

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 22 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 9 月 5 日から 令和 7 年 9 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 7 日 午後 1 時 00 分 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 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 8 月 22 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） 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）
17～25	10,944,000 8,755,200	一括	2,188,800	1,082,509	非課税
17	661,000				
18	1,881,000				
19	709,000				
20	850,000				
21	4,990,000				
22	144,000				
23	106,000				
24	584,000				
25	1,019,000				
					</

物 件 目 録

17	所	在	男鹿市払戸字大堤
	地	番	123番
	地	目	宅地
	地	積	801.00平方メートル
18	所	在	男鹿市払戸字大堤
	地	番	124番
	地	目	宅地
	地	積	2278.00平方メートル
19	所	在	男鹿市払戸字大堤
	地	番	125番
	地	目	宅地
	地	積	859.00平方メートル
20	所	在	男鹿市払戸字大堤
	地	番	126番
	地	目	宅地
	地	積	1030.00平方メートル
21	所	在	男鹿市払戸字大堤 124番地、137番地1、136番地1、123番地、125番地、124番地先
	家屋	番号	124番
	種	類	工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 0 3. 8 5 平方メートル
2 階 2 5 7. 0 2 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 寄宿舍

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 6 6. 7 3 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

2 2 所 在 男鹿市払戸字大堤

地 番 1 3 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 7 4. 6 7 平方メートル

2 3 所 在 男鹿市払戸字大堤

地 番 1 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 9. 9 1 平方メートル

2 4 所 在 男鹿市払戸字大堤

物 件 目 録

	地 番	1 3 6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	7 0 7 . 7 6 平方メートル
2 5	所 在	男鹿市払戸字大堤
	地 番	1 3 7 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 2 3 4 . 8 7 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 1 月 30 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 越 後 誠 司

1 不動産の表示

【物件番号 17～25】

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 17～25】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 17～20, 22～25】

本件各土地のうち物件番号 21 の建物の東側部分及び西側部分を AZHAR. TRADING 株式会社が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号 21】

本件建物の北側倉庫部分を AZHAR. TRADING 株式会社が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

本件建物の 1 階南側倉庫部分を株式会社ファミリーテックが占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

本件建物の附属建物を A が占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

上記以外を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 7	所 在	男鹿市払戸字大堤
	地 番	1 2 3 番
	地 目	宅地
	地 積	8 0 1. 0 0 平方メートル
1 8	所 在	男鹿市払戸字大堤
	地 番	1 2 4 番
	地 目	宅地
	地 積	2 2 7 8. 0 0 平方メートル
1 9	所 在	男鹿市払戸字大堤
	地 番	1 2 5 番
	地 目	宅地
	地 積	8 5 9. 0 0 平方メートル
2 0	所 在	男鹿市払戸字大堤
	地 番	1 2 6 番
	地 目	宅地
	地 積	1 0 3 0. 0 0 平方メートル
2 1	所 在	男鹿市払戸字大堤 1 2 4 番地、1 3 7 番地 1、1 3 6 番地 1、1 2 3 番地、1 2 5 番地、1 2 4 番地先
	家屋 番号	1 2 4 番
	種 類	工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 0 3. 8 5 平方メートル
2 階 2 5 7. 0 2 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 寄宿舍

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 6 6. 7 3 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

2 2 所 在 男鹿市払戸字大堤

地 番 1 3 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 7 4. 6 7 平方メートル

2 3 所 在 男鹿市払戸字大堤

地 番 1 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 9. 9 1 平方メートル

2 4 所 在 男鹿市払戸字大堤

物 件 目 録

	地 番	1 3 6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	7 0 7 . 7 6 平方メートル
2 5	所 在	男鹿市払戸字大堤
	地 番	1 3 7 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 2 3 4 . 8 7 平方メートル

令和 6年(ケ)第 51号
令和 6年10月16日受理
令和 6年12月10日提出



現況調査報告書

(物件17～25)

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

17	所	在	男鹿市払戸字大堤
	地	番	123番
	地	目	宅地
	地	積	801.00平方メートル
18	所	在	男鹿市払戸字大堤
	地	番	124番
	地	目	宅地
	地	積	2278.00平方メートル
19	所	在	男鹿市払戸字大堤
	地	番	125番
	地	目	宅地
	地	積	859.00平方メートル
20	所	在	男鹿市払戸字大堤
	地	番	126番
	地	目	宅地
	地	積	1030.00平方メートル
21	所	在	男鹿市払戸字大堤 124番地、137番地1、136番地1、123番地、125番地、124番地先
	家屋番号		124番
	種類		工場
	構造		鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 (1枚目)

物 件 目 録

床 面 積 1階 1 4 0 3 . 8 5平方メートル
 2階 2 5 7 . 0 2平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 寄宿舍

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 6 6 . 7 3平方メートル

2 2 所 在 男鹿市払戸字大堤

地 番 1 3 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 7 4 . 6 7平方メートル

2 3 所 在 男鹿市払戸字大堤

地 番 1 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 9 . 9 1平方メートル

2 4 所 在 男鹿市払戸字大堤

地 番 1 3 6 番 1

地 目 宅地

地 積 7 0 7 . 7 6平方メートル

2 5 所 在 男鹿市払戸字大堤

物 件 目 録

地 番	1 3 7 番 1
地 目	宅地
地 積	1 2 3 4. 8 7 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１７～２０、２２～２５)					
現況地目	■宅地(物件１７～２０、２２～２５)					
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 ■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。 上記の者が本土地の一部を中古自動車置場として賃借し、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２１					
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：事務所・倉庫(主である建物)、居宅(附属建物) ☐ 構造： ☐ 床面積：					
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： { 床面積：					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ■その他の者ら 上記の者らが本建物を 事務所・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						
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日					
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
(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件18~20、22~25関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件21の建物の東側部分及び南側部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ AZHAR. TRADING株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 自動車置場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■所有者代表者)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年 9月 1日	
最初の	契約日	令和 5年 9月 1日	
契約等	期間	令和 5年 9月 1日から ☒ 令和 6年 8月31日まで1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	期間	令和 6年 9月 1日から ☒ 令和 7年 8月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金10万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記の土地に関する賃貸借契約は、次頁記載の建物の北側倉庫部分に関する賃貸借契約と同一の契約書により締結されており、契約期間及び賃料等は土地・建物一体のものである。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
21	☐ 全部 ☒ 1階北側倉庫部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	令5・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 100,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃借人会社は休業中のため賃料の滞納がある
	AZAHR. TRADING株式会社	自令6・9・1 至令7・8・31						
21	☐ 全部 ☒ 1階南側事務所部分	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 30,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	株式会社ファミリーテ ク	自令6・10・1 至令7・9・30						
21	☐ 全部 ☒ 附属建物符号1	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平23・9・20	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有開始日は、法人登記簿に記載された代表者の住所移転日
	所有者代表者	自 至						
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
			自 至					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
			自 至					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
			自 至					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

目的外土地の概況 (物件21関係)			
所 在	男鹿市払戸字大堤		
地 番	なし		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 水路		
地 積	(不明) (☐ 全部 ☒ 一部)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (男鹿市が管理する水路 (法定外公共物))		
その他の事項			
☐ 関係人((建物所有者) ☐ ())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 ☒ 無権原		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期	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 (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	上記水路部分について占有許可を取得している形跡はない。現地において当該水路の存在を確認することはできなかった。		
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
(7 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
■ 所有者代表者	1 この土地と建物は私が経営する会社が所有する物ですが、建物のうち1階倉庫部分をAZAHR. TRADING株式会社に貸しており、自動車のタイヤを置いています。また、1階南側の事務所部分を株式会社ファミリーテックに貸しており、インターネットを利用した事業を行っています。また、土地のうち建物の東側部分と南側部分をAZAHR. TRADING株式会社に貸しており、中古自動車を多数置いています。これらについて、執行官に賃貸借契約書のコピーを提出します。 2 AZAHR. TRADING株式会社は休業状態で、今月分の賃料が滞納になっており来月からも支払えるかどうかわかりません。 3 建物で賃貸借契約を結んで貸しているところ以外には、私が経営する会社が自動車の部品等を置いています。 4 当初はインターネットで海外に自動車部品を販売していましたが、新型コロナウイルスの感染拡大と昨今の国際情勢の変化により海外への販売が激減したため、国内販売に切り替えて事業を継続しています。 5 建物は全体的に老朽化していて、屋根が錆びて倉庫内に雨漏りが発生していますし正面玄関付近の柱が腐食しています。また、水道管に漏水が発生しているため調査してもらいましたが、漏水箇所を発見することができず、事務所の流しと事務所脇のトイレでしか水を使うことができません。そのため、敷地内にある私が住んでいる建物（符号1の附属建物）では水を使うことができず、この建物（主である建物）からホースで水を引いて使っています。 6 建物に機械室があります。中のボイラーや電気設備は故障しているので全く使えません。 7 附属建物には私が家族と住んでいます。この建物を私が使うことについて会社との間に特に契約はありません。 8 敷地内に私が経営する会社が所有する多数のコンテナが置いてありますが中には自動車の部品等が入っています。敷地内にはボートも置いてあります。

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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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17～20の土地、物件22～25の土地及び左記土地の中央部を横断する目的外土地（建物配置図に「水」と記載された土地）が一体になり、物件21の建物の敷地として利用されている。
- 3 物件21の建物及び附属建物には、6枚目「占有者及び占有権原」欄に記載された占有者がいる。
なお、AZAHR. TRADING株式会社及び株式会社ファミリーテックの各賃借権は抵当権に後れるが、代金納付日から6か月間明渡が猶予されるものと思料する。
- 4 評価人が関係公署において調査したところによると、本件不動産で使用されている上下水道は東方約70メートル先の県道沿いにある本管から私設管で引き込まれており、給排水経路は不明であるが本件不動産の東隣の第三者が所有する土地を経由しているものと思われる、とのことである。
- 5 物件21の建物は平成6年に新築され、以前は工場として利用されていたものであるが、現在、建物内には機械・器具類は存在せず、所有者及び賃借人が所有する自動車部品等の置かれた倉庫・事務所として利用されている。
- 6 建物には以下の損傷・不具合箇所が認められる。建物の床面積が大きいことから改修には多額の費用を要するものと思われる。
 - ① 1階倉庫部分の中央部付近に雨漏りが発生し、天井のボードが剥離して落下している（写真③⑨、④⑩）。
 - ② 1階通用口の天井に雨漏りによる腐食が発生している（写真⑪⑦）。
 - ③ 機械室内のボイラー及び電気設備は故障していて使用できない。
 - ④ 屋根が錆びている（写真⑦⑧、⑧）。
 - ⑤ 上水道から漏水が発生しているものの漏水箇所が判明していない。そのため、主である建物では、事務所の流しと事務所脇のトイレでしか水を使用することができない。
 - ⑥ 漏水箇所が判明しないため、符号1の附属建物では上水道を使用することができず、主である建物からホースを使って水を引いている。
 - ⑦ 正面玄関近くの柱が腐食している（写真⑥⑥）。
- 7 土地には、賃借人（AZAHR. TRADING株式会社）が所有する中古自動車が多数置かれている。また、物件17及び18の土地には、本件所有者が所有するコンテナが多数置かれている（写真⑥②）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月18日 (金) 11:05 - 11:10	秋田地方法務局	周辺土地の登記事項要約書を公用で取得
6年11月 5日 (火)	当庁 (郵送)	男鹿市あて償却資産課税台帳を公用で申請 (11月11日回答: 物件21には対象となる資産がない)
6年11月 8日 (金) 14:35 - 15:00	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年11月18日 (月) 9:15 - 11:05 13:10 - 13:30	物件所在地	立入調査、所有者代表者から聴取、賃貸借契約書の写しを2通受領、写真撮影
6年11月29日 (金) 14:15 - 14:20	秋田地方法務局	占有者2社の全部事項証明書を公用で取得
年 月 日 () : - :		
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。 ☐		

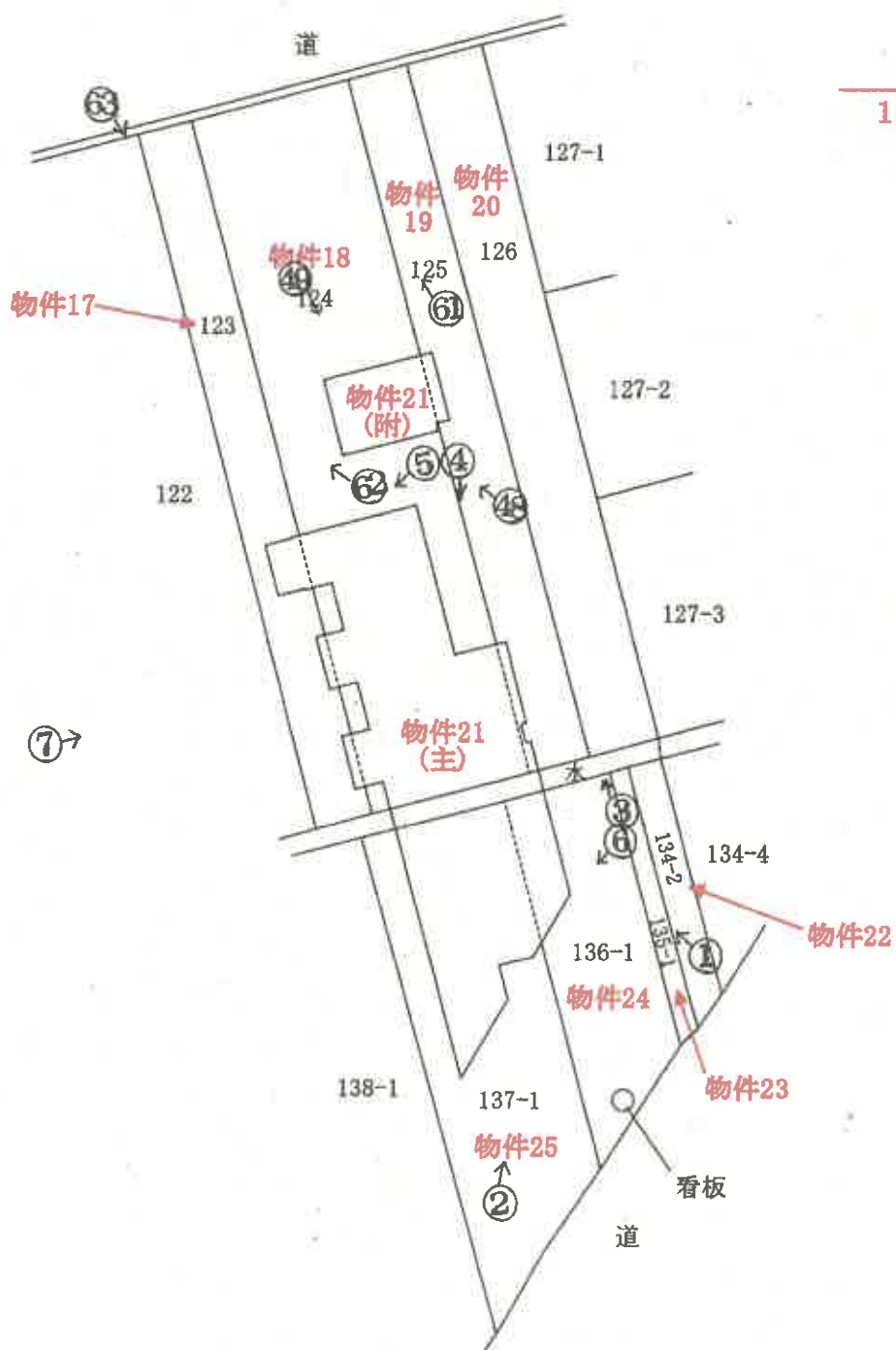
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10 枚目)

建物配置図



1
1,000

⑧→



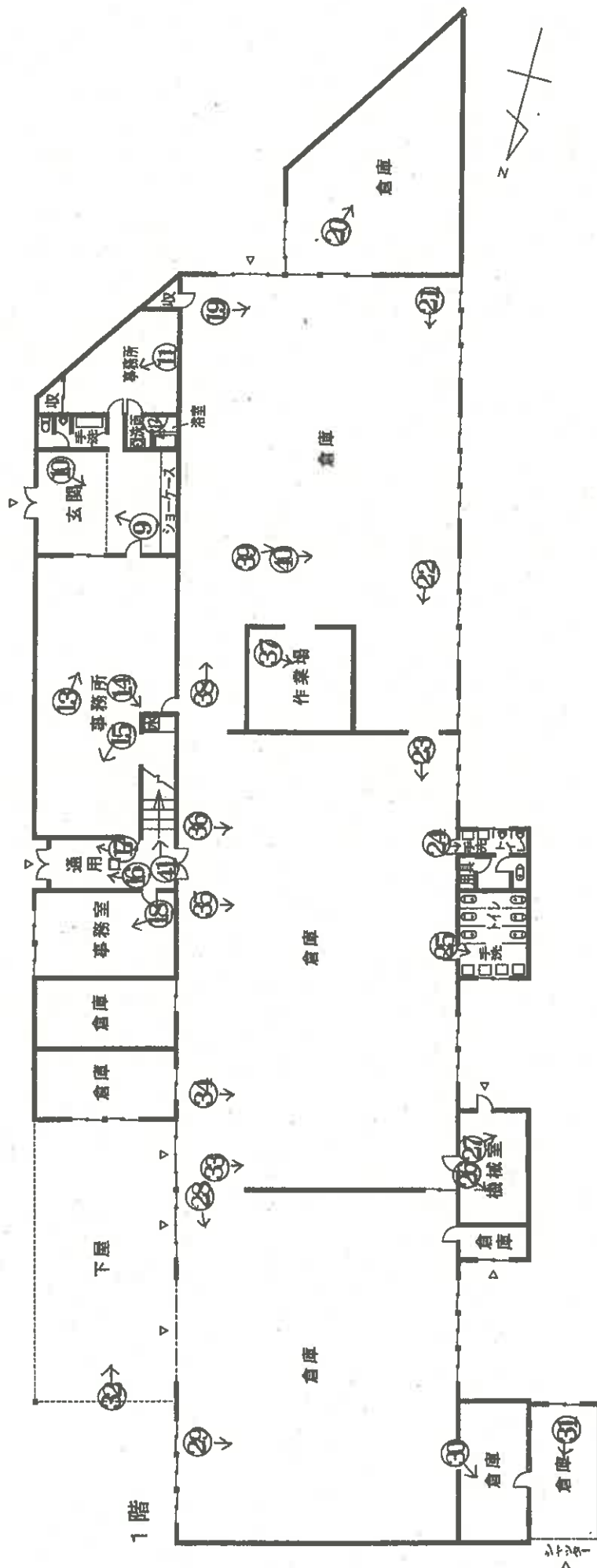
⑦→

○→写真撮影位置・方向

建物間取図

物件21

主である建物



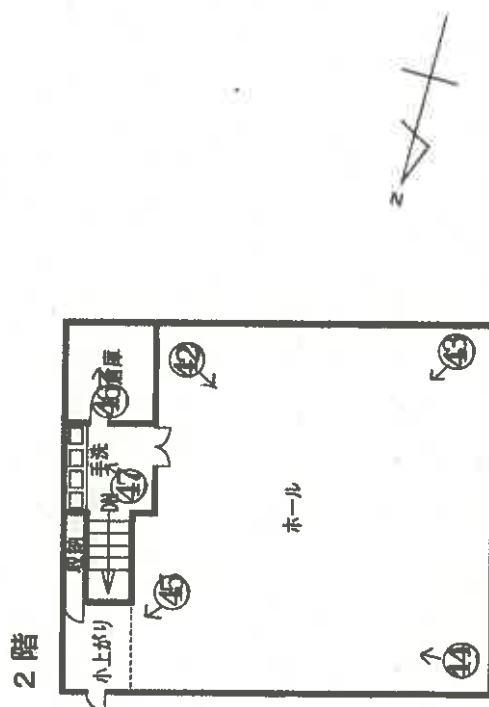
○→写真撮影位置・方向

(12 枚目)

令和6年(ケ)第51号

建物間取図

物件21
主である建物

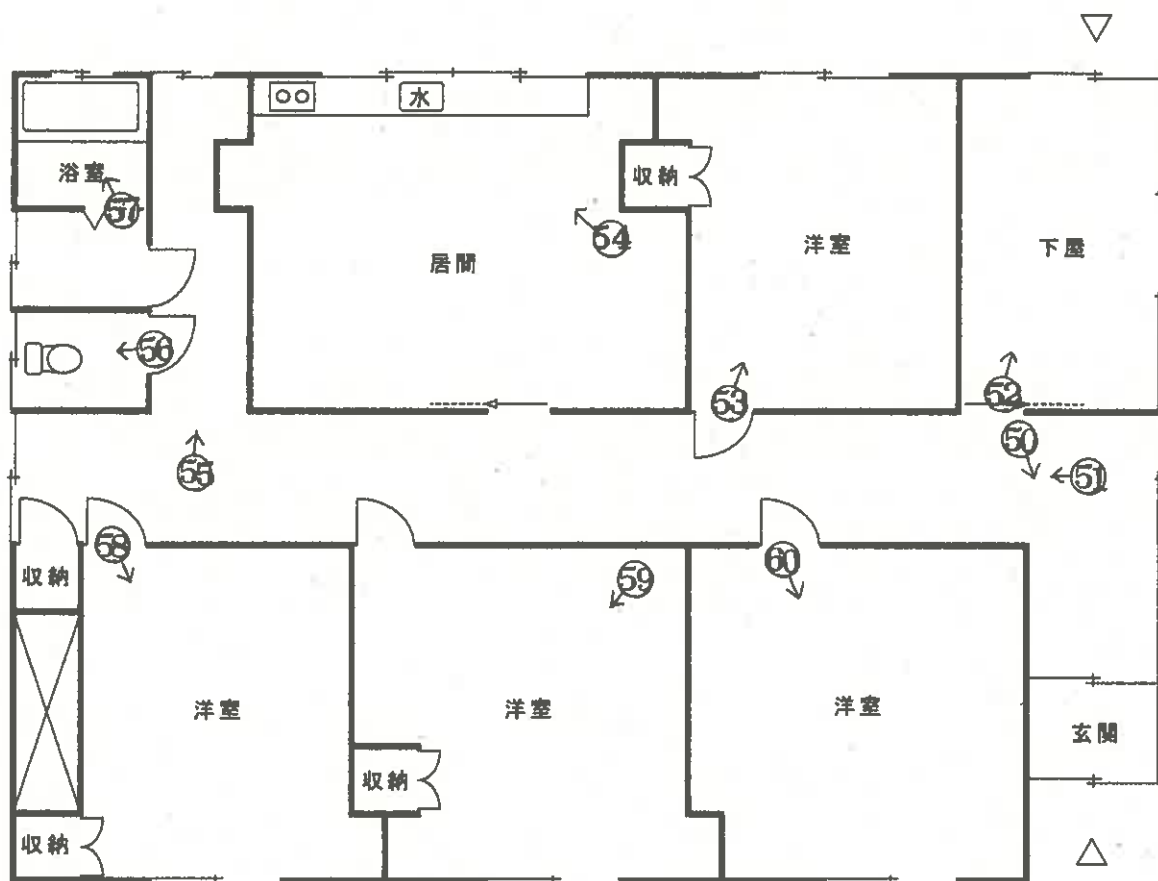


○→写真撮影位置・方向

建物間取図

物件21

附属建物符号1



○→写真撮影位置・方向

(14 枚目)

令和6年(ケ)第51号

①



物件21

物件24、25

②



③



物件21

物件19、20

④



物件18

物件21

⑤



⑥



柱の腐食

⑦



物件21、屋根のサビ

⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑬



雨漏りによる腐食

⑭



⑮



①9



②0



②1



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



雨漏りによる損傷

④⑩



④⑪



④⑫



43



44



45



④6



④7



附属建物符号1

④8



物件18

物件19

④



附属建物符号1

物件18

⑤



⑥



52



53



54



55



56



57



58



59



60



61



物件17

物件18

附属建物符号1

62



63

物件21



令和6年（ケ）第51号
令和6年11月18日 現地調査
令和6年12月10日 評価



秋田地方裁判所民事第2部 御中

評 価 書

(物件17～25)

評価人 不動産鑑定士

平 野 太 郎

第1 評価額

一括価格	
金18,247,000円	
内訳価格	
物件17（土地）	金1,103,000円
物件18（土地）	金3,135,000円
物件19（土地）	金1,182,000円
物件20（土地）	金1,418,000円
物件21（建物）	金8,318,000円
物件22（土地）	金240,000円
物件23（土地）	金178,000円
物件24（土地）	金974,000円
物件25（土地）	金1,699,000円

- 1 一括価格は、物件17～25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17～20、22～25の内訳価格は物件21のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件21の内訳価格は物件17～20、22～25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
17	所在地 地目 地積	男鹿市弘戸字大堤 123番 宅地 801.00m ²	同左
18	所在地 地目 地積	男鹿市弘戸字大堤 124番 宅地 2,278.00m ²	同左
19	所在地 地目 地積	男鹿市弘戸字大堤 125番 宅地 859.00m ²	同左
20	所在地 地目 地積	男鹿市弘戸字大堤 126番 宅地 1,030.00m ²	同左
21	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	男鹿市弘戸字大堤124番地、 137番地1、136番地1、 123番地、125番地、 124番地先 124番 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階1,403.85m ² 2階 257.02m ² 延1,660.87m ² 1 寄宿舎 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 166.73m ²	種類：事務所・倉庫 そのほかについては同左 種類：居宅 そのほかについては同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
2 2	所 在 地 番 地 目 地 積	男鹿市払戸字大堤 1 3 4 番 2 宅 地 1 7 4 . 6 7 m ²	同 左
2 3	所 在 地 番 地 目 地 積	男鹿市払戸字大堤 1 3 5 番 1 宅 地 1 2 9 . 9 1 m ²	同 左
2 4	所 在 地 番 地 目 地 積	男鹿市払戸字大堤 1 3 6 番 1 宅 地 7 0 7 . 7 6 m ²	同 左
2 5	所 在 地 番 地 目 地 積	男鹿市払戸字大堤 1 3 7 番 1 宅 地 1 , 2 3 4 . 8 7 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1 7 ~ 2 5	・ 物件 1 7 ~ 2 0、2 2 ~ 2 5 は一体となって、物件 2 1 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17～20、22～25）

物件17～20、22～25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。

番 号	物件17～20、22～25	
位 置 ・ 交 通	J R 男鹿線「船越」駅の北方・道路距離約3.4 km 最寄りバス停「旧JA払戸支所前」の南西方・道路距離約200 m (徒歩約3分) (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	事業所、店舗、一般住宅等がみられ、周囲には農地が広がっている地域。地域内に格別の変動要因はないことから、当面は現状を維持すると予測する。利便施設等への接近性は以下のとおりである。 男鹿みなと市民病院・・・約1.1 km 払 戸 郵 便 局・・・約1.5 km 男鹿市役所若美庁舎・・・約4.6 km アマノ男鹿店・・・約3.7 km いとく男鹿SC・・・約3.7 km 国道101号・・・約2.8 km (いずれも道路距離) 道路は幅員16 mの片側歩道付舗装県道が標準である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	南東側約57 mが幅員約16 mの片側歩道付舗装県道に概ね等高に、北側約50 mが幅員約3 mの未舗装道路に水路を介して約1 m高く接面する、規模が8筆合計で7,215.21 m ² のやや不整形の二方路地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南東側：幅員約16 mの片側歩道付舗装県道 北側：幅員約3 mの未舗装道路	

土地の利用状況等	物件 17～20、22～25の一体地は、物件 21の敷地として利用されており、法定地上権が成立すると判断した。 隣接地は北側と西側が農地、東側が店舗、南側が片側歩道付舗装県道を介して農地、ガソリンスタンドとなっている。
供給処理施設 (宅地内引込)	上水道：あり（特記事項参照） ガス配管：なし（接面道路公設管：なし） 下水道：あり（特記事項参照）
特記事項	・北側で接面する道路は、男鹿市が管理する赤道（法定外公共物）である。 ・男鹿市役所で確認した結果、一体地の中央部を横断する、地図上の「水」は男鹿市が管理する水路（法定外公共物）であった。なお、当該水路について占用許可を取得している形跡はない。また、当該水路の存在を現地で確認することはできなかった。 ・一体地には自用の引込柱が設置されているほか、構築物として看板が設置されている。また、土地には多数のコンテナや自動車、自動車部品、タイヤ類等が置かれている。 ・上下水道は、いずれも本管が接面道路に埋設されておらず、東方約70m先の県道沿いに埋設された本管から他人所有の土地を経由して私設管で引き込まれている（給排水の経路は判然としない）。 ・南東側幅員約16m片側歩道付舗装県道との間に、県道の道路区域部分に含まれる水路があるが、当該水路に橋が架けられ、幅10m程度の進入口が設置されている。 ・土壌汚染に関する事項について、公的資料調査を行った結果、一体地には水質汚濁防止法の有害物質使用の特定施設に関する届出はなく、土壌汚染対策法の指定区域にも該当していなかった。ただし、現況は自動車部品等の倉庫、過去は縫製工場として利用されていたと推測されることから、土壌汚染の有無は専門機関による調査を行わなければ確定できず、土壌汚染の可能性は不明である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

2 建物の概況及び利用状況

・物件 2 1

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6年8月29日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：石膏ボード、ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロス、アラワシほか 床：ビニル床シート、タイルカーペット、コンクリート打ち放しほか 設 備：受変電設備、冷暖房設備、自動火災報知設備ほか その他：特になし
床面積(現況)	延1,660.87㎡
現況用途等	現況用途：事務所・倉庫 間取り：添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	相当の年数が経過し、屋根には破損や発錆等がみられ、柱も大きく破損している。建物内では雨漏りにより天井が破損している箇所が複数確認される。電気や給水等が故障したままの箇所が多く、倉庫部分に電気はなく、使用できないトイレも多い。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が事務所・倉庫として利用しているほか、1階の北側倉庫部分及び南側事務所部分について下記の者が賃借している(詳細は現況調査報告書参照)。 ○1階北側倉庫部分 占有権原は賃借権で、倉庫として利用している。 また、本件の賃借人が物件21の東側及び南側部分の土地についても同一の契約書により契約している(土地は中古自動車置場として利用)。 なお、抵当権設定後の賃借権であるため、買受人に対抗できないが、代金納付日から6ヵ月間の明渡し猶予期間がある。

	<賃貸借契約の概要> 賃 貸 人：建物所有者会社 賃 借 人：占有者会社 占有開始時期：令和5年9月1日 賃貸借期間：令和6年9月1日から令和7年8月31日 賃 料：月額100,000円 敷 金：ない ○1階南側事務所部分 占有権原は賃借権で、事務所として利用している。 なお、抵当権設定後の賃借権であるため、買受人に対抗できないが、代金納付日から6ヵ月間の明渡し猶予期間がある。 <賃貸借契約の概要> 賃 貸 人：建物所有者会社 賃 借 人：占有者会社 契 約 日：令和6年10月1日 賃貸借期間：令和6年10月1日から令和7年9月30日 賃 料：月額3万円 敷 金：ない
特 記 事 項	・登記上、平成7年月日不詳増築と記載されている。 ・以前は縫製工場として利用されていたと推測される。 ・受変電設備や冷暖房設備等は正常に動作するか不明である等、保守管理状態の劣る建物であり、所有者会社の代表者によれば漏水している、とのことである。 ・構築物は看板が設置されている。 ・P C B廃棄物について、公的資料調査では「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管及び処分状況等届出書」は提出されていなかった。 ・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。

区 分	附属建物符号 1
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 1 1 年月日不詳新築 経 過 年 数：約 2 5 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 設 備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：特になし
床面積(現況)	1 6 6 . 7 3 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	相当の年数が経過した建物である。給水経路が故障したため、主である建物からホースを利用して給水している等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者会社の代表者が家族とともに居宅として利用している。その占有権原は使用借権である。
特 記 事 項	特になし

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17～20、22～25）

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) ア×イ×ウ×エ
17	6,570	0.57	801.00	1.00	3,000,000
18	6,570	0.57	2,278.00	1.00	8,531,000
19	6,570	0.57	859.00	1.00	3,217,000
20	6,570	0.57	1,030.00	1.00	3,857,000
22	6,570	0.57	174.67	1.00	654,000
23	6,570	0.57	129.91	1.00	486,000
24	6,570	0.57	707.76	1.00	2,650,000
25	6,570	0.57	1,234.87	1.00	4,624,000

(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16m片側歩道付舗装県道に接面する地積1,000㎡程度の長方形地

地価調査基準地 男鹿(県)5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 6,280 \text{ 円/㎡} & \times 99.4/100 & \times 100/100 & \times 100/95 & = 6,570 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件(幅員) - 2%

交通接近条件(中心部等への接近性) - 3%

$$100/98 \times 100/97 = 100/95$$

イ 個 別 格 差：物件17～20、22～25は一体で利用されており、個別格差は共通。

なお、二方路地による効用増はないと判断した。

環境条件(給水経路) - 15%

画地条件(規模-30%、不整形-5%) - 33%

$$0.85 \times 0.67 = 0.57$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物（現況用途）と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件 2 1)

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 1 主である建物	180,000	1,660.87	0.03	8,969,000
2 1 附属建物符号 1	150,000	166.73	0.05	1,250,000
合 計				10,219,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：物件 2 1 主である建物

経過年数約 30 年、経済的耐用年数約 10 年、残価率 5 %とした場合、定率法により約 11 %となるが、建物の現状を勘案し、3 %と査定。

物件 2 1 附属建物符号 1

経過年数約 25 年、経済的耐用年数約 5 年、残価率 5 %とした場合、定率法により約 8 %となるが、建物の現状を勘案し 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 (円) ア	土地利用権 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
物件 1 7	3,000,000	1.00	0.25	法定地上権	750,000
物件 1 8	8,531,000	1.00	0.25	法定地上権	2,133,000
物件 1 9	3,217,000	1.00	0.25	法定地上権	804,000
物件 2 0	3,857,000	1.00	0.25	法定地上権	964,000
物件 2 2	654,000	1.00	0.25	法定地上権	164,000
物件 2 3	486,000	1.00	0.25	法定地上権	122,000
物件 2 4	2,650,000	1.00	0.25	法定地上権	663,000
物件 2 5	4,624,000	1.00	0.25	法定地上権	1,156,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件 1 7～2 0、2 2～2 5 全体に物件 2 1 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 1 7～2 0、2 2～2 5 の物件 2 1 に対する土地利用権を法定地上権と判定し、土地利用権等割合については 2 5 % 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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1 7	3,000,000	-750,000		0.70	0.70	1,103,000
1 8	8,531,000	-2,133,000		0.70	0.70	3,135,000
1 9	3,217,000	-804,000		0.70	0.70	1,182,000
2 0	3,857,000	-964,000		0.70	0.70	1,418,000
2 1	10,219,000	+6,756,000	1.00	0.70	0.70	8,318,000
2 2	654,000	-164,000		0.70	0.70	240,000
2 3	486,000	-122,000		0.70	0.70	178,000
2 4	2,650,000	-663,000		0.70	0.70	974,000
2 5	4,624,000	-1,156,000		0.70	0.70	1,699,000
一 括 価 格 (合 計)						18,247,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：な い

エ 市 場 性 修 正：保守管理状態の劣る建物及びその敷地であり、汎用性・代替性の面で制約を受けること等により、市場性が劣ることから市場性修正として30%減価と査定した。

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

地価調査価格（男鹿(県)5－2）

所 在：男鹿市払戸字渡部95番13

価 格：6,280円／㎡

位 置：JR男鹿線「船越」駅から道路距離で約4.8km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：345㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東側が幅員約11m舗装県道に接面、南東側道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

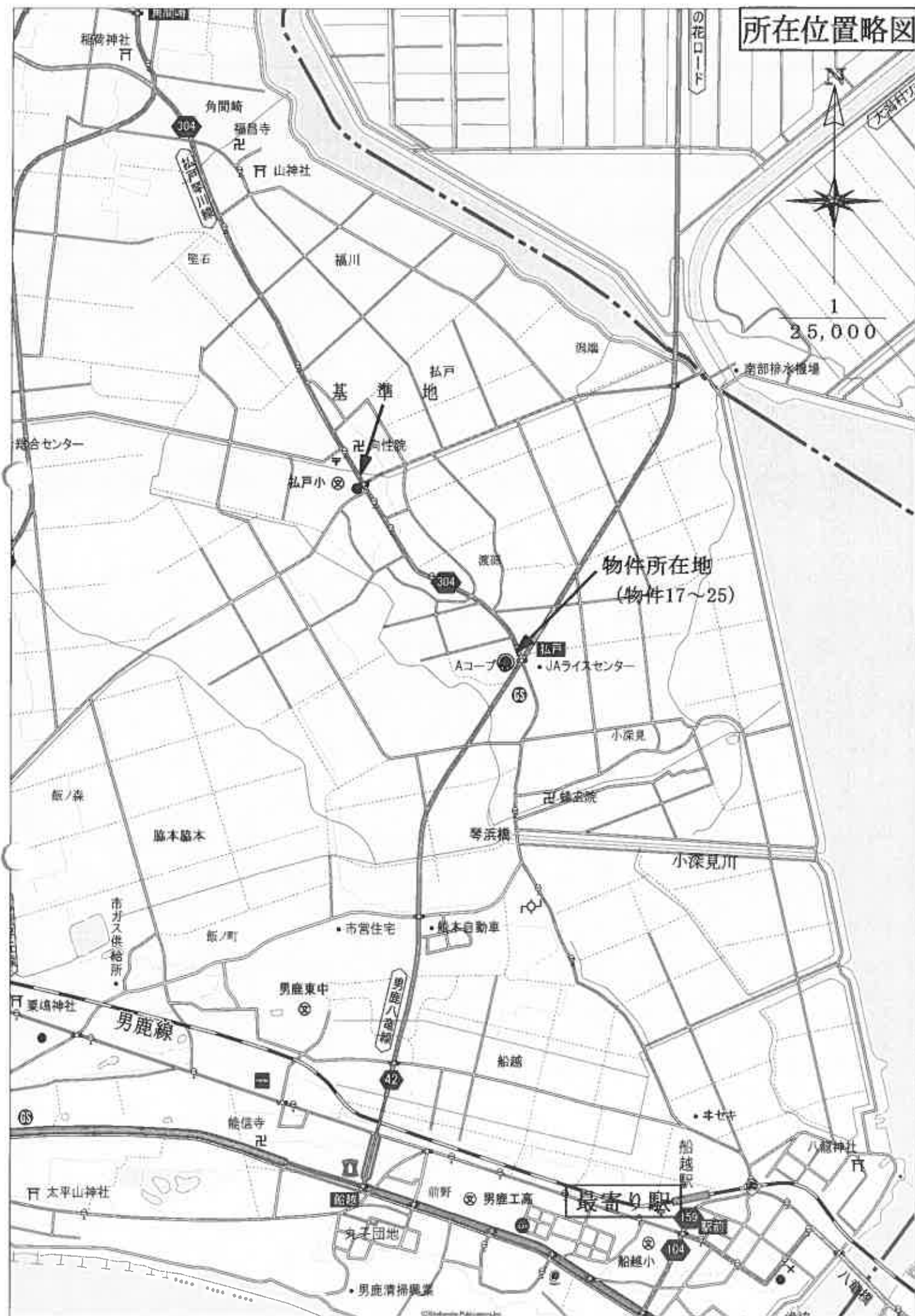
地 域 の 概 要：小売店舗、一般住宅が混在する商業地域

第7 附属資料

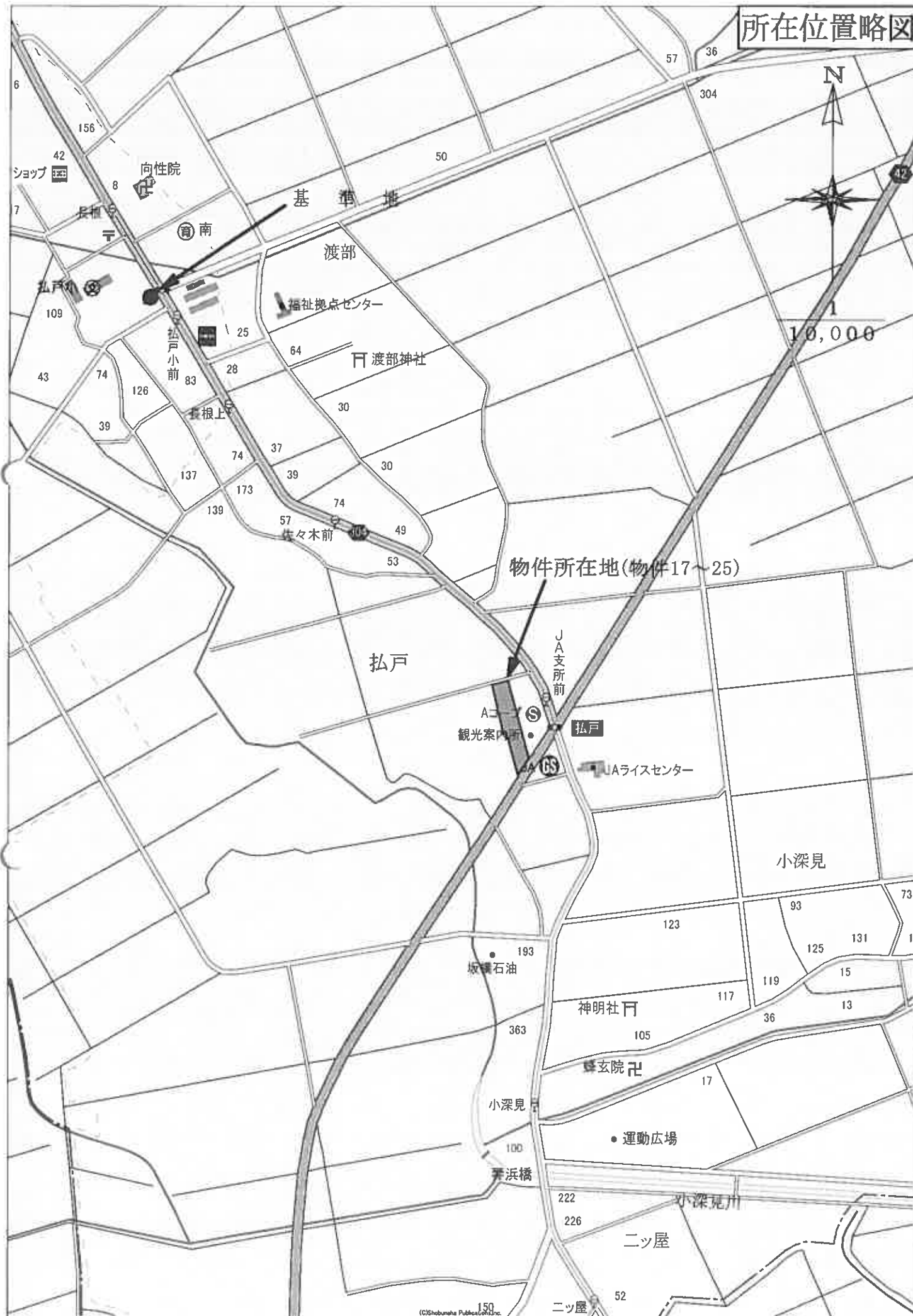
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

所在位置略図



所在位置略图



地図 (不動産登記法 第14条第1項) 写



登記年月日：平成21年10月8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9月17日 秋田地方裁判所

登記官

請求番号：24-13

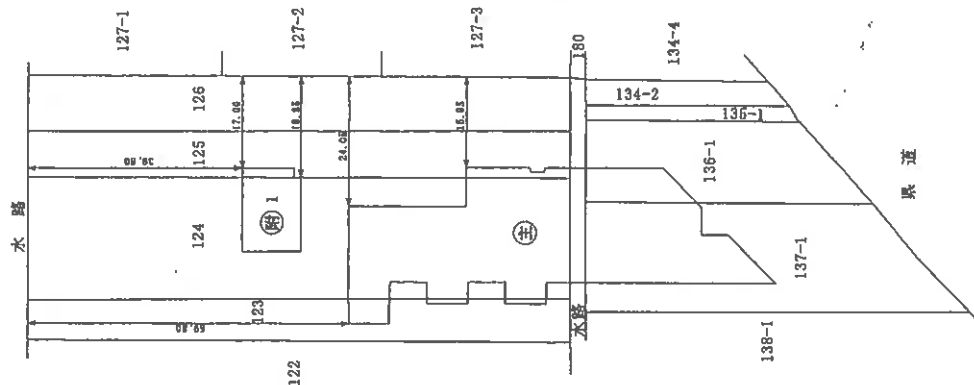
(2/3)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	124
建物の所在	男鹿市私戸字大堤 124番地、137番地1、136番地1 123番地、125番地、124番地先

物件21



作成者	縮尺	1/1000	申請人	縮尺	1/1000
-----	----	--------	-----	----	--------

(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。」

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6年9月17日 秋田地方方法務局

登記官

(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。」

建物図面

各階平面図

124

家屋番号

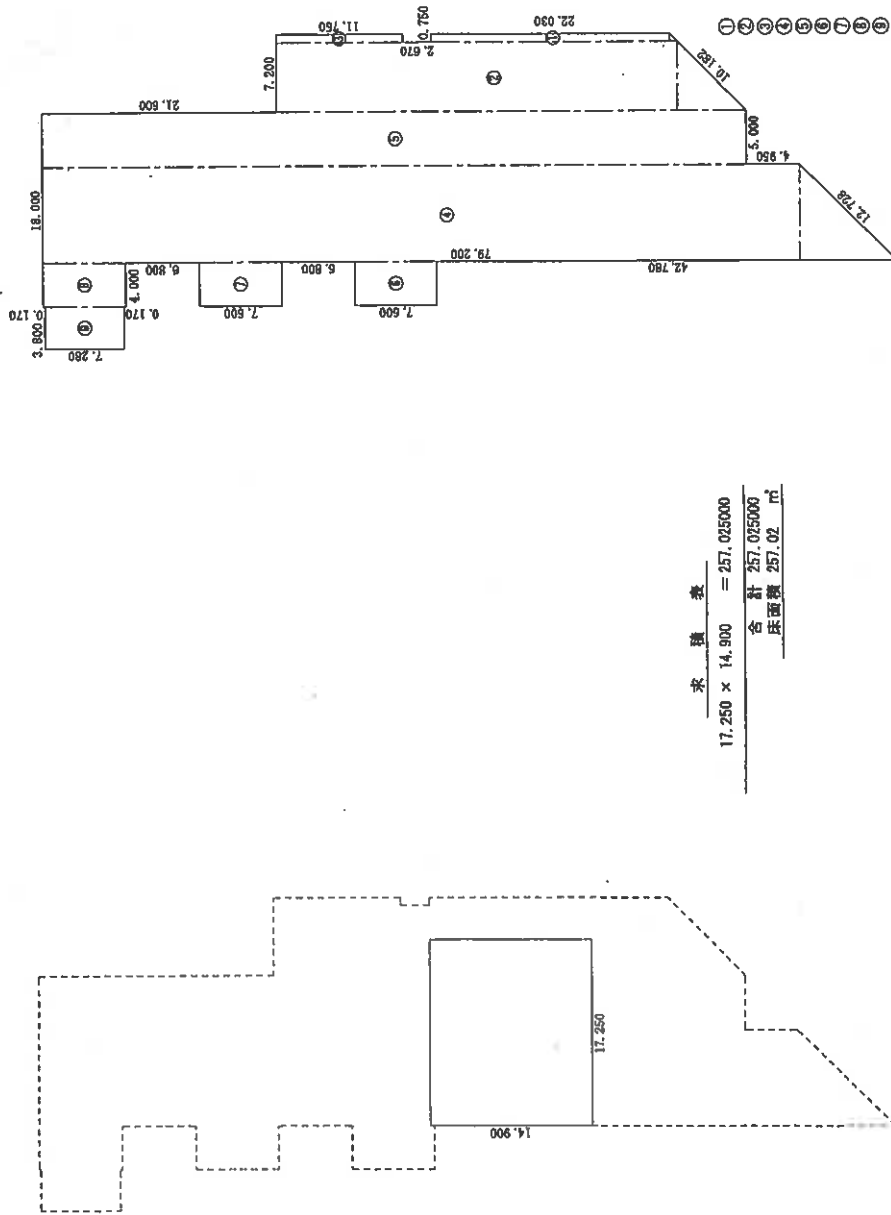
建物の所在
男鹿市弘戸字大堤124番地、137番地、136番地、123番地、125番地、124番地先

主たる建物

物件21

2階

1階



求積表

17,250 × 14,900 = 257,025000
合計 257,025000
床面積 257.02 m²

求積表

① (22,030 + 22,780) × 0.750 / 2 = 16,803750
② (37,200 + 43,650) × 6.450 / 2 = 260,741250
③ 0.750 × 11,750 = 8,812500
④ (70,200 + 79,200) × 9.000 / 2 = 672,300000
⑤ 5,000 × 85,250 = 326,250000
⑥ 4,000 × 7,600 = 30,400000
⑦ 4,000 × 7,600 = 30,400000
⑧ 4,000 × 7,620 = 30,480000
⑨ 3,800 × 7,280 = 27,664000
合計 1403,851500
床面積 1403.85 m²

作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

登記年月日：平成21年10月8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9月17日 秋田地方広務局

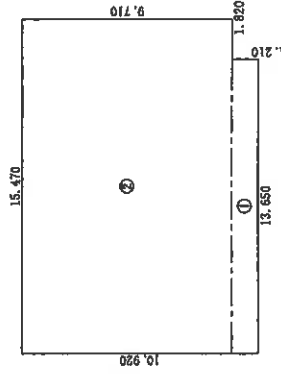
登記官

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号	124
建物の所在	男鹿市私戸字大堤124番地、137番地1、136番地1 123番地、125番地、124番地先

物件21

附属建物符号1

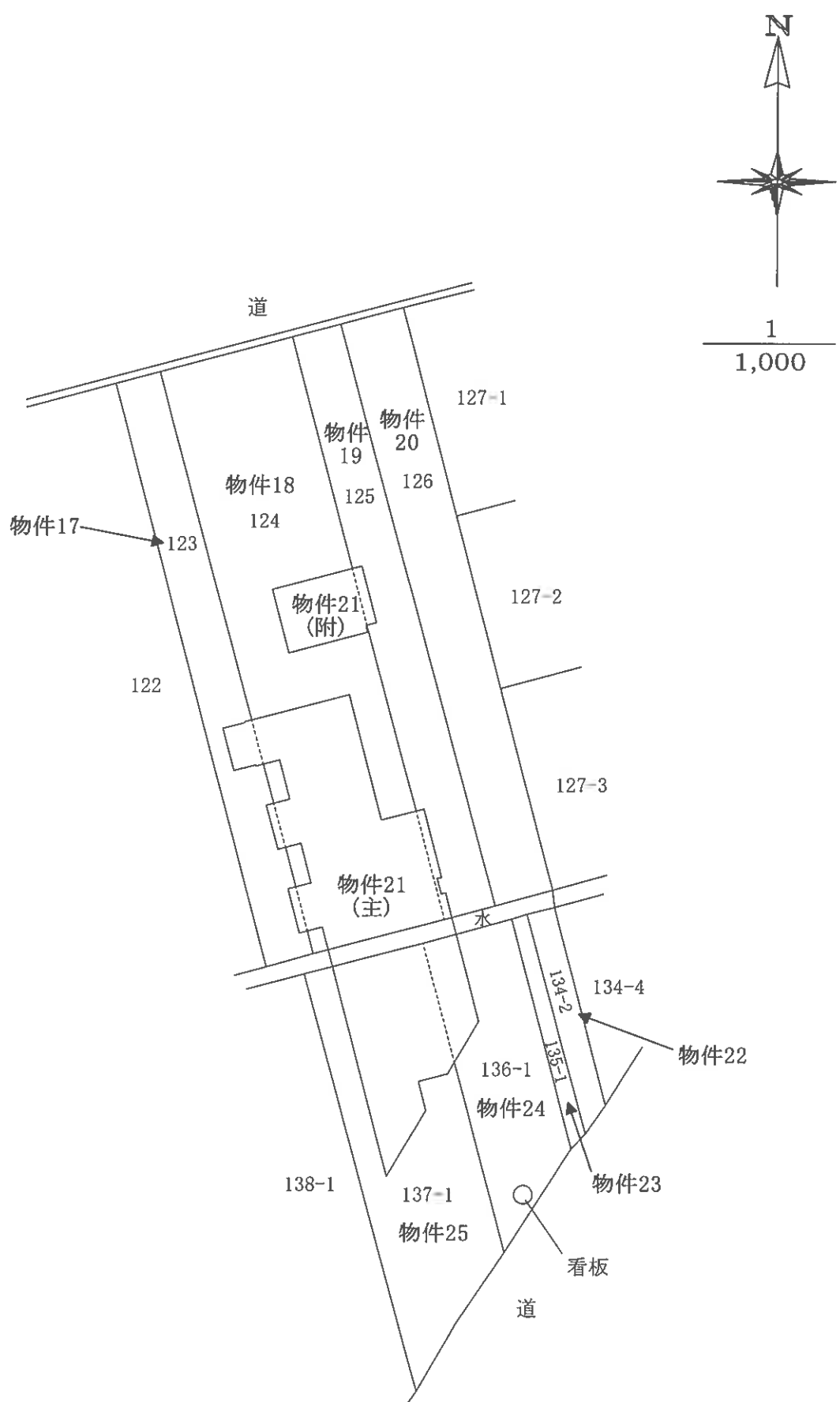


求積表	
①	13.650 × 1.210 = 16.516500
②	15.470 × 9.710 = 150.213700
合計 166.730200	
床面積 166.73 m ²	

作成者	縮尺	申請人	縮尺
	1/		1/ 250

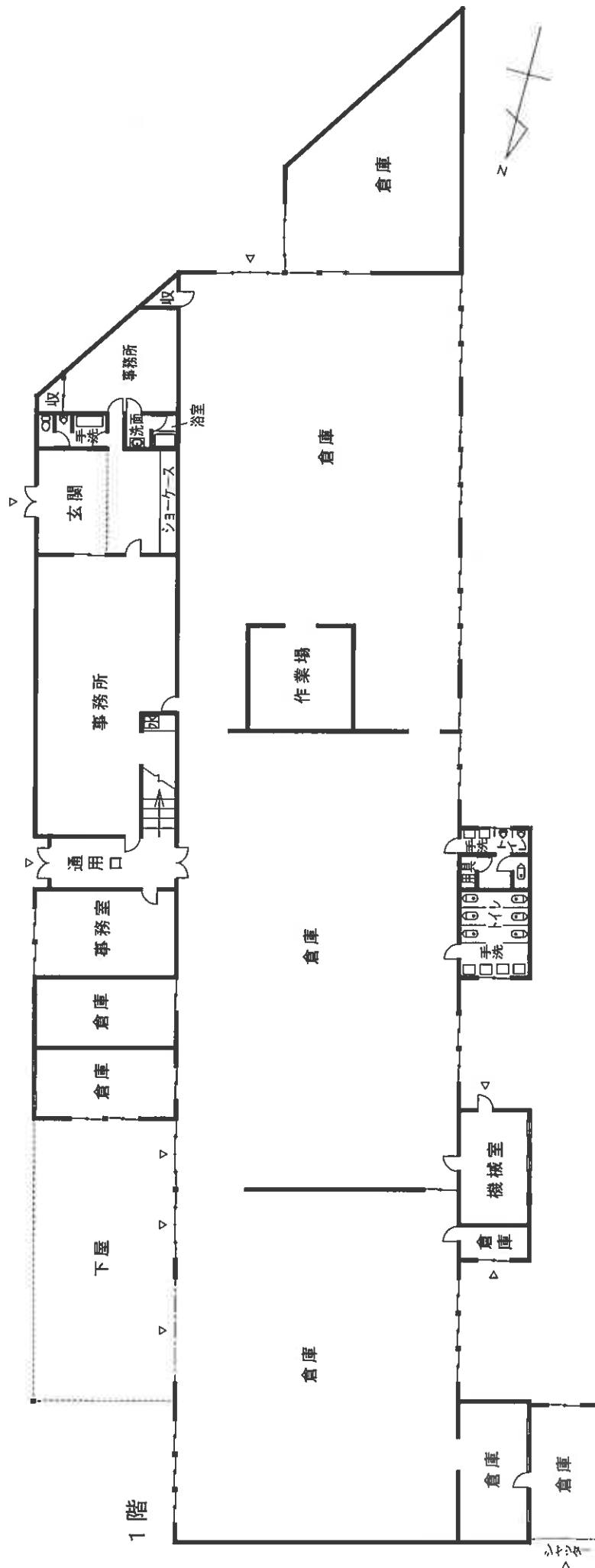
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

建物配置図



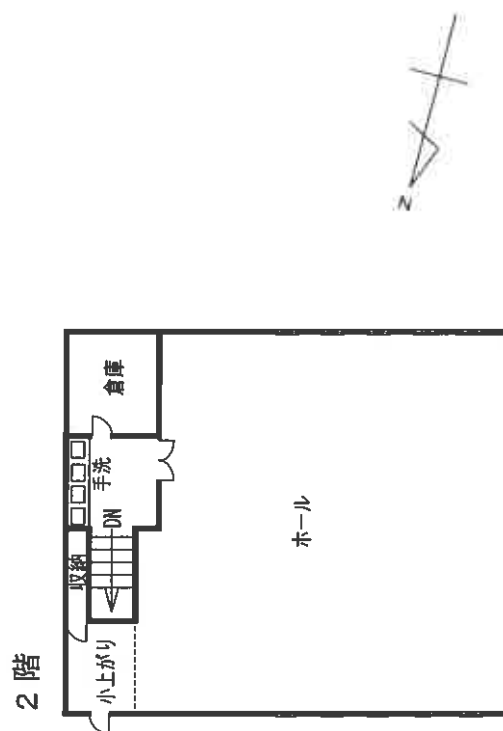
建物間取図

物件21
主である建物



建物間取図

物件21
主である建物



建物間取図

物件21

附属建物符号1

