

## 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。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	12, 213, 000 9, 770, 400	一括	2, 442, 600	104, 847	0
1	1, 305, 000				
2	10, 908, 000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 男鹿市船越字内子                         |
|   | 地 番   | 294番2102                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 271.08平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 男鹿市船越字内子 294番地2102               |
|   | 家屋 番号 | 294番2102                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル<br>2階 48.02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30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, 2】  
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, 2】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
本件共有者らが占有している。

---

  - 5 その他買受けの参考となる事項  
なし

### 《 注 意 書 》

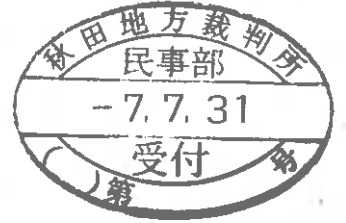
- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」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掲載されています。）

物 件 目 録

- 1 所 在 男鹿市船越字内子  
地 番 294番2102  
地 目 宅地  
地 積 271.08平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 男鹿市船越字内子 294番地2102  
家屋 番号 294番2102  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 54.65平方メートル  
2階 48.02平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第22号  
令和7年6月24日受理  
令和7年7月31日提出



## 現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- 1 所 在 男鹿市船越字内子  
地 番 294番2102  
地 目 宅地  
地 積 271.08平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 男鹿市船越字内子294番地2102  
家屋番号 294番2102  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階54.65平方メートル  
2階48.02平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は本件物件の共有者です。他の共有者Aは私の元夫です。</li> <li>2 本件土地は公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。</li> <li>3 本件建物にはこれまで一度も住んだことはなく、家具等も運び込んだことはありません。また、ライフラインは何も契約しておらず、建築しただけの状態です。他人に貸したこともありません。</li> <li>4 本件建物を建築したあと、数カ月一度くらいの割合で、敷地の草刈りをしたり、建物に風を入れるため窓を開けたりしていました。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 7月 1日 (火) 13:05 ~ 13:15	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 7月 3日 (木) 10:10 ~ 10:35	男鹿市役所	課税台帳等公用取得
令和 7年 7月 3日 (木) 11:00 ~ 11:10	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 7年 7月 9日 (水) : ~ :	執行官室	共有者らに対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 7年 7月 22日 (火) 10:15 ~ 10:45	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (B立会、評価人同行)
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日：令和3年2月8日

各階平面図

京屋番号 294番 2102

建物区画

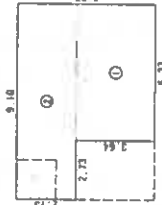
建物の所在 男鹿市船越字内子294番地2102

1階

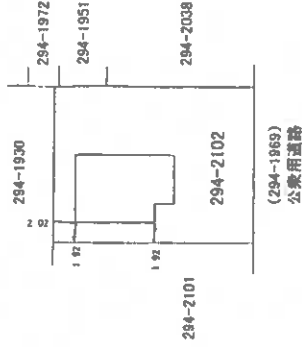


求積表	
①	3.10 x 4.55 = 41.4050
②	7.28 x 1.82 = 13.2496
合計	54.6546
床面積	54.65 m <sup>2</sup>

2階



求積表	
①	9.10 x 3.64 = 33.1668
②	9.10 x 2.73 = 24.8430
合計	58.0098
床面積	58.01 m <sup>2</sup>



作成者

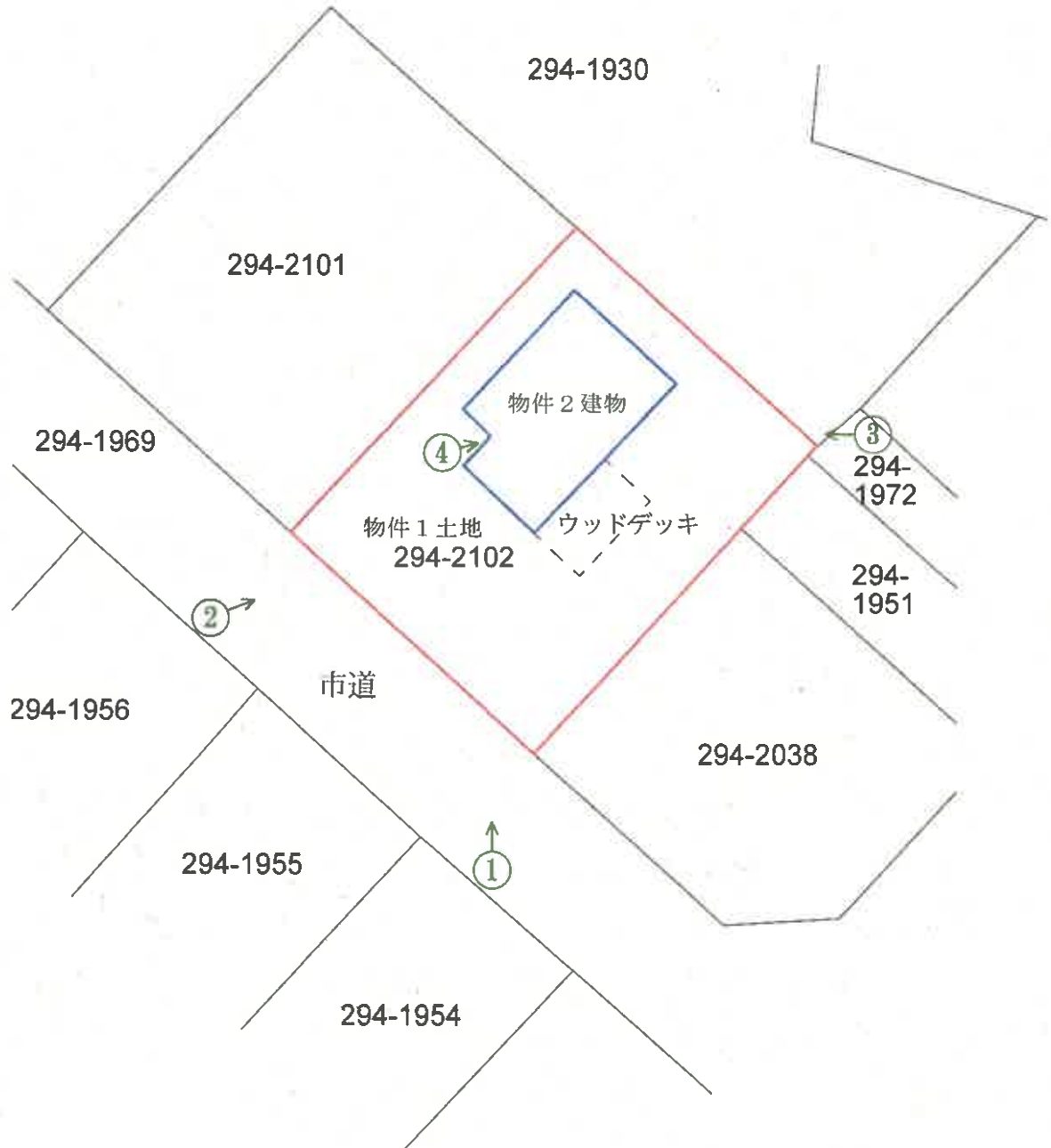
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3版からA4版に縮小

# 土地建物位置関係図

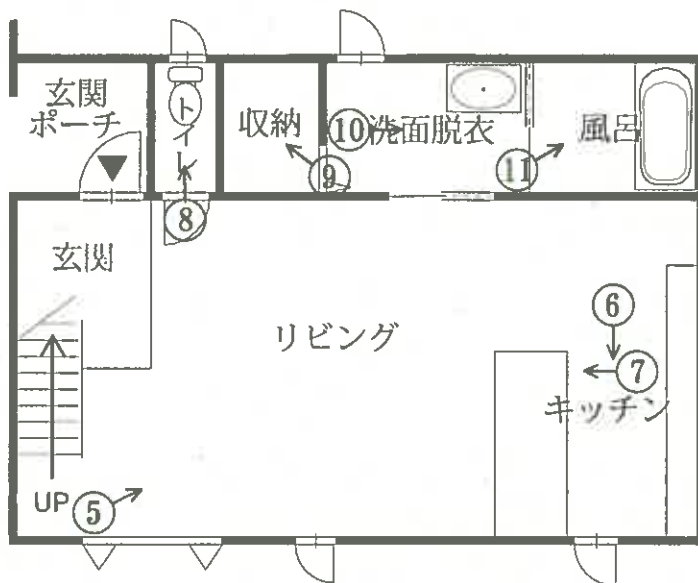


↑  
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

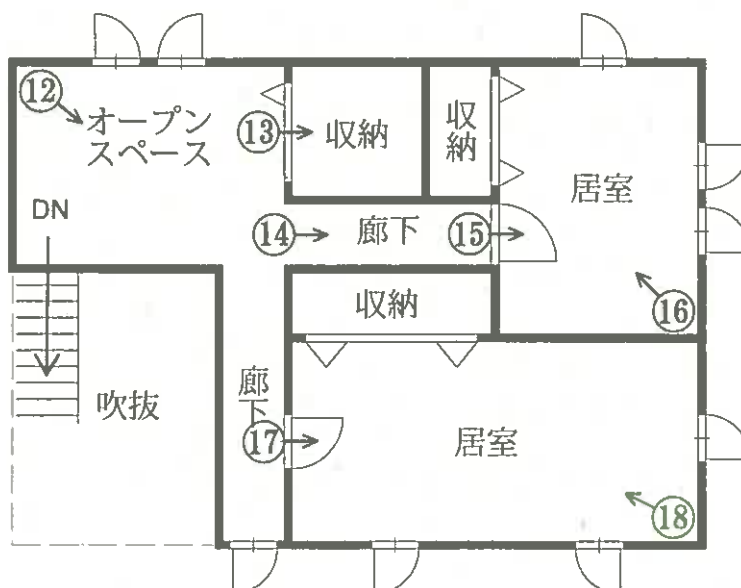
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

# 建物間取図

(1階)



(2階)



↑ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

隣家のスチール物置

ウッドデッキ

写真番号 1



写真番号 2



ウッドデッキ

写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5.



物件 2 建物内部の状況 (1 階)

写真番号 6



前同

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



物件 2 建物内部の状況 (2 階)

( 12 枚目 )

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 16



前同

写真番号 17



前同

写真番号 18



前同

( 14 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 22号  
令和 7年 7月22日 現地調査  
令和 7年 8月 7日 評 価



秋田地方裁判所 民事第2部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士 石塚 伸夫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,213,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,305,000円
物件2 (建物)	金 10,908,000円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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の競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手續がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手續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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	男鹿市船越字内子 294番2102 宅地 271.08㎡	(同左)
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	男鹿市船越字内子 294番地2 102 294番2102 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 54.65㎡ 2階 48.02㎡	(同左)
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地建物共に個人A、個人Bがそれぞれ持ち分2分の1ずつで共有状態にある。</li> <li>・床面積に算入しないウッドデッキが存する。</li> </ul>			

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）

位置・交通	物件1 JR男鹿「船越」駅南西方 道路距離約1,200m(徒歩約15分) 最寄バス停「アマノ前」南東方 道路距離約650m(徒歩約8分)	
付近の状況	目的物件は男鹿市船越字内子に存し、比較的近時に開発された新興の分譲住宅地域である。男鹿市の船越地域では商業施設が集積しており利便性も優り、相応に引き合いを有すると予測される。  男鹿市立船越小学校：約1.1km 男鹿市立男鹿東中学校：約3.0km 男鹿整形外科：約700m スーパーセンターアマノ男鹿店：約700m 船越郵便局：約950m 男鹿市役所：約9.8km	
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 その他規制	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% 指定無し 特に無し
画地条件	物件1は物件の敷地として利用されており、南西側約14.7mが幅員約6.0mの市道に概ね等高に接面する。規模が1筆で271.08㎡、長方形の中間画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南西側：幅員約6.0mの舗装市道(法42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	物件1は、物件2の居宅の敷地として利用されている。物件2につき、法定地上権が成立する。	
供給処理施設 (宅地内引込)	上水道 あり (建物への接続：あり) ガス配管 あり (建物への接続：あり) 下水道 あり (建物への接続：あり) (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	・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。
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ハザードマップに依れば津波浸水想定区域に該当する。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和 3年 1月18日新築 4年 26.0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 合金メッキ鋼板ぶき サイディング等 パネリング材、合板等 石膏ボード、合板等 土間、フローリング等 電気、上下水道、都市ガス等 ウッドデッキ
床面積（現況）	1階54.65㎡ 2階48.02㎡ 計 102.67㎡	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	W2 居宅 (間取図のとおり)
品 等	使用資材 施 工	普通 普通
保守管理の状態	引き渡し後入居しておらず、損傷はそこまで大きくないが、空き家状態が長いので維持管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物共有者が居宅(空き家)として全部共同で占有している。	
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）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
1	10,700	1.02	271.08	1.00	2,959,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 男鹿-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $14,500\text{円}/\text{㎡} \times 101.2/100 \times 100/101 \times 100/136 = 10,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+1

◇地域格差：街路条件±0 交通・接近条件+1 環境条件+35 行政条件±0

イ 個別格差：方位+2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

#### ② 建物価格（物件2）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	250,000	102.67	0.64	16,427,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。本件は注文住宅であり、建築時の総額も踏まえて再調達原価を査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数4年、経済的全耐用年数30.0年、

残価率5%とした定率法(0.671)と観察減価法（空き家であり維持管理の状態を考慮し5%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.671×(1-5%)≒0.64

## 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、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) ア×イ
1	2,959,000	0.30	法定地上権	888,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	2,959,000	-888,000	1.00	0.90	0.70	1,305,000
2	16,427,000	+888,000	1.00	0.90	0.70	10,908,000
一括価格 (合計)						12,213,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：注文住宅であり、個別性が強いことに伴う需要者の減退を考慮。

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

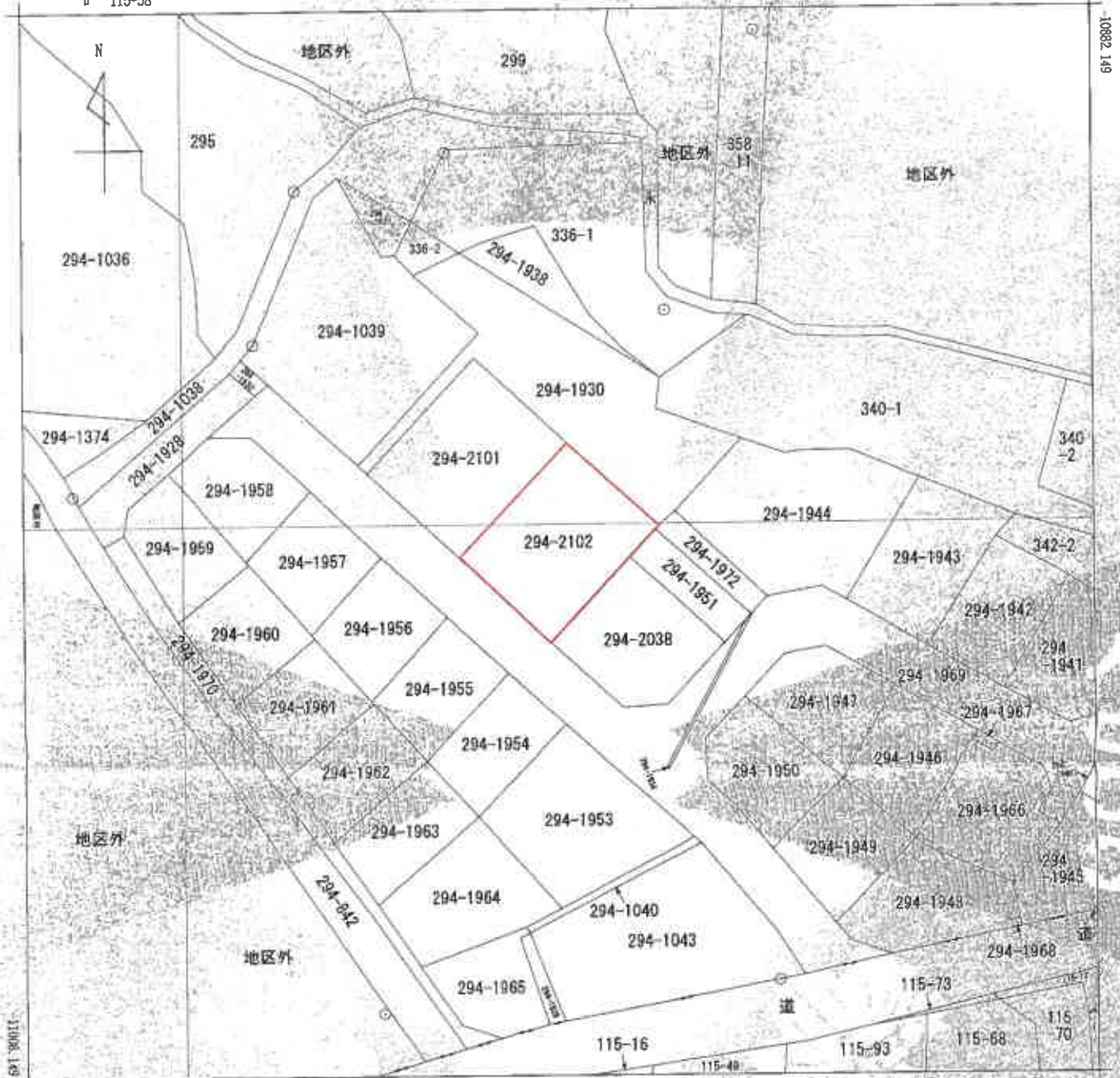
### 1 地価公示価格 男鹿-2

所 在：男鹿市船越字内子1番129  
地 目：宅地  
価 格：14,500円/㎡  
位 置：船越、800m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：332㎡  
供給処理施設：水道, 下水道, ガス  
接 面 街 路：北東 6.0m 市道  
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域  
(建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条第1項地図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 建物図面・各階平面図(写)

以 上



10892.149

-76316.052 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省国土院院が公表した座標補正パラメータ(touhokataihelyouki2011.par)による修正がされています。



部 分	所 在	男 島 市 船 越 字 内 子	地 番	294番2102					
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地籍(法第14条第1項)	種類	地籍区
作 成 年 月 日	昭 和 47 年 3 月	備 考 事 項 (原 因)	昭 和 51 年 7 月 5 日 注	備 考 事 項					

これは地図に記載されている内容が証明した事項である。  
 (秋田地方務局管轄)

地図(法第14条第1項)(写)

令和7年4月23日  
 福岡法務局

目的物件1  
 ※A3をA4に縮小

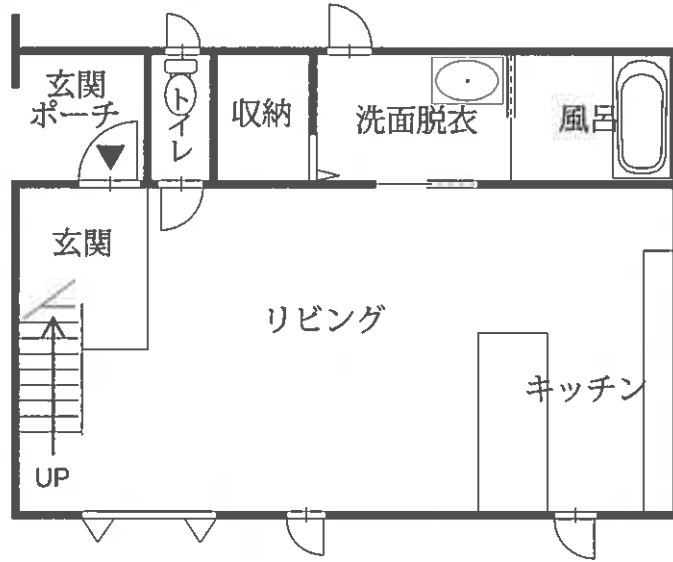
登記官



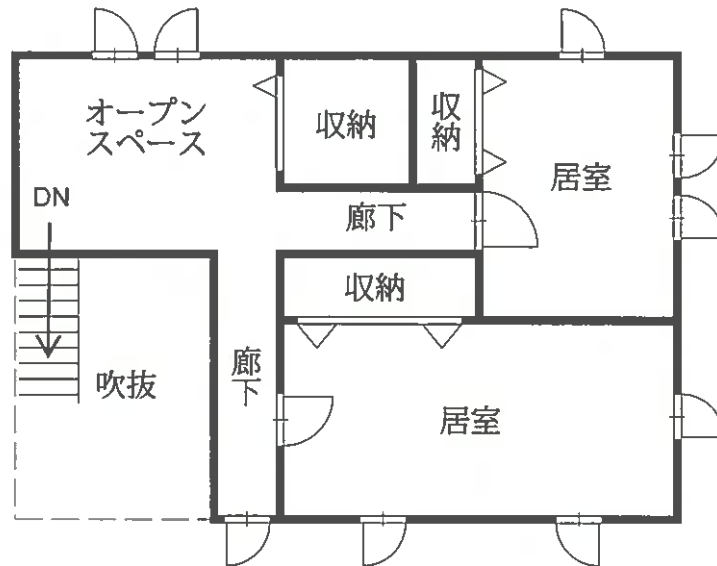




(1階)



(2階)



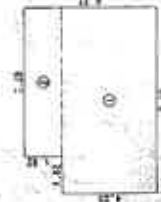
建物図面

申請番号 294番2102

建物の所在 男鹿市船越字内子294番地2102

各階平面図

1階



求積表

①	9.10 x 4.55	=	41.4050
②	7.28 x 1.82	=	13.2496
合計			54.6546
床面積			54.65 m <sup>2</sup>

2階



求積表

①	5.37 x 3.84	=	20.6198
②	9.10 x 2.73	=	24.8430
合計			45.4628
床面積			45.46 m <sup>2</sup>



作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：令和3年2月8日

これは図面に記載された内容を示すもので、登記簿記載の内容と異なる場合があります。

(採寸方法：延長線)

令和7年4月23日

男鹿市役所

登記簿

建物図面・各階平面図(写)  
目的物件2 ※A3をA4に縮小