漏りの跡

㊧



㊨



④6

雨漏りの跡



④7



④8



49



壁が剥がれ落ちている

50



51



52

柱の亀裂



4階北側部分(写真53、54)

53



54



55



2階機械室

56



2階ボイラー室

57



⑤8



物件3

4階南側部分(写真⑤9～⑥5)

⑤9



⑥0



(34 枚目)

⑥1



⑥2



⑥3



64



65



5階部分(写真66～69)

66



67



68



69



6階部分
⑦⑩



7階部分(写真⑦⑪～⑦⑬)
⑦⑪



雨漏りの跡

⑦⑫



73



74



75



76



未登記附属建物

物件1、6～8

未登記附属建物の内部

77



令和7年(ケ)第 14 号
令和7年6月19日 現地調査
令和7年8月 5日 評 価

秋田地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

千田 幸紀

第1 評価額

一 括 価 格		
金 5,118,000 円		
内 訳 価 格		
土地	物件 1	金 475,000 円
	物件 2	金 383,000 円
	物件 4	金 130,000 円
	物件 5	金 13,000 円
	物件 6	金 8,000 円
	物件 7	金 39,000 円
	物件 8	金 27,000 円
建物	物件 3	金 4,043,000 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・2・4～8の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土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、ほぼ登記上と同じ

1 土地

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地 地 地	在 番 目 積 男鹿市北浦湯本字草木原 6 3 番 2 宅地 1, 8 3 1 m ²	
2	所在地 地 地 地	在 番 目 積 男鹿市北浦湯本字一ノ森下 7 1 番 5 宅地 1, 4 7 5. 4 2 m ²	
4	所在地 地 地 地	在 番 目 積 男鹿市北浦湯本字一ノ森下 7 1 番 8 原野 5 0 2 m ²	宅地
5	所在地 地 地 地	在 番 目 積 男鹿市北浦湯本字一ノ森下 7 1 番 1 0 原野 5 1 m ²	宅地
6	所在地 地 地 地	在 番 目 積 男鹿市北浦湯本字草木原 6 3 番 5 宅地 3 3 m ²	
7	所在地 地 地 地	在 番 目 積 男鹿市北浦湯本字草木原 6 3 番 8 宅地 1 5 2 m ²	
8	所在地 地 地 地	在 番 目 積 男鹿市北浦湯本字草木原 6 3 番 9 宅地 1 0 5 m ²	
番号	特 記 事 項		
1・ 2・4 ～ 8	筆境未定地であり、一体の旅館の敷地となっている。		

2 建物

番号		所在等	登 記	現 況
3	主建物	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	男鹿市北浦湯本字草木原63番地 2、男鹿市北浦湯本字一ノ森下71番地5 63番2 旅館 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺7階建 1階 160.78㎡ 2階 1058.49㎡ 3階 1359.58㎡ 4階 553.92㎡ 5階 347.82㎡ 6階 347.82㎡ 7階 347.82㎡	不詳
	附属建物	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		不詳 未登記 機械室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 概測6.6㎡

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

位置・交通	最寄駅： JR男鹿線「羽立」駅から北西方約15km（以下道路距離） 最寄公共施設： 「船川第一小学校」の北西方約17km 「男鹿南中学校」の北西方約18km 「男鹿市役所」の北西方約18km 最寄商業施設： 「マックスバリュ男鹿店」の北西方約19km	
付 近 の 状 況	受命物件は、男鹿温泉郷内に位置し、ホテル、旅館、低層店舗、住宅等が存している。山間のため地勢は起伏がある。温泉街の衰退から、閉店したホテルや飲食店が多く見られ、コロナ明けの現在も、客足の戻りは鈍い状況である。したがって、不動産需要は少なく、過疎化の影響もあり、今後も空家が増加する可能性は高いと予測する。	
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内 用途指定なし 70% 200% 特になし 特になし
画地条件	・間口 東側約60m ・奥行 最大約75m ・形状 略正方形 ・地勢 宅内は西側から東側に向けた下り傾斜地で、西側の隣接地側は法地である。 ・地積 公簿4,149.42㎡（7筆計）。公図との照合から現況も一致。 ・接道 中間画地	
接面道路の状況	・東側道路：有効幅員約6～8m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）。宅盤は道路から0m～3m程度高いが北東側の一部が道路より約0.5m程度低い。	
土地の利用状況等	・物件3（旅館）の敷地として利用している。 ・南側隣接地の字一ノ森下71番17（宅地・80.83㎡）及び字草木原58番6（宅地・97.80㎡）は、本件所有者の関係人の住宅が存しており、本受命物件を通行して出入りしている。 ・隣地の状況 東側：市道 南側：住宅、店舗、廃業ホテル 西側：原野及び廃業ホテル 北側：空地	

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 あり（建物への接続：あり） 下水道 なし（接面道路公設管：なし）
特記事項	①現地調査、官庁公表資料等を勘案する限度において、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された公算は低いと考えられる。したがって、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価する。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。 ③男鹿市ハザードマップによると、浸水想定はない。 ④温泉は、北側約60m先のポンプ小屋があり、そこから引湯している。分湯料として月140,000円（税込み）で、現在は契約を終了している。

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件 3 (旅館)
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38年4月30日変更増築 昭和39年5月20日増築 昭和40年4月30日増築 昭和41年5月30日増築 昭和43年10月10日増築 昭和54年5月26日一部取毀、変更、増築、附属建物合棟 経過年数 約 62 年 (登記記載時からの経過年数) 経済的残存耐用年数 約 2 年
仕 様	構 造 : 鉄骨・木造 屋 根 : 陸屋根 (シート防水)、亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : モルタル吹付等 内 壁 : 客室クロス等、その他クロス等 天 井 : 客室化粧合板、その他石膏ボード・ジプトーン等 床 : 客室畳、その他カーペット等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備等 そ の 他 : 浴場、E V 2 機 (11人乗り)、消防施設等
床面積 (現況)	改装により登記面積と若干の違いがあるものの、全体の面積に対して微小であることから登記面積とほぼ一致と判断した。
現 況 用 途 等	現況用途 : 旅館 間 取 り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	使用資材から品等はやや劣ると判定した。
保守管理の状態	①E V は、地下水の浸水により故障している。 ②稼働していた客室は、西側の3階から7階の22室で、401・403・405のみ約10年以内に改装している。北側及び東側の客室は長年使われておらず、天井が崩壊した部屋があるなど、維持管理は相当悪い。 ③3階の212～217は小規模の会食部屋で、廃業まで使われていた状況である。 ④大浴場内は、壁や柱が腐食し、男子脱衣室の壁が崩落している。温泉の成分が濃いためパイプ管が詰まりやすく、維持管理は大変であるとのことである。 ⑤登記上の1階は社員寮として利用されていたが、長年出入りしておらず、階段や床が腐食しているため、間取りの確認ができなかった。 ⑥2階調理室の床は腐食により波打っている状況である。 ⑦動産を放置したままである。 ⑧男鹿地区消防本部からの聴取では、消火栓、火災報知器、通報設備、防排煙設備等の防災設備全体において是正措置を通達しており、非常階段においても腐食が酷い状態である。 以上より、令和6年12月頃まで営業していたとは言え、劣化はひどく、全体的な改修を要することから、資金繰りも困難となった。したがって、再稼働にあたっては、大規模改修を要すると考えられる。

建物の利用状況	現在は空旅館になっており、他人による占有は認められない。破産管財人により管理されている。
特記事項	①対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ②PCBについては、立会人の聴取からは確認できたものについては廃棄処分したとのことである。

区 分	物件 3（未登記附属建物）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 主建物と同時期と推定 経過年数 約 62 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル 内 壁 : 表わし 天 井 : 表わし 床 : モルタル 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
床 面 積（現 況）	現況床面積 約 6. 6 m ² （概測）
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 機械室（浄化槽関連） 間 取 り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	使用資材から品等は劣ると判定した。
保 守 管 理 の 状 態	内部には入れたが、老朽化も相当著しいため、維持管理は劣っている。
建 物 の 利 用 状 況	主建物同様、空旅館の附属物置として管理しており、他占有はない。
特 記 事 項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2・4～8）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
1	3,920	0.60	1,831.00	0.30	1,292,000
2	3,920	0.60	1,475.42	0.30	1,041,000
4	3,920	0.60	502.00	0.30	354,000
5	3,920	0.60	51.00	0.30	36,000
6	3,920	0.60	33.00	0.30	23,000
7	3,920	0.60	152.00	0.30	107,000
8	3,920	0.60	105.00	0.30	74,000
合計					2,927,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地を幅員約7m舗装市道に東側で接面する長方形（約300㎡）とした。

地価調査 男鹿（県）－2

公示価格等

3,950 円/㎡

時点修正

97.3 / 100 ×

標準化補正

100 / 101 ×

地域格差

100 / 97 ≒

標準画地価格

3,920 円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：道路方位+1%

◇地域格差：街路±0% 交通接近+2% 環境▲5% 行政±0%

相乗積 $1.00 \times 1.02 \times 0.95 \times 1.00 \div 0.97$

イ 個別格差：……画地条件▲40%（0.60）（規模過大▲30%、西側の一部法地▲10%、地勢▲5%）
（相乗積 $0.70 \times 0.90 \times 0.95 \div 0.60$ ）

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を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及び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		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
3	主	300,000	4176.23	0.006	7,517,000
	附属	-	6.60	-	1,000
合計					7,518,000

ウ 現価率

<主建物>

・経過年数 62 年、経済的残存耐用年数 2.0 年、残価率 1% として定率法（現価率 0.012 ）と観察減価法（経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を50%と査定）を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.012 \times (1 - 0.50) \approx 0.006$$

<未登記附属建物>

経過年数や建物の品等、維持管理の状態から、未登記附属建物を1,000円と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ
1	1,292,000	0.25	法定地上権	323,000
2	1,041,000	0.25	法定地上権	260,000
4	354,000	0.25	法定地上権	89,000
5	36,000	0.25	法定地上権	9,000
6	23,000	0.25	法定地上権	6,000
7	107,000	0.25	法定地上権	27,000
8	74,000	0.25	法定地上権	19,000
合計				733,000

イ 土地利用権等割合：建物の敷地利用権を法定地上権と判定した。ついで、国税の「財産評価基準」の借地権割合を参考に法定地上権の法的有利性を勘案した結果、法定地上権割合を25%と判定した。

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) *千円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	1,292,000	-323,000		0.70	0.70	475,000
2	1,041,000	-260,000		0.70	0.70	383,000
4	354,000	-89,000		0.70	0.70	130,000
5	36,000	-9,000		0.70	0.70	13,000
6	23,000	-6,000		0.70	0.70	8,000
7	107,000	-27,000		0.70	0.70	39,000
8	74,000	-19,000		0.70	0.70	27,000
3	7,518,000	+733,000	1.0	0.70	0.70	4,043,000
一括価格 (合計)						5,118,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：男鹿市北浦地区全体で過疎化の影響から不動産需要が低迷している状況下で、受命物件は旅館で、建物の傷みが大きく修繕等の費用が高いため、更に市場が弱くなると予測する。また、隣接者の通行の調整を有する煩雑性を要する。これら市場の減価要因を考慮した結果、短期売却においては更なる修正を要すると判断し、▲30%の市場性減価を施した。

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。

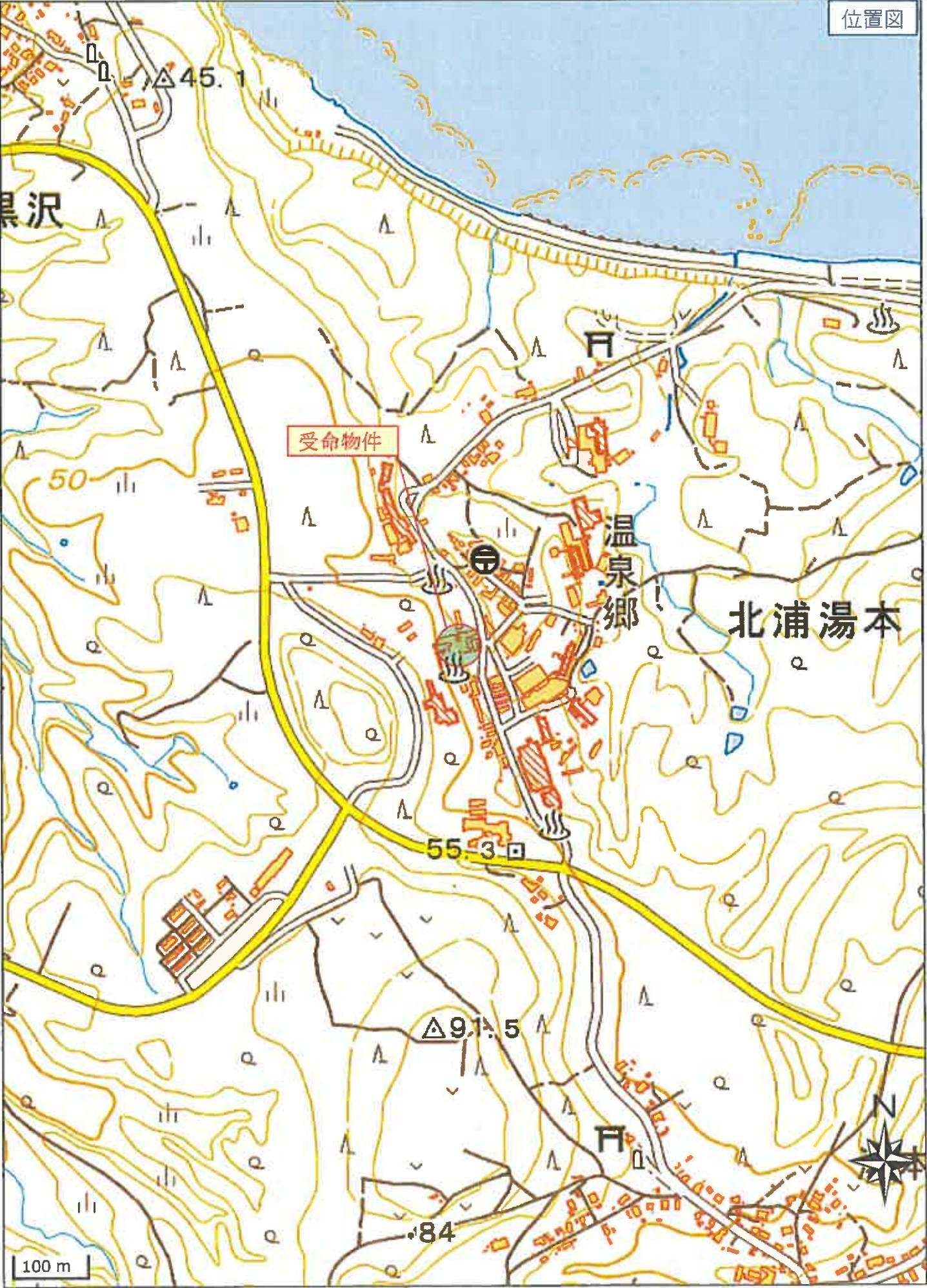
第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 男鹿(県) - 2
所 在 : 男鹿市北浦北浦表町字表町43番2
価 格 : 3,950円/㎡
位 置 : JR男鹿線「羽立」駅の北西方道路距離約1.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 299㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 南側8.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、無指定(70%、200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 位置図(拡大図)
- 3 法第14条地図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図







(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

北浦湯本字一ノ森
北浦湯本
地番区域見出

請求部	所在	男鹿市北浦湯本字草木原				地番	63番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成8年11月				備付年月日(原図)	平成11年3月11日		補記事項		

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和54年6月4日

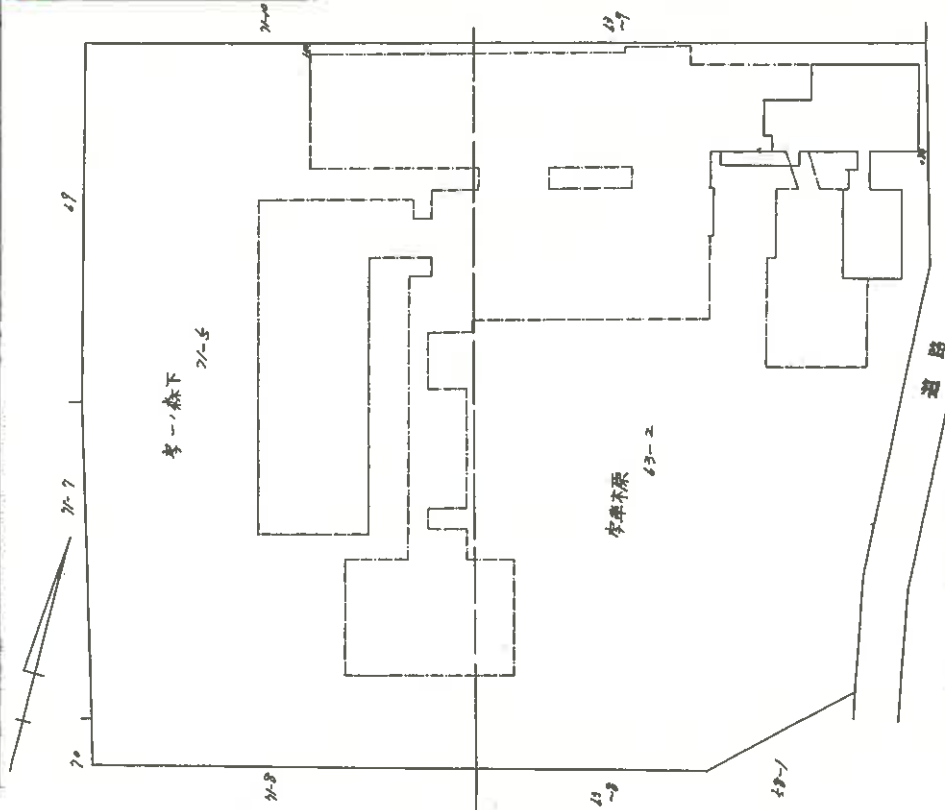
各階平面図 651658

建物図面

家屋番号 91番2 63-2

建物の所在
男鹿市北浦浦本字青木原10番地2
男鹿市北浦浦本字一ノ木77番地5

受命物件3
主建物



註 一点鎖線は三階部分の存在を示す。
二点鎖線は四階部分の存在を示す。

A3版をA4版に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者 (昭和54年5月28日作製)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

554.6.4

登記年月日：昭和54年6月4日

各階平面図 651659 建物平面図 1/3

家屋番号	91番2
建物の所在	宮城県北宮市大字栗原山崎町2-1番171番地

受命物件3
主建物

面積計算

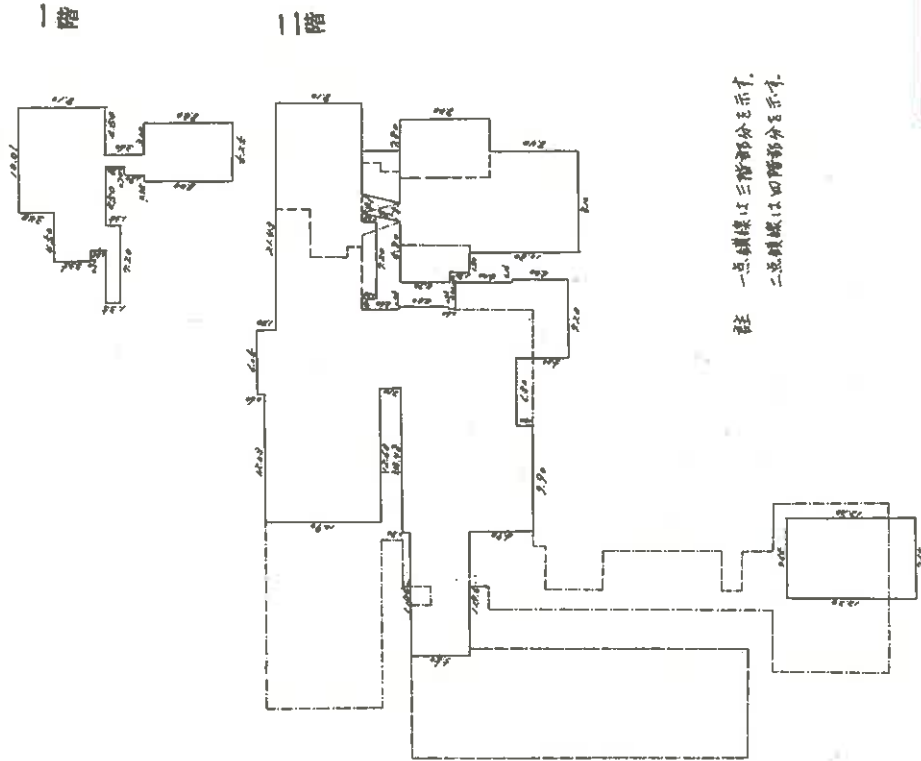
一階	3.60 x 1.05 = 3.86
	3.35 x 0.70 = 2.35
	4.05 x 3.10 = 12.56
	10.10 x 2.10 = 21.21
	1.80 x 1.10 = 1.98
	1.80 x 1.90 = 3.42
	8.40 x 5.25 = 44.10
	127.06

床面積 127.06㎡

二階

二階	4.05 x 0.10 = 0.41
	18.08 x 1.20 = 21.70
	39.51 x 2.10 = 82.97
	18.98 x 1.10 = 20.88
	5.68 x 2.10 = 11.93
	7.20 x 1.35 = 9.72
	8.30 x (1.10 + 1.10) = 18.26
	16.40 x 8.70 = 142.68
	16.60 x 1.80 = 29.88
	12.70 x 1.80 = 22.86
	9.65 x 2.10 = 20.27
	19.50 x 1.88 = 36.66
	6.50 x 0.55 = 3.58
	10.80 x 2.10 = 22.68
	5.40 x 0.15 = 0.81
	18.96 x 10.80 = 204.77
	11.75 x 5.50 = 64.63
	1.70 x 1.40 = 2.38
	5.00 x 2.10 = 10.50
	12.20 x 7.65 = 93.33
	1052.49

床面積 1052.49㎡



注 一点鎖線は三階部分を示す。
二点鎖線は四階部分を示す。

A3版をA4版に縮小

作製者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
(昭和54年5月28日作製)	1/	1/500		554.6.4

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

1枚目と同様

各階平面図 651660

建物図面 2/3
各階平面図

家屋番号 91番-2-

建物の所在
男鹿市北浦端本家草木原、23番地2
男鹿市北浦端本家一帯、71番地6

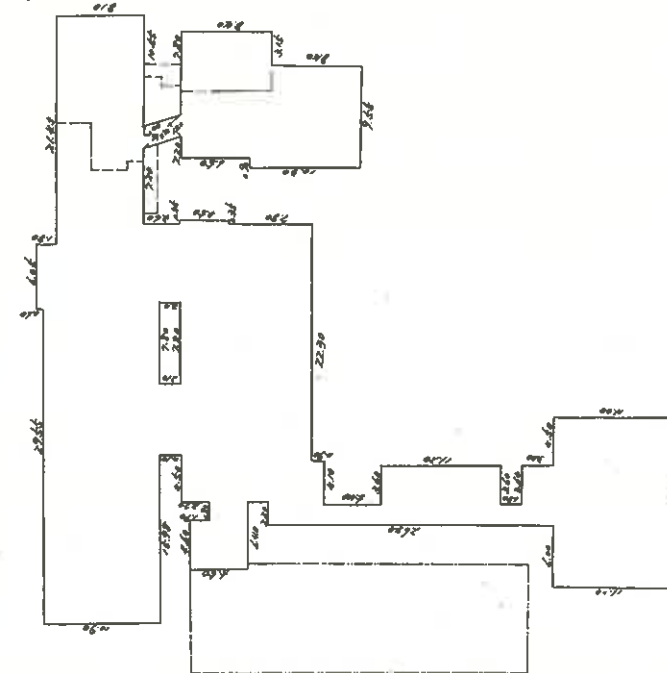
受命物件3
主建物

面積計算

4.64	×	4.60	=	21.34
3.06	×	1.90	=	5.81
2.14	×	8.10	=	17.33
1.59	×	1.88	=	2.99
4.50	×	4.36	=	19.62
4.20	×	1.40	=	5.88
11.80	×	4.60	=	54.28
12.70	×	1.90	=	24.13
9.55	×	8.40	=	80.22
6.32	×	2.10	=	13.27
6.50	×	2.10	=	13.65
24.12	×	12.20	=	294.26
3.60	×	1.80	=	6.48
6.00	×	4.40	=	26.40
3.70	×	0.90	=	3.33
1.20	×	3.60	=	4.32
26.40	×	1.80	=	47.52
3.60	×	3.00	=	10.80
1.59	×	1.10	=	1.75
5.50	×	4.60	=	25.30
				1,359.86

床面積 1,359.86㎡

三階



A3版をA4版に縮小

作製者

(昭和54年5月28日作製)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

申請人

縮尺 1/500

1枚目之圖

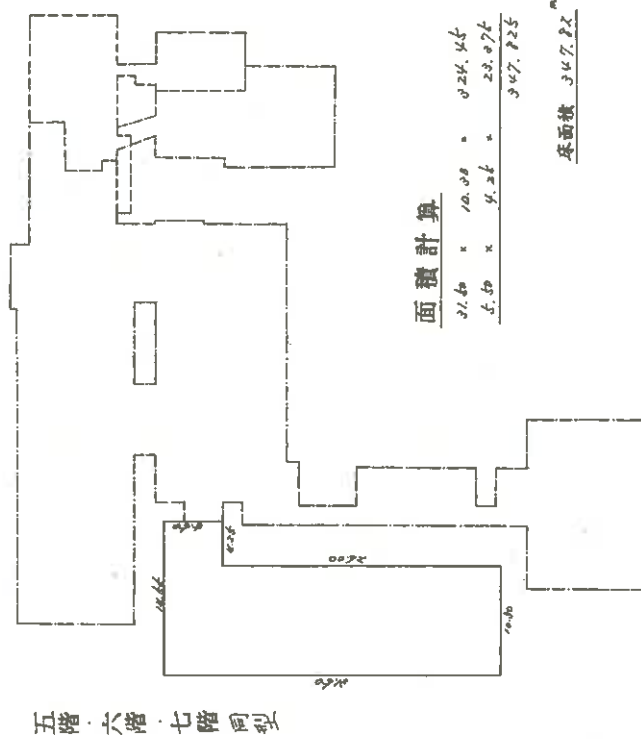
各階平面図 651661

3/3
建 物 面 面
各 階 平 面 圖

家庭番号 91番263-2

鹿市北埔端本字木原の着地之
早稲市北埔端本字木原の着地之

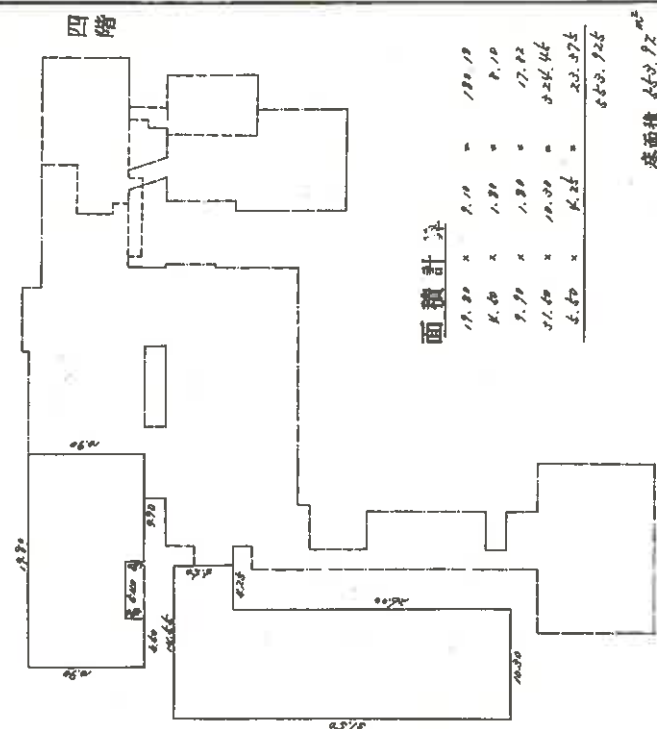
受命物件 3 主建物



面積計算

31.60	x	10.38	=	324.45
5.50	x	4.26	=	23.076
				347.525

床面積 347.82[㎡]



面積計測

19.80	x	9.10	=	180.18
6.60	x	1.80	=	8.10
9.90	x	1.80	=	17.82
31.60	x	10.20	=	326.46
6.60	x	6.26	=	41.32
				542.96

底面積 66.92 ㎡

A3版をA4版に縮小

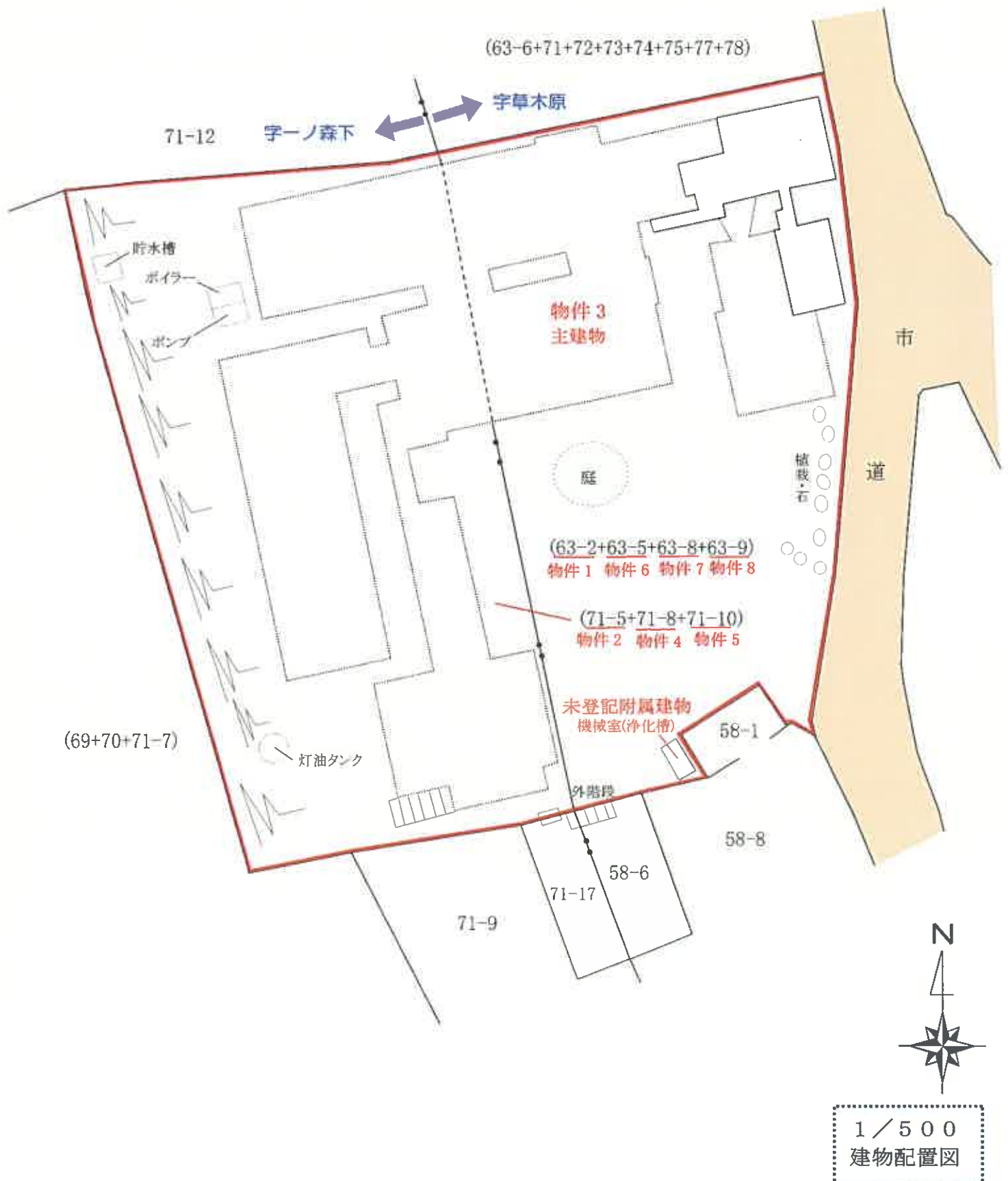
作者

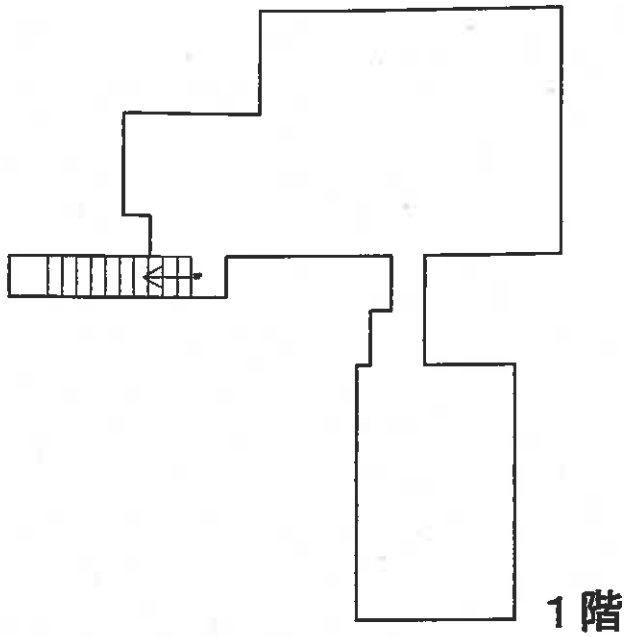
(昭和54年5月28日作製)

人
讀
甲

縮尺 500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)





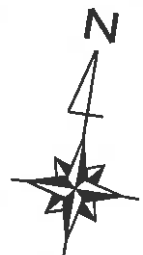
1階 登記記載床面積とほぼ一致
(※1階は内覧調査ができなかった)

機械室(浄化槽)

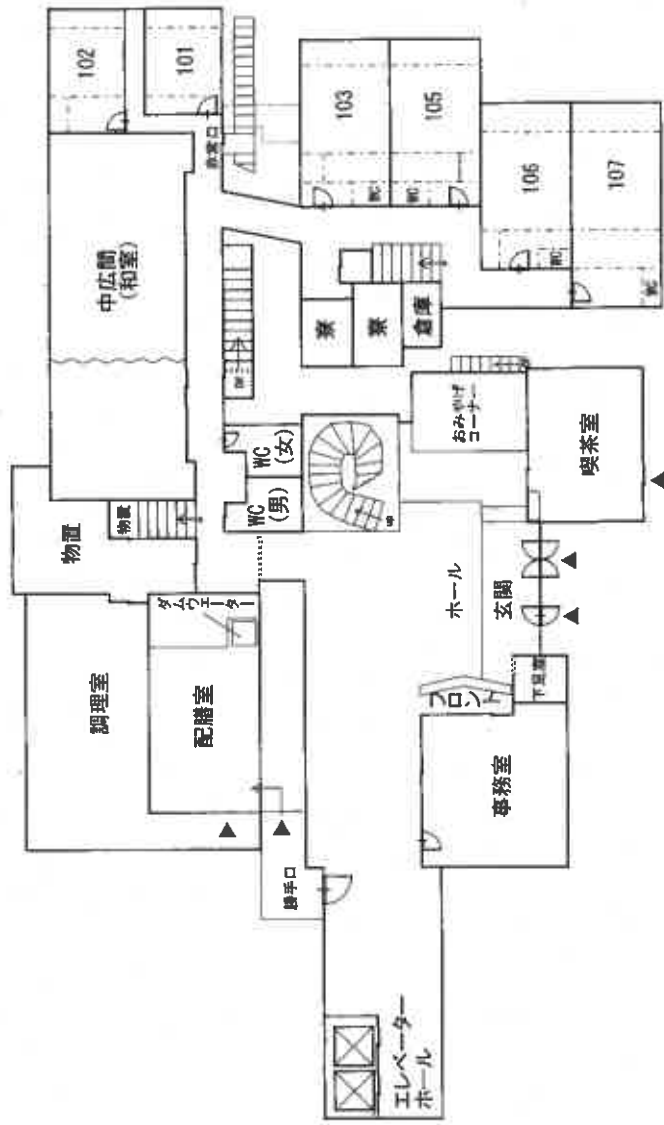
未登記附属建物



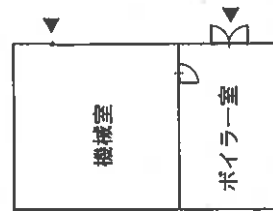
現況床面積概測 6.6㎡



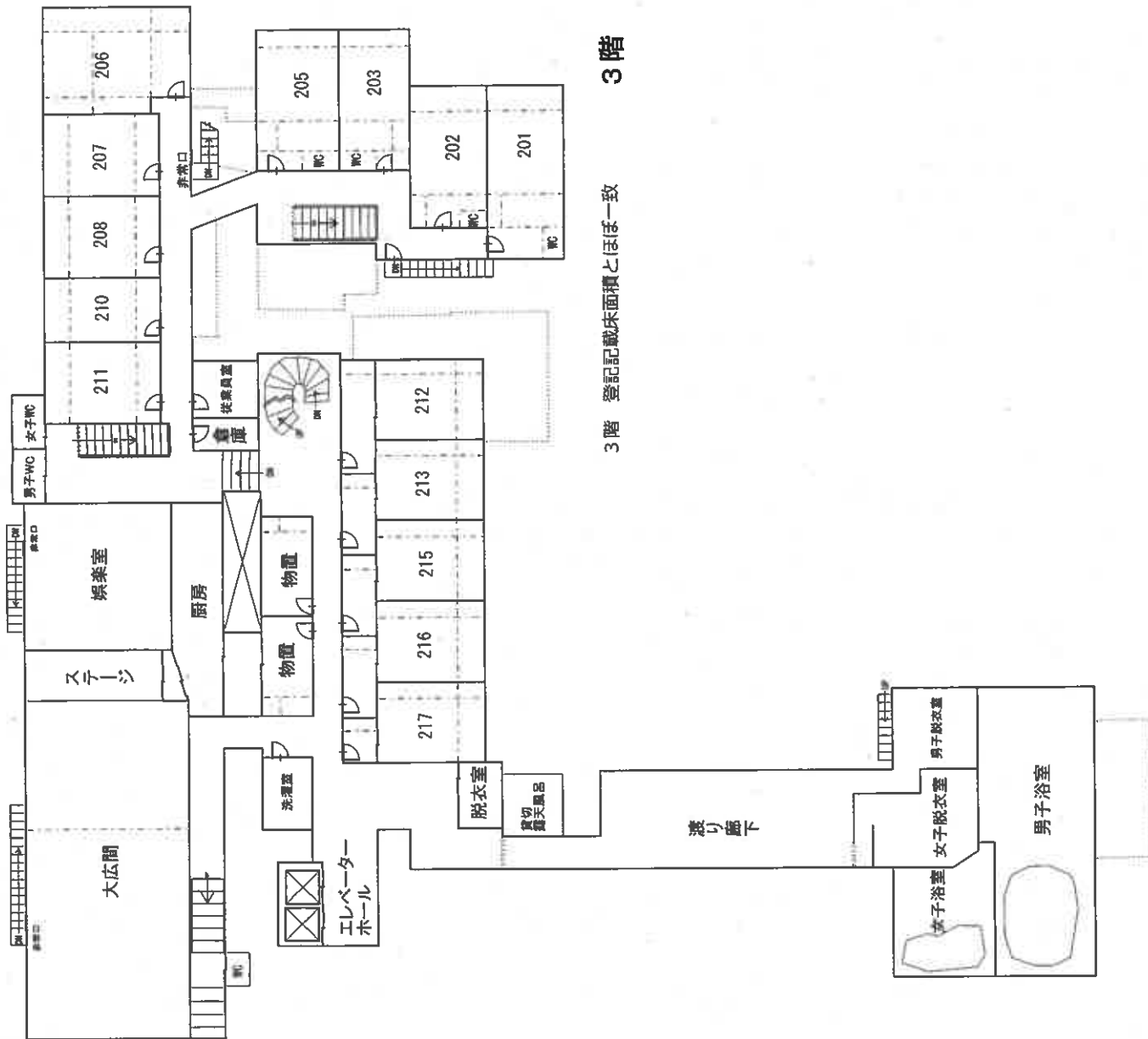
建物間取図



2階 登記記載床面積とほぼ一致



建物間取図

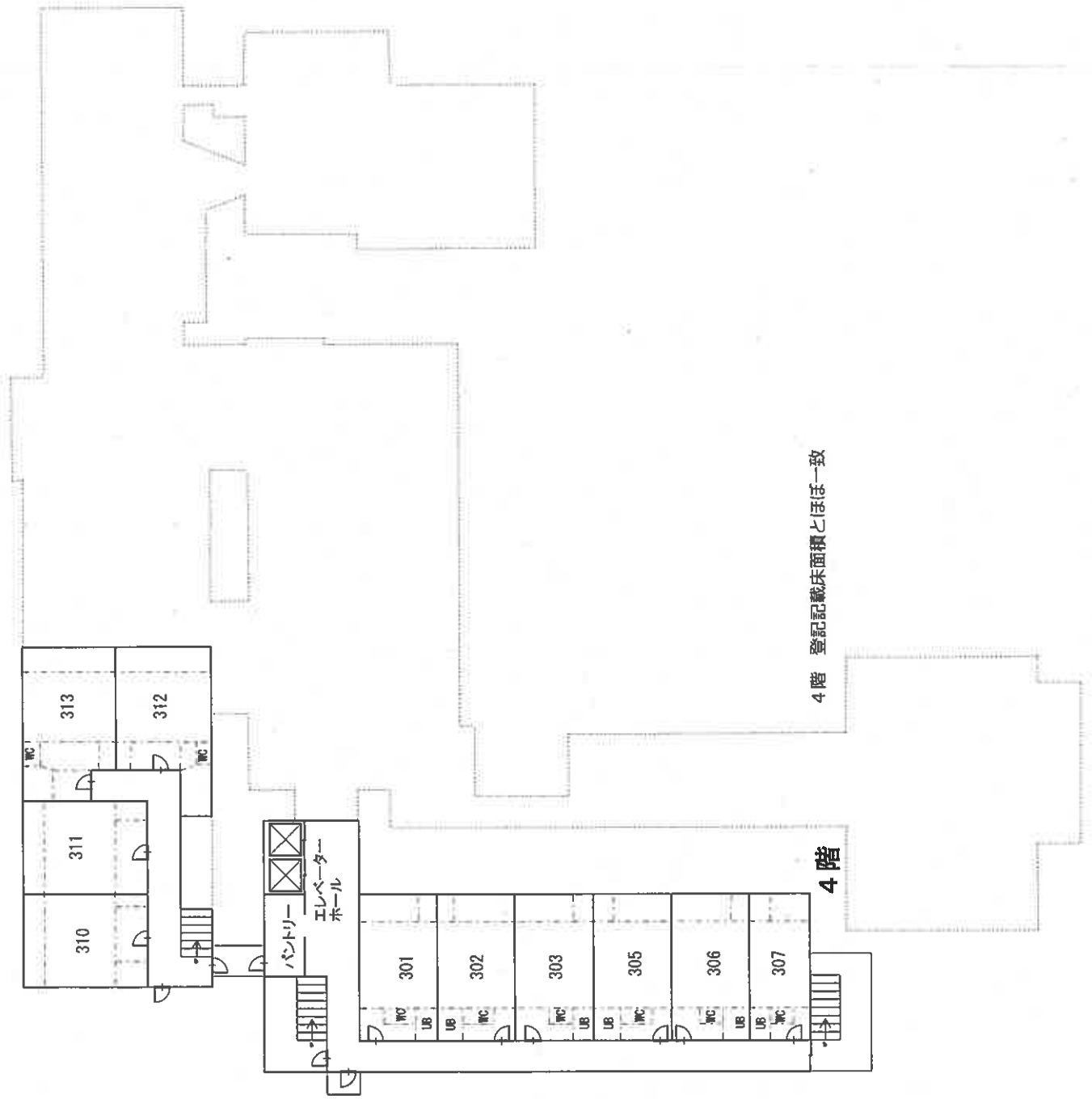


3階 登記記載床面積とほぼ一致 3階



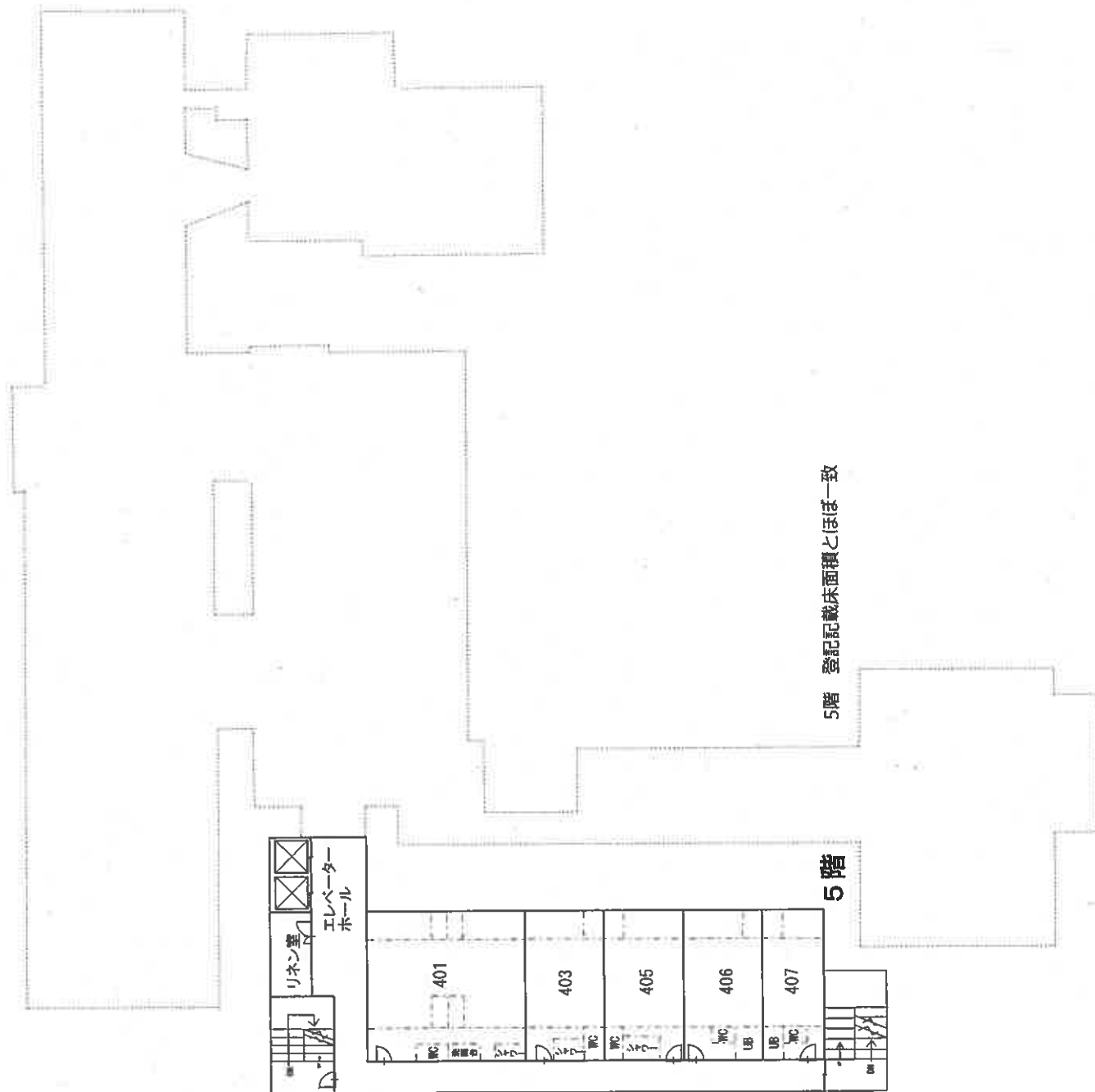


建物間取図



4階 登記記載床面積とほぼ一致

4階

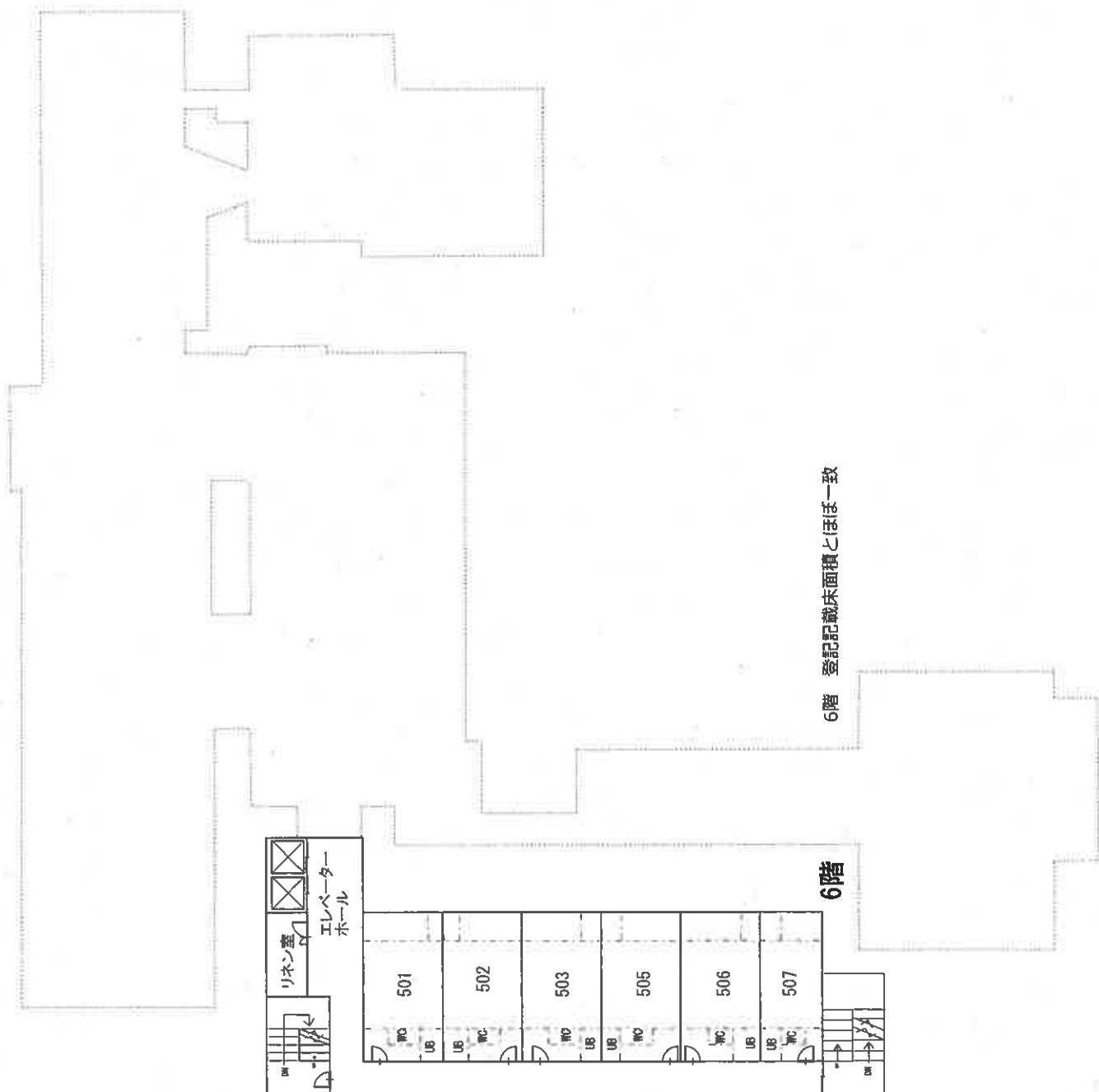


5階 登記記載床面積とほぼ一致

5階



建物間取図



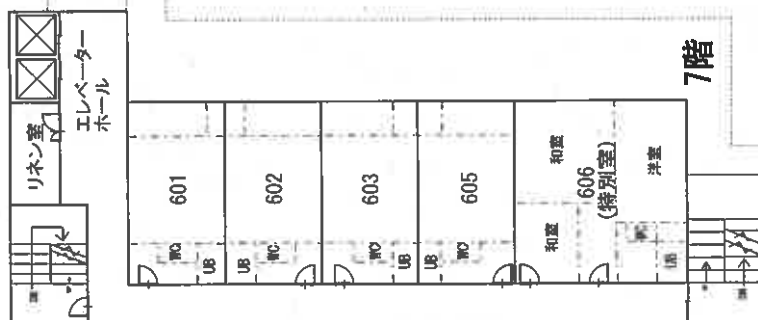
6階 登記記載床面積とほぼ一致



建物間取図



建物間取図



7階 登記記載床面積とほぼ一致

7階