

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月24日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 石 田 志 保

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 8月 7日から<br>令和 8年 8月 14日まで                                                                                               |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 8月 18日 午前 10時00分<br>場 所 秋田地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 9月 8日 午後 1時00分<br>場 所 秋田地方裁判所民事第2部                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 8月 19日 午前 8時30分から<br>令和 8年 8月 19日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                               |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 1,827,000<br>1,461,600 | 一括       | 365,400    | 79,190   | 非課税      |
| 1    | 294,000                |          |            |          |          |
| 2    | 313,000                |          |            |          |          |
| 3    | 1,220,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 男鹿市船川港女川字堂ノ前  
 地 番 16 番 11  
 地 目 宅地  
 地 積 316.30 平方メートル
  
- 2 所 在 男鹿市船川港女川字堂ノ前  
 地 番 16 番 12  
 地 目 宅地  
 地 積 335.88 平方メートル
  
- 3 所 在 男鹿市船川港女川字堂ノ前 16 番地 11、16 番地  
 12  
 家屋 番号 16 番 11  
 種 類 居宅・店舗  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 307.18 平方メートル  
 2 階 154.97 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 居宅・店舗・事務所

## 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 8月 7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1～3】

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

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1～3】

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

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 男鹿市船川港女川字堂ノ前  
 地 番 1 6 番 1 1  
 地 目 宅地  
 地 積 3 1 6 . 3 0 平方メートル

所有者 有限会社船木電気工業

2 所 在 男鹿市船川港女川字堂ノ前  
 地 番 1 6 番 1 2  
 地 目 宅地  
 地 積 3 3 5 . 8 8 平方メートル

所有者 有限会社船木電気工業

3 所 在 男鹿市船川港女川字堂ノ前 1 6 番地 1 1、1 6 番地  
 1 2  
 家屋 番号 1 6 番 1 1  
 種 類 居宅・店舗  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 3 0 7 . 1 8 平方メートル  
 2 階 1 5 4 . 9 7 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗・事務所

所有者 A

令和 7年(ケ)第 10号  
令和 7年 4月28日受理  
令和 7年 6月 9日提出

# 現況調査報告書

(物件1～3)

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 男鹿市船川港女川字堂ノ前  
 地 番 16 番 11  
 地 目 宅地  
 地 積 316.30 平方メートル

所有者 有限会社船木電気工業

2 所 在 男鹿市船川港女川字堂ノ前  
 地 番 16 番 12  
 地 目 宅地  
 地 積 335.88 平方メートル

所有者 有限会社船木電気工業

3 所 在 男鹿市船川港女川字堂ノ前 16 番地 11、16 番地  
 12  
 家屋番号 16 番 11  
 種 類 居宅・店舗  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 307.18 平方メートル  
 2 階 154.97 平方メートル

所有者 A

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                                                          |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table> |    |    | {     | 種類:   | {  | 構造: | {     | 床面積: |  |       |    |   |   |   |
| {              | 種類:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| {              | 構造:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| {              | 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅・店舗・事務所 として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>                                   |    |    | [     | 地方裁判所 | 支部 | 令和  | 年( )第 | 号    |  | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [              | 地方裁判所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 支部 | 令和 | 年( )第 | 号     |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 保管開始日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 令和 | 年  | 月     | 日     |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
( 2 枚目)

| 占有者及び占有権原 (物件1、2関係)                                       |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                      |          | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                       |          | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A氏                                                                                                                                                                                                          |  |
| 占有状況                                                      |          | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A氏(占有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/□提示文書( )の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                      |          | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                                    |          | 平成 2年 4月10日 (物件3の新築日)                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 最初の<br>契約等                                                | 契約日      | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                           | 期間       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                                                                                   |  |
| 更新の種別                                                     |          | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の<br>契約等                                                | 期間       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                                                                                   |  |
|                                                           | 貸主       | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                           |  |
| 当事者                                                       | 借主       | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                           |  |
|                                                           | 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                              |  |
| 敷金・保証金                                                    |          | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                                                    |  |
| 特約等                                                       |          | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                       |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                                    |          | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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  
( 3 枚目)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                     |
| ■ A氏<br>(物件3の所有者) | 1 ここには私が一人で住んでいます。<br>2 4年くらい前まで、この建物で私の弟が電気工事の仕事をしていました。<br>3 敷地内に太陽光発電と風力発電の装置がありますが、バッテリーが故障しているので使えません。<br>4 2階事務所部分が西側に傾いているように思います。<br>5 土地は私が経営していた電気工事の会社の所有で、建物は私個人の所有になっていますが、地代の取り決めはありませんでした。 |

(執行官の意見用)

| 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。<br>2 居宅部分の2階洋室の壁に亀裂がある(写真⑭)。<br>3 建物内部の状況及びA氏の陳述によると、店舗、事務所部分では4年ほど前まで電気工事店が営まれていた。現在、電気工事店は廃業し、建物内に大量の電気工事関連の目的外動産が置かれたままになっている。<br>4 2階事務所部分が西側にやや傾いている可能性がある。 |

(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)

| 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12日 (月)<br>13:10 - 13:15 | 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          |
| 7年 5月15日 (木)<br>11:35 - 11:45 | 物件所在地       | 占有調査、外観写真撮影                 |
| 7年 5月22日 (木)<br>12:50 - 13:45 | 物件所在地       | 立入調査、A氏 (物件3の所有者) から聴取、写真撮影 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                             |

(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。

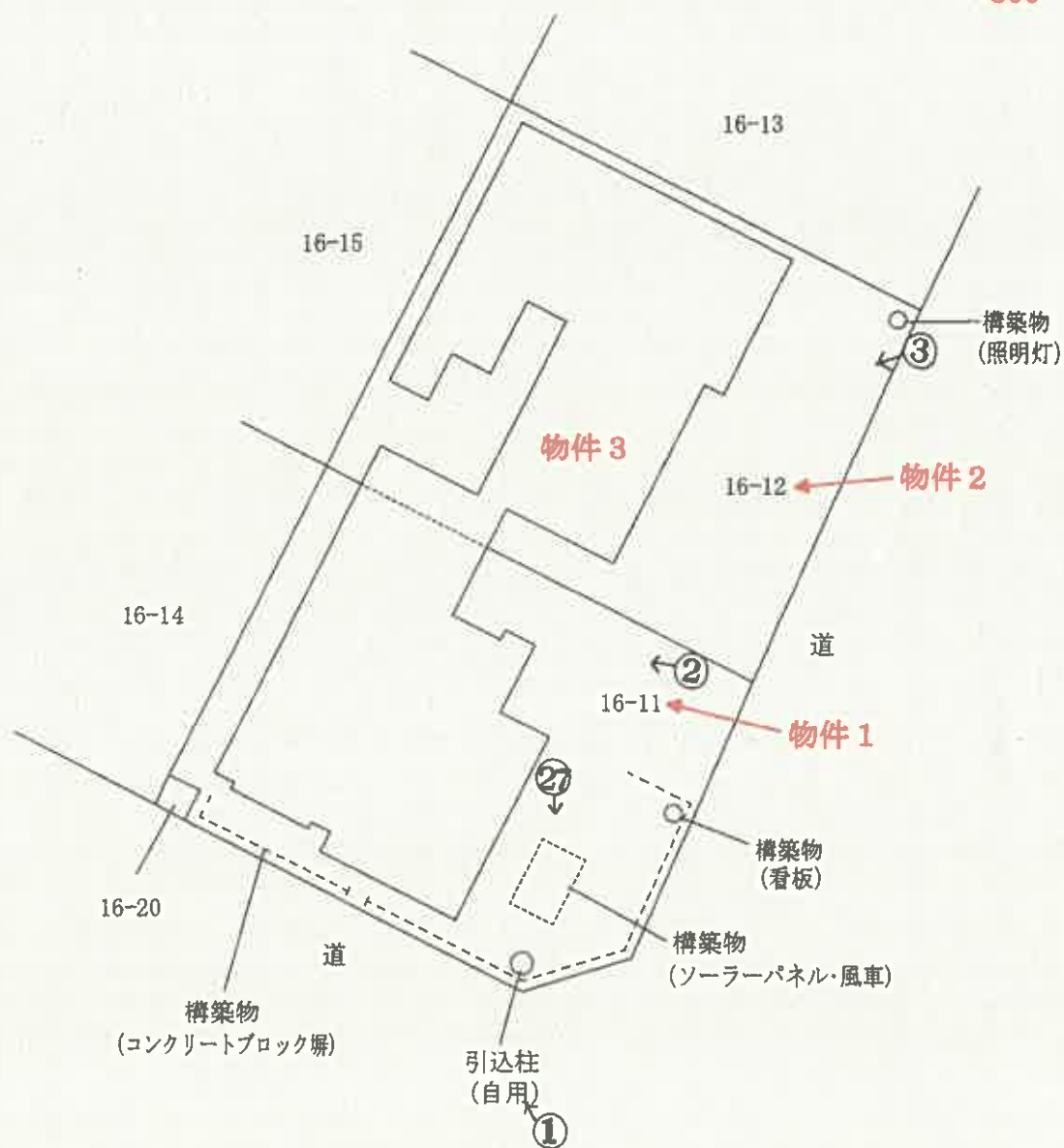
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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  
( 5 枚目)

建物配置図



16-15

物件 3

—構築物  
(照明灯)

## 物件 2

16-12

道

16-14

物件 1

16-11

構築物  
(看板)

構築物  
(ソーラーパネル・風車)

16-20

道

構築物  
(コンクリートブロック塀)

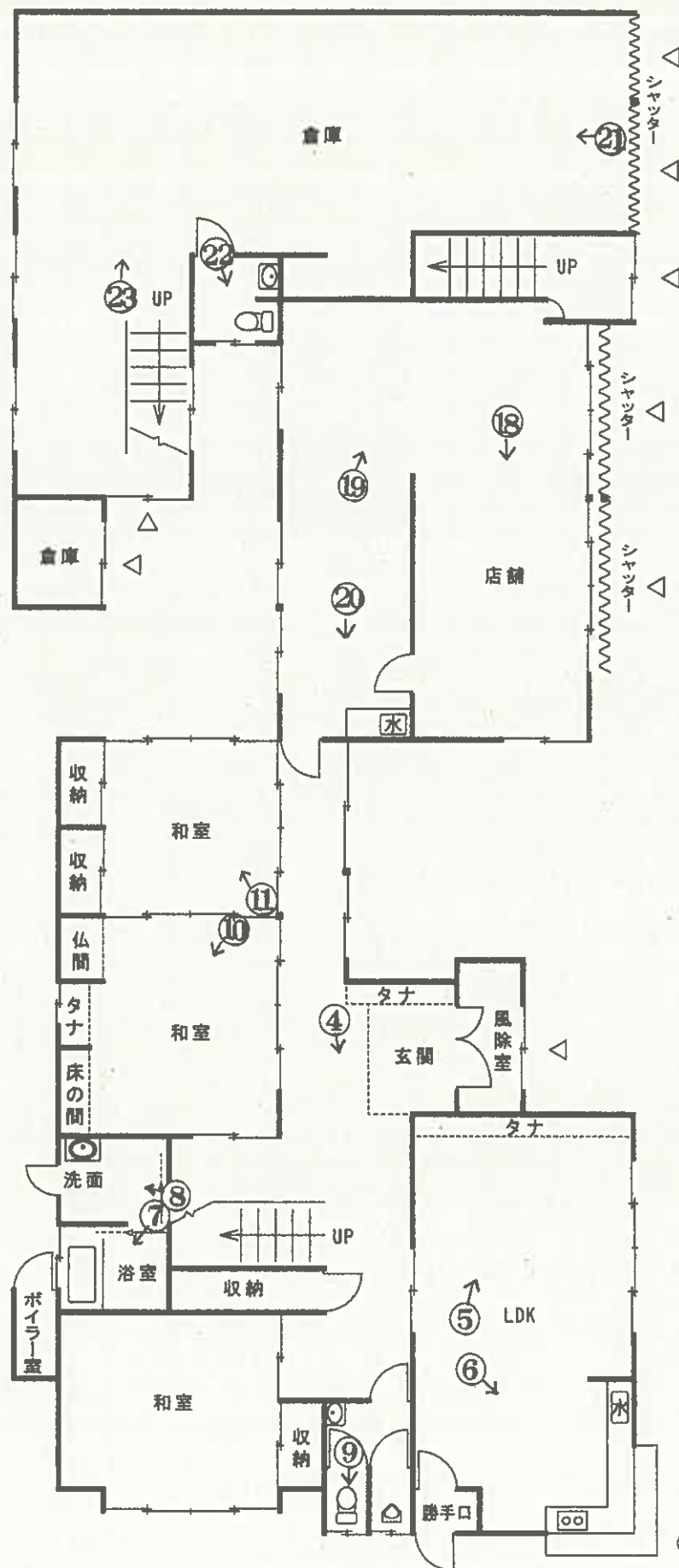
引込柱  
(自用)

○→写真撮影位置・方向

建物間取図

### 物件 3

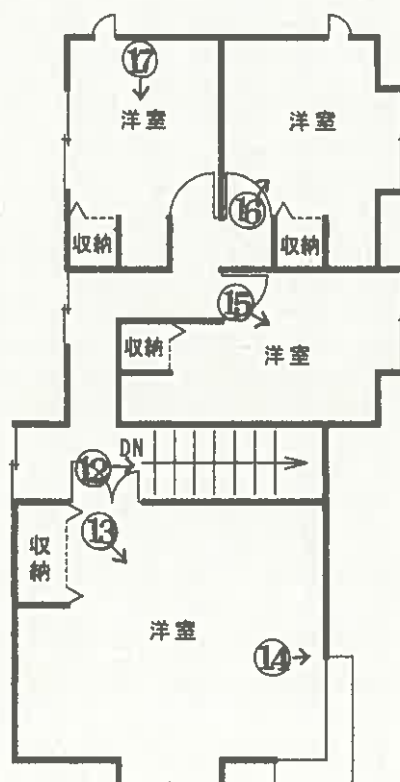
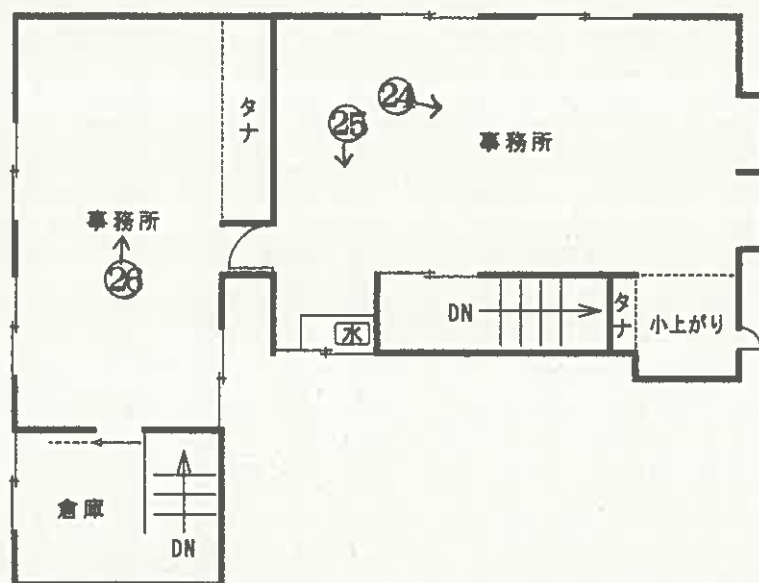
## 1 階



(7枚目)△

令和7年(ケ)第10号

2 階



○→写真撮影位置・方向

( 8 枚目)

①



物件3

②



物件1

③



物件3

物件2

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



( 12 枚目 )

⑬



⑭



壁の亀裂

⑮



⑩



⑪



店舗部分(写真⑩～⑭)

⑫



19



20



倉庫部分(写真21~23)  
21



㉗



㉘



事務所部分(写真㉘～㉚)  
㉙



25



26



27



構造物

令和 7 年（ケ）第 10 号  
令和 7 年 5 月 22 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 11 日 評 価



秋田地方裁判所民事第 2 部 御中

# 評 価 書

(物件 1 ～ 3)

評価人 不動産鑑定士

平 野 太 郎

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 5, 0 8 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 8 1 9, 0 0 0 円    |
| 物件 2 (土地)           | 金 8 7 0, 0 0 0 円    |
| 物件 3 (建物)           | 金 3, 3 9 1, 0 0 0 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の内訳価格は物件1、2に対する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）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<br>地目<br>地積                 | 男鹿市船川港女川字堂ノ前<br>16番11<br>宅地<br>316.30㎡                                                                 | 同左                          |
| 2   | 所在地<br>地目<br>地積                 | 男鹿市船川港女川字堂ノ前<br>16番12<br>宅地<br>335.88㎡                                                                 | 同左                          |
| 3   | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積  | 男鹿市船川港女川字堂ノ前16<br>番地11、16番地12<br>16番11<br>居宅・店舗<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階307.18㎡<br>2階154.97㎡<br>延462.15㎡ | 種類：居宅・店舗・事務所<br>そのほかについては同左 |
| 番号  | 特記事項                            |                                                                                                        |                             |
| 1～3 | ・物件1、2は一体となって、物件3の敷地として利用されている。 |                                                                                                        |                             |

## 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、2）

物件1、2は一体地として利用されており、位置・環境等は以下のとおり。

| 物 件                                                             | 1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 男鹿線「男鹿」駅の南西方・道路距離約3.5 km<br>最寄りバス停「地藏院前」の南西方・至近（別添「所在位置略図」参照）                                                                                                                                                                                                                                           |                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>一般住宅、事業所のほか寺院等のみられる地域。地域内には格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。</p> <p>船川第一小学校・・・約4 km<br/> 男鹿南中学校・・・約2.1 km<br/> 男鹿みなと市民病院・・・約3.7 km<br/> ドジャース男鹿店・・・約3 km<br/> 女川簡易郵便局・・・約550 m<br/> 男鹿市役所・・・約3.7 km</p> <p style="text-align: right;">（いずれも道路距離）</p> <p>道路は幅員8 mの片側歩道付舗装県道が標準である。</p> |                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない<br>一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                       | 非線引き都市計画区域<br>無指定<br>70%<br>200%<br>—<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 物件1、2は一体となって利用されており、南東側約29.8 mが幅員約8 mの片側歩道付舗装県道に等高、南西側約16 mが幅員約6 mの舗装市道に等高乃至約0.5 m高くそれぞれ接面し、南端に約4.8 mのすみ切りを有する規模が2筆合計で652.18 m <sup>2</sup> のほぼ長方形の角地。地勢は概ね平坦。                                                                                                                                              |                                                      |
| 接面道路の状況                                                         | <p>南東側：幅員約8 mの片側歩道付舗装県道<br/> （建築基準法42条1項1号）</p> <p>南西側：幅員約6 mの舗装市道<br/> （建築基準法42条1項1号）</p>                                                                                                                                                                                                                  |                                                      |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況等          | <p>物件 1、2 は一体となって物件 3 の敷地として利用されており、物件 3 の物件 1、2 に対する土地利用権に法定地上権は成立せず、その利用権原は使用借権と判断した。</p> <p>隣接地は北側が工務店、東側が県道を介して海岸、南側が市道を介して未利用地、西側が一般住宅となっている。</p>                                                                                                                                                       |
| 供給処理施設<br>(宅地内引込) | <p>上 水 道：あり（接面道路公設管より引込）</p> <p>ガス配管：あり（建物への接続：あり）</p> <p>下 水 道：あり（建物への接続：あり）</p>                                                                                                                                                                                                                            |
| 特 記 事 項           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・男鹿市のハザードマップで津波浸水想定区域（5.0 m～10 m未満）に該当している。</li> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地（貝塚、遺物包含地：女川）に一部該当している。男鹿市文化スポーツ課で確認したところ、些少なながら包蔵地に該当している可能性があり、届け出が必要となる場合があるため、掘削を伴う開発行為を予定する場合、改めて照会してほしい、と回答を受けた。</li> </ul> |

## 2 建物の概況及び利用状況（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）：平成2年4月10日新築<br>経過年数：約35年<br>経済的残存耐用年数：約3年                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 仕 様             | 構 造：木造2階建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：ビニールクロス、合板ほか<br>天 井：化粧合板、ビニールクロス、石膏ボードほか<br>床：畳、フローリング、ビニル床シートほか<br>設 備：電気設備、給排水衛生設備ほか<br>その他：特になし                                                                                                                                                                                      |
| 床面積（現況）         | 延462.15㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 現況用途等           | 現況用途：居宅・店舗・事務所<br>間取り：添付建物間取図のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 品 等             | 中の上                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 保守管理の状態         | 居宅・店舗・事務所で構成される建物である。居宅部分には大きな損傷は確認されなかった。店舗、事務所部分には傷や汚れが多数確認される。また、2階事務所部分は西側に向けてやや傾いている可能性がある。保守管理の状態は普通である。                                                                                                                                                                                                                         |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が居宅・店舗・事務所として占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 特記事項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記上、平成2年月日不詳増築、平成8年5月日不詳増築と記載がある。</li> <li>・居宅部分は全体の空間にゆとりがあり、品等は高い。</li> <li>・構築物として自用の引込柱やコンクリートブロック塀、看板、照明灯のほか、比較的小ぶりのソーラーパネル（太陽光発電）と風車（風力発電）が設置されている。なお、建物所有者から、発電装置はいずれもバッテリーが故障している、と回答を受けた。</li> <li>・建築時期等から、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、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。</li> </ul> |

## 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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 4,810                | 0.95      | 316.30          | 1.00      | 1,445,000               |
| 2  | 4,810                | 0.95      | 335.88          | 1.00      | 1,535,000               |

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員8m片側歩道付舗装県道に接面する地積250㎡程度の長方形地

地価公示 男鹿－1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 5,900 \text{ 円/㎡} & \times 99.5/100 & \times 100/100 & \times 100/122 & = & 4,810 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：特になし

◇地 域 格 差：街路条件(幅員)－1%

交通接近条件(駅への接近性)＋5%

環境条件(住環境)＋20%

行政的條件(公法上の規制)－2%

$$100/99 \times 100/105 \times 100/120 \times 100/98 = 100/122$$

イ 個 別 格 差：画地条件(方位)＋3%

画地条件(角地)＋3%

画地条件(規模が大きい)－10%

$$1.03 \times 1.03 \times 0.90 = 0.95$$

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地と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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 3  | 220,000             | 462.15             | 0.05     | 5,084,000             |

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現 価 率：経過年数約 35 年、経済的残存耐用年数約 3 年、残価率 5 %とした定率法により約 6 %となるが、建物の実情を勘案のうえ 5 %と査定。

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |      | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----|-------------------|---------------------|---------------|------|--------------------------|
| 1   | 1,445,000         | 1.00                | 0.10          | 使用借権 | 145,000                  |
| 2   | 1,535,000         | 1.00                | 0.10          | 使用借権 | 154,000                  |
| 合 計 |                   |                     |               |      | 299,000                  |

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1、2の全体に物件3の土地利用権が及ぶと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件3の物件1、2に対する土地利用権を使用借権と判定し、土地利用権等割合を10%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号              | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 1               | 1,445,000           | -145,000                        |                  | 0.90            | 0.70             | 819,000                   |
| 2               | 1,535,000           | -154,000                        |                  | 0.90            | 0.70             | 870,000                   |
| 3               | 5,084,000           | +299,000                        | 1.00             | 0.90            | 0.70             | 3,391,000                 |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                                 |                  |                 |                  | 5,080,000                 |

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：な い

エ 市場性修正：複数用途（居宅・店舗・事務所）で構成される建物及びその敷地であり、汎用性・代替性に欠けることから市場性修正として10%減価。

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

### 地価公示価格（男鹿－1）

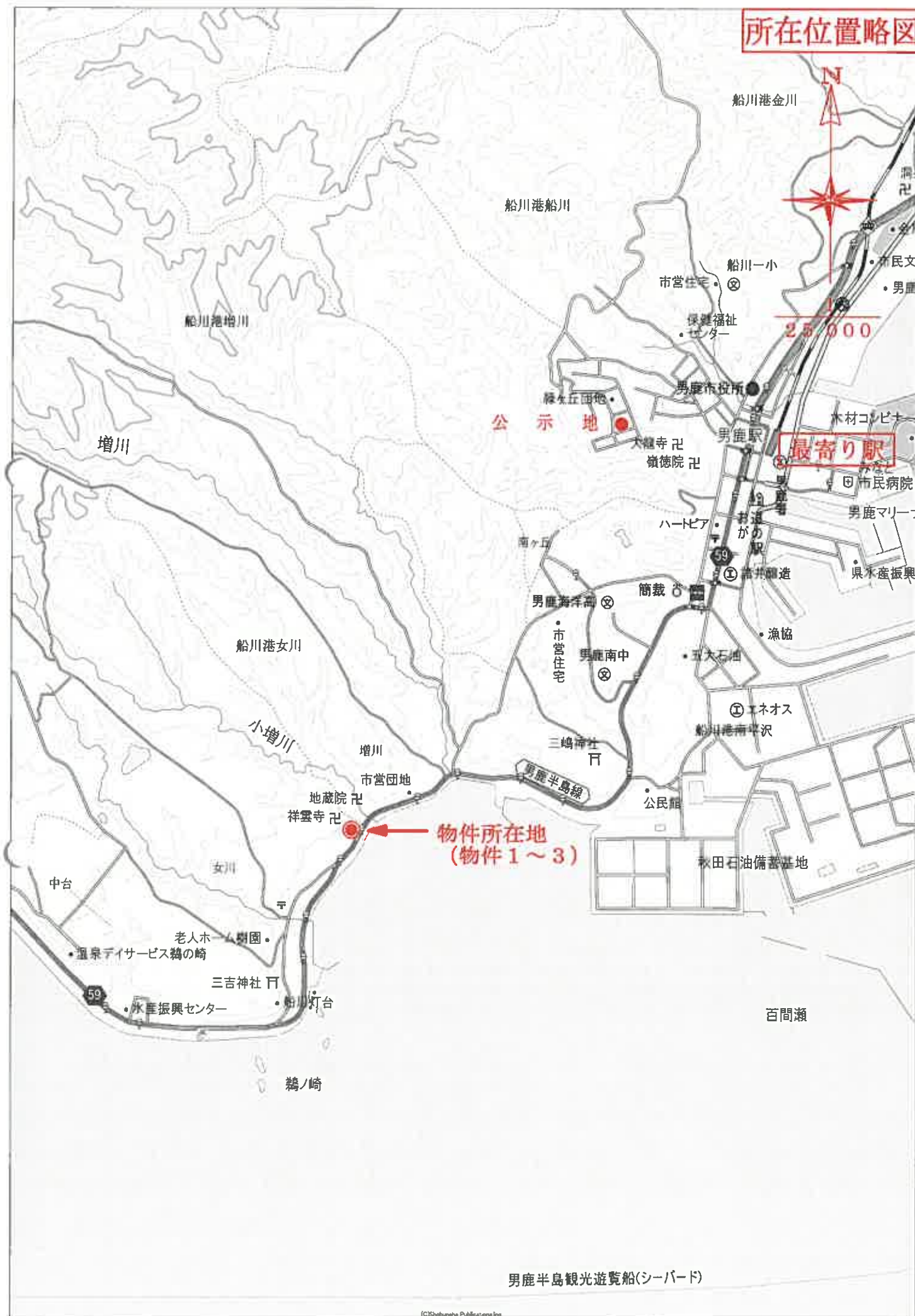
所 在：男鹿市船川港船川字鳥屋場1番280  
価 格：5,900円／㎡  
位 置：JR男鹿線「男鹿」駅から道路距離で約1.4km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：264㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 道 路：北西側が幅員約6m舗装市道に接面  
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第1種低層住居専用地域  
指定建蔽率50%、指定容積率80%  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

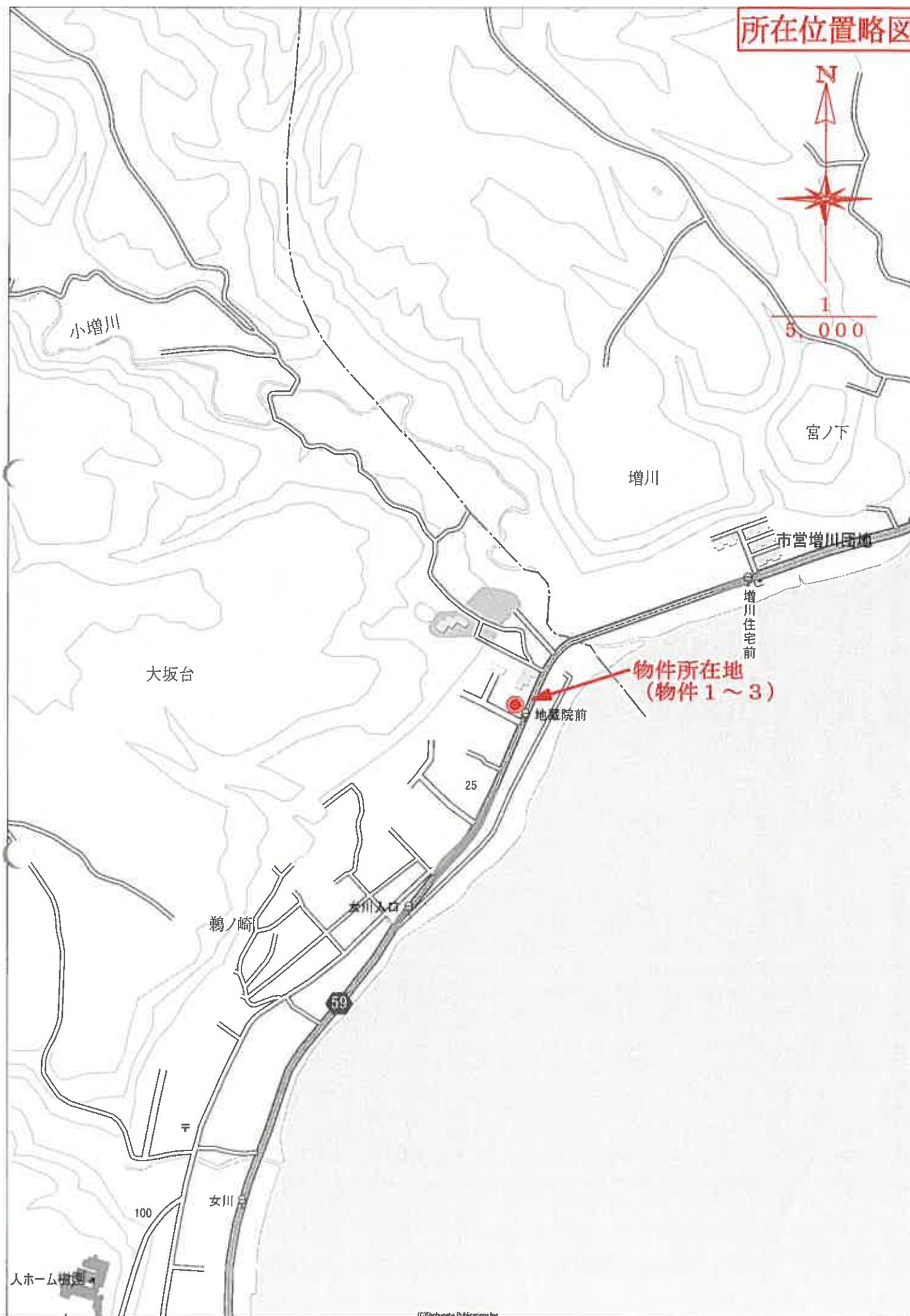
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

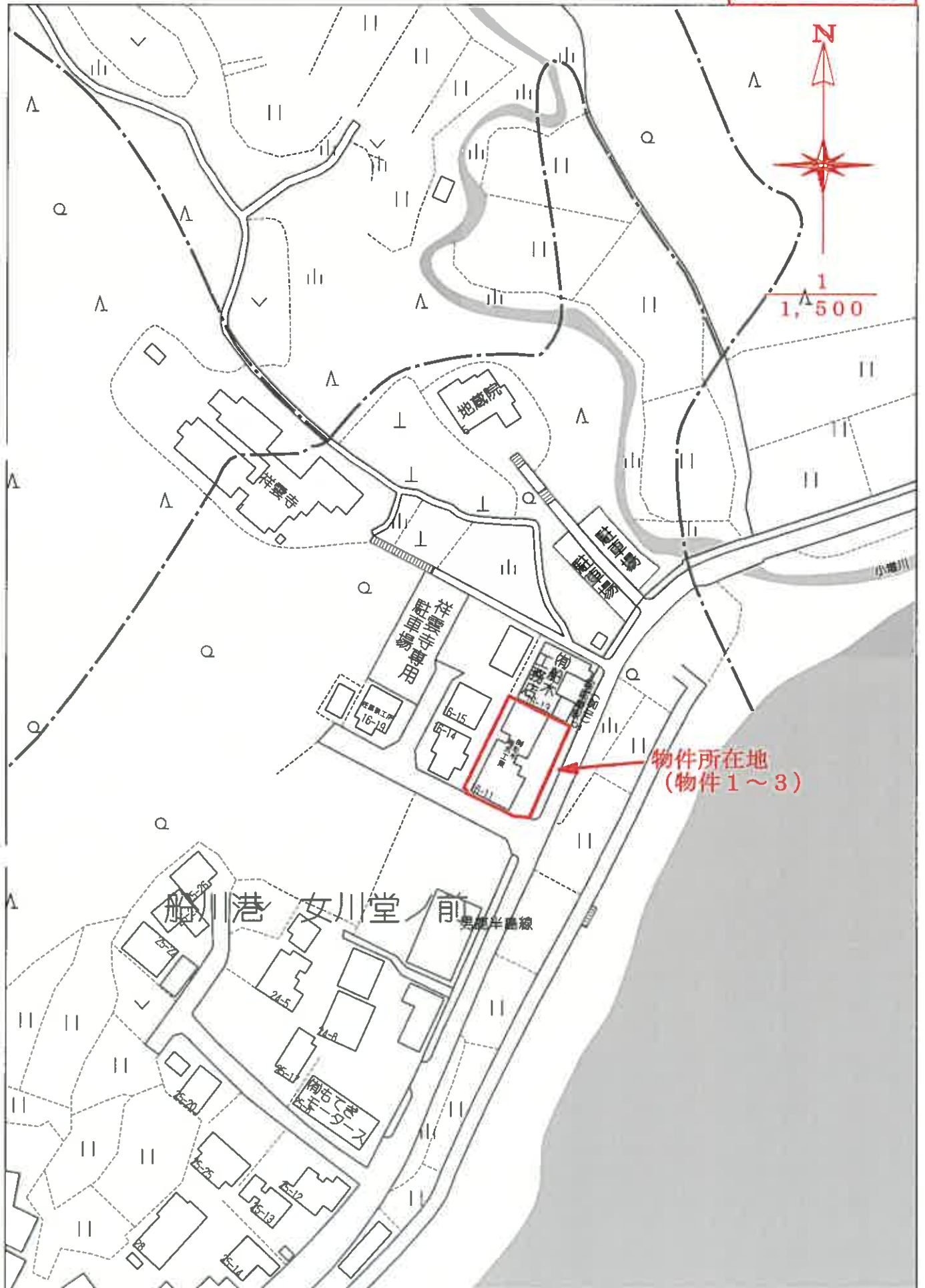
# 所在位置略図



所在位置略図

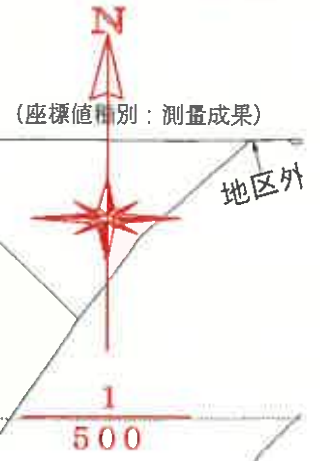


所在位置略図



60m

1:1500



登記年月日：平成11年3月30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2月28日

秋田地方裁判所

登記官

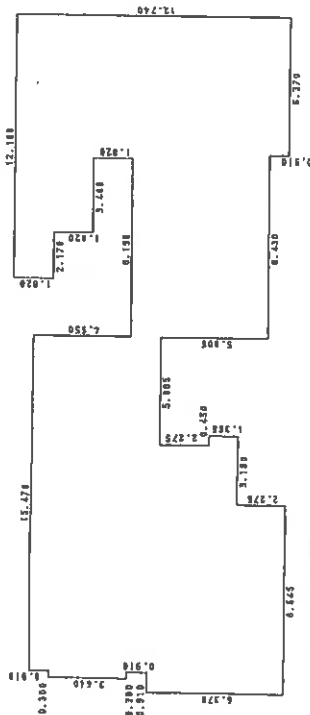
各階平面図 652077

建物図面 各階平面図

家屋番号 18-11

建物の所在 男鹿市船川港女川字堂ノ前16番地11、16番地12

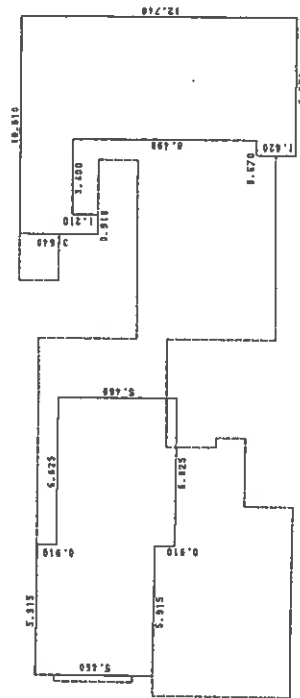
1 階



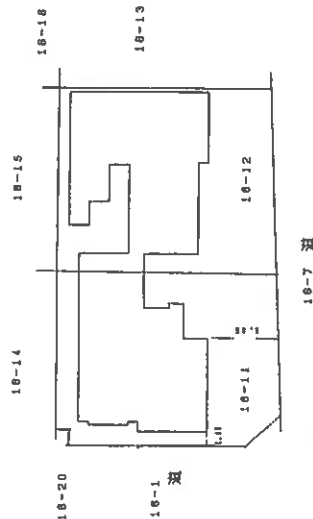
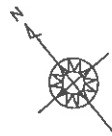
2階求積表

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| 5.460 X 5.915  | = | 32.295900  |
| 5.460 X 6.825  | = | 37.264500  |
| 3.640 X 0.910  | = | 3.312400   |
| 2.430 X 3.400  | = | 8.262000   |
| 1.820 X 0.670  | = | 1.219400   |
| 12.740 X 5.700 | = | 72.518000  |
| 合計             |   | 154.972200 |
| 床面積            |   | 154.97 ㎡   |

2 階



物件3



作製者

申請人

縮尺

1/250

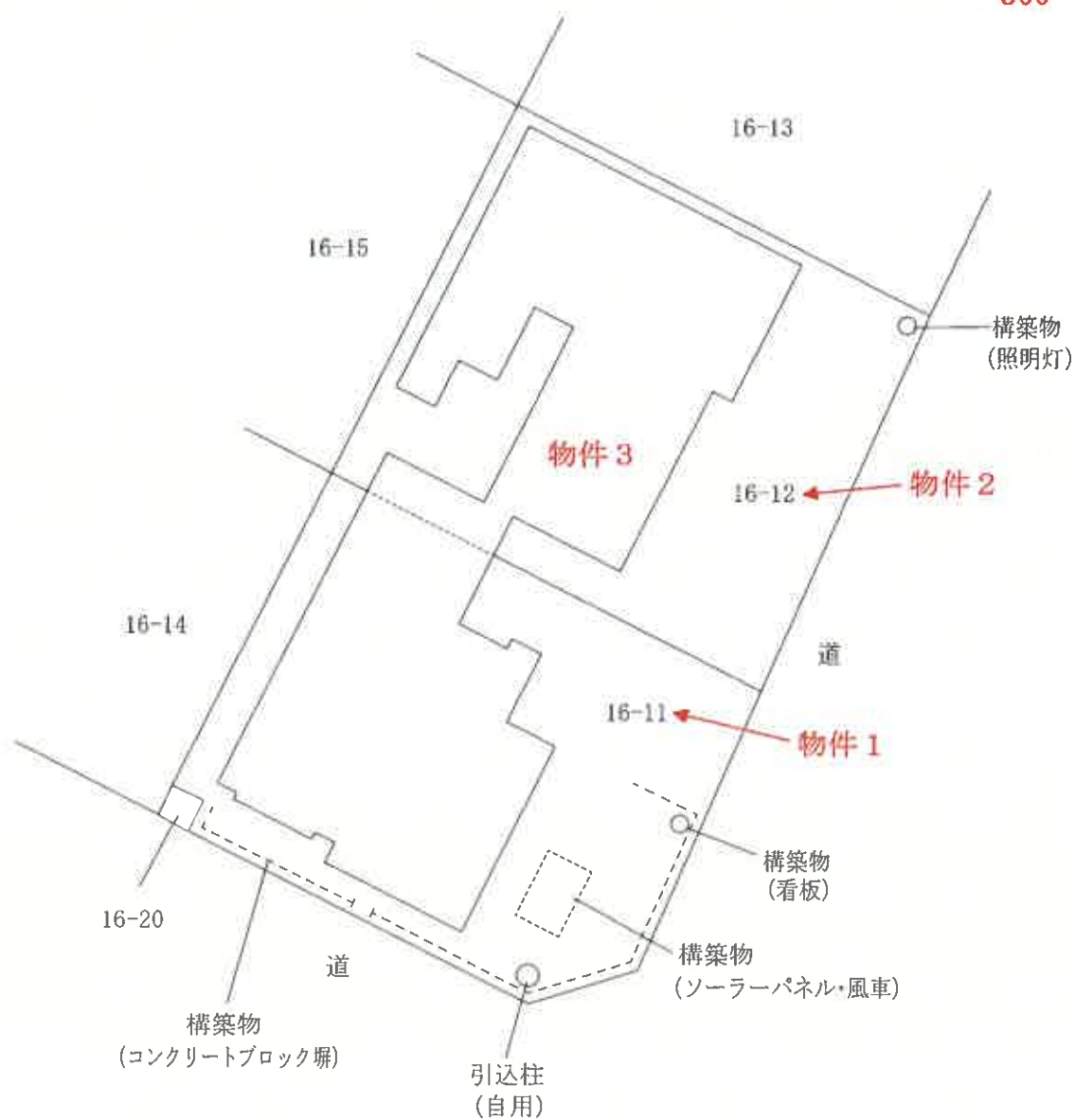
1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

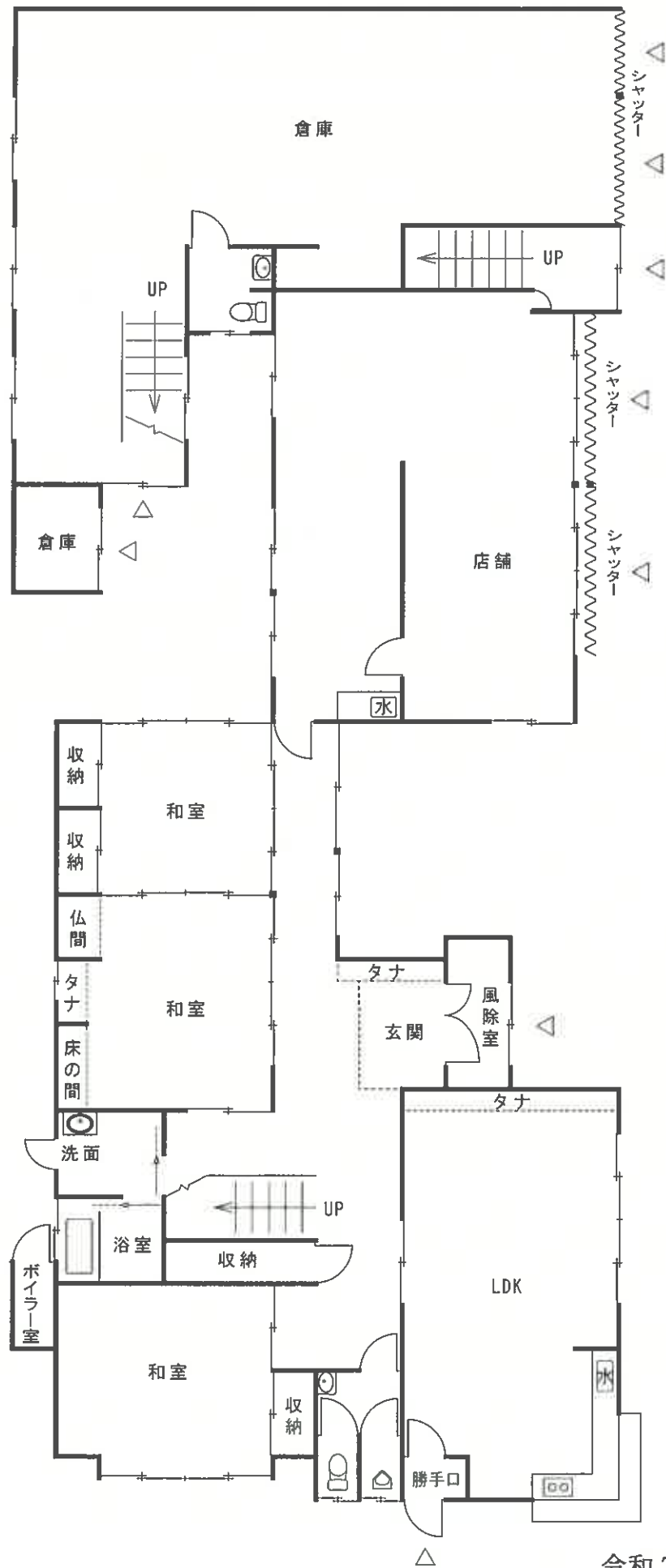
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

平成11.3.30

# 建物配置図



1 階



2 階

