

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 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 7 月 4 日から 令和 7 年 7 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 16 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 8 月 5 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 7 月 17 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 17 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 6 月 20 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）
1～3	6,404,000 5,123,200	一括	1,280,800	75,794	非課税
1	4,400,000				
2	646,000				
3	1,358,000				

物 件 目 録

1 所 在 男鹿市脇本脇本字上野
 地 番 89 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1826.40 平方メートル

2 所 在 男鹿市脇本脇本字上野 89 番地 1
 家屋 番号 89 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 165.62 平方メートル

(現況)

種 類 工場・車庫・物置
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 195.43 平方メートル
 2 階 約 29.81 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 9.94 平方メートル

工場抵当法第 3 条の目録外の機械器具等は別紙 1 のとおり

3 所 在 男鹿市脇本脇本字上野 89 番地 1
 家屋 番号 89 番 1 の 1

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	164.99平方メートル
(現況)	
床 面 積	約178.63平方メートル

別紙 1

機 械 器 具 等 目 録

物件2建物に備え付けられている機械器具等

番号	種類	構造	個数	製作者名	製造年月	形式	備考
1	石材機械	鉄製	1台	㈱加藤製作所	1990. 4	KSY-60	
2	石材機械	鉄製	1台	㈲四国石材工業研究所	1977	N30	
3	穿孔機	鉄製	1台	不明	不明	不明	
4	研磨機	鉄製	1台	磯部内燃機工業㈱	不明	IC76	
5	石材機械	鉄製	1台	㈱椎谷製作所	不明	不明	
6	フォークリフト	鉄製	1台	㈱小松製作所	不明	25	

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 3月 5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2, 3】

本件各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 男鹿市脇本脇本字上野
 地 番 89 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1826.40 平方メートル

所有者 A

2 所 在 男鹿市脇本脇本字上野 89 番地 1
 家屋 番号 89 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 165.62 平方メートル

(現況)

種 類 工場・車庫・物置
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 195.43 平方メートル
 2 階 約 29.81 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 9.94 平方メートル

所有者 男鹿寒風石工業株式会社

工場抵当法第 3 条の目録外の機械器具等は別紙 1 のとおり

物 件 目 録

3 所 在 男鹿市脇本脇本字上野 89 番地 1

家屋 番号 89 番 1 の 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 164.99 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 178.63 平方メートル

所有者 A

別紙 1

機 械 器 具 等 目 録

物件2建物に備え付けられている機械器具等

番号	種類	構造	個数	製作者名	製造年月	形式	備考
1	石材機械	鉄製	1台	(株)加藤製作所	1990.4	KSY-60	
2	石材機械	鉄製	1台	(有)四国石材工業研究所	1977	N30	
3	穿孔機	鉄製	1台	不明	不明	不明	
4	研磨機	鉄製	1台	磯部内燃機工業(株)	不明	IC76	
5	石材機械	鉄製	1台	(株)椎谷製作所	不明	不明	
6	フォークリフト	鉄製	1台	(株)小松製作所	不明	25	

令和 6年(ケ)第 68号
令和 6年12月18日受理
令和 7年 1月29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 男鹿市脇本脇本字上野
地 番 89 番 1
地 目 宅地
地 積 1826.40 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 男鹿市脇本脇本字上野 89 番地 1
家屋番号 89 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 165.62 平方メートル

所有者 男鹿寒風石工業株式会社

- 3 所 在 男鹿市脇本脇本字上野 89 番地 1
家屋番号 89 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 164.99 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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 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 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：工場・車庫・物置 ☒ 構造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☒ 床面積：1 階約 195.43 平方メートル、2 階約 29.81 平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板平家建 床面積：約 9.94 平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 工場・車庫・物置 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
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
(2 枚目)

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		
現況地目	☐宅地(物件) ☐公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	 ☐公図のとおり ☐地積測量図のとおり ☐建物図面(各階平面図)のとおり ☐土地建物位置関係図のとおり ☐ 		
占有者及び占有状況	 ☐土地所有者 ☐その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐「占有者及び占有権原」のとおり 		
下記以外の建物(目的外建物)	 ☐ない ☐ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) 		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:約178.63平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり		

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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件2の敷地部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 債務者の前代表者(占有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成21年 8月16日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記占有開始時期は、相続によりA氏が物件1の所有権を取得した日である。	
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
(4 枚目)

その他の事項

- 物件2に備え付けられている機械、器具その他工場の用に供する物の現況は次のとおり。

所在 男鹿市脇本脇本字上野89番地1

家屋番号 89番1

(上記建物備付)

	種 類	構造	箇 数	製作者名	製造年月	記号番号	その他
1	石材機械	鉄製	1台	(株)加藤製作所	1990.4	KSY-60	写真①②③
2	石材機械	鉄製	1台	(有)四国石材工業 研究所	1977	N30	写真④⑤
3	穿孔機	鉄製	1台	不明	不明	不明	写真⑥
4	研磨機	鉄製	1台	磯部内燃機工業(株)	不明	IC76	写真⑦⑧⑨
5	石材機械	鉄製	1台	(株)椎谷製作所	不明	不明	写真⑩⑪
6	フォークリフト	鉄製	1台	(株)小松製作所	不明	25	写真⑫⑬

(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)

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 A	1 居宅（物件3）の鍵は、私が管理しています。 2 （物件3の）建物は、15年くらい空き家です。 3 建物内に仏壇が残っていますが、これは和尚さんと呼んできちんと供養してもらいました。
■ 債務者の前代表者	1 工場（物件2）は、15年くらい前に操業を停止しました。 2 建物内にはまだたくさんの機械が残っています。これらの機械を導入した際の価格は分かりません。いずれ、年数が経過していることから価値はないものと思います。 3 大型の機械は石材をカットするためのものです。また、石材を磨く機械や石に文字を彫るための機械もあります。 4 時期ははっきりしませんが、工場の東側に物置を増築しています。 5 敷地内に古タイヤや石灯籠などがありますが、これらは不要の物です。 6 工場（物件2）は会社が所有し、敷地（物件1の一部）は母親（A氏）が所有しています。会社の建物が母親の土地を利用することについて、何も取り決めはなく地代を支払ったこともありません。 7 居宅（物件3）の南側部分が増築されていますが、その時期は分かりません。
■ 所有者 A	1 居宅と工場との間にある建物は、当初は石材を切り出す際に使用する火薬を備蓄する物置として利用していました。その後はニワトリを飼っていました。 2 工場の東側を増築し物置として利用していました。増築部分に電動のシャッターがあり、中に自動車を一台くらい置けるようになっていましたが実際には物置として使っていました。シャッターは、電気が通っていないため開けることができません。

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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1の土地は、物件2及び物件3の建物の敷地として利用されている。
- 3 物件2の建物は、墓石の加工、自動車の整備を行う工場として約15年前まで稼働していたが、現在は墓石を加工する機械・器具類と大量のタイヤが建物内に残されたままになっている。同機械・器具類については、工場抵当法2条により抵当権の効力が及び、本競売手続による売却の対象になるものと思料する。ただし、いずれの機械・器具類も長期間使用されておらず耐用年数も大幅に経過しているため使用できるかどうか分からず、財産的価値はないものと思われる。
- 4 物件2の東側に未登記の建物が存在する。所有者A氏の陳述及び建物の利用状況等により、同建物を物件2の附属建物と認定した。
- 5 物件3の建物は、約15年間空き家のままで、建物内には多数の家財道具が残ったままになっている。また、東側の洋室につき、床の多数部分に沈み込みが発生している。
- 6 物件1の土地のうち、工場の敷地として利用されていた部分について、石灯籠等の石材関連の動産、タイヤが多数残されている（写真⑰～㉑）。

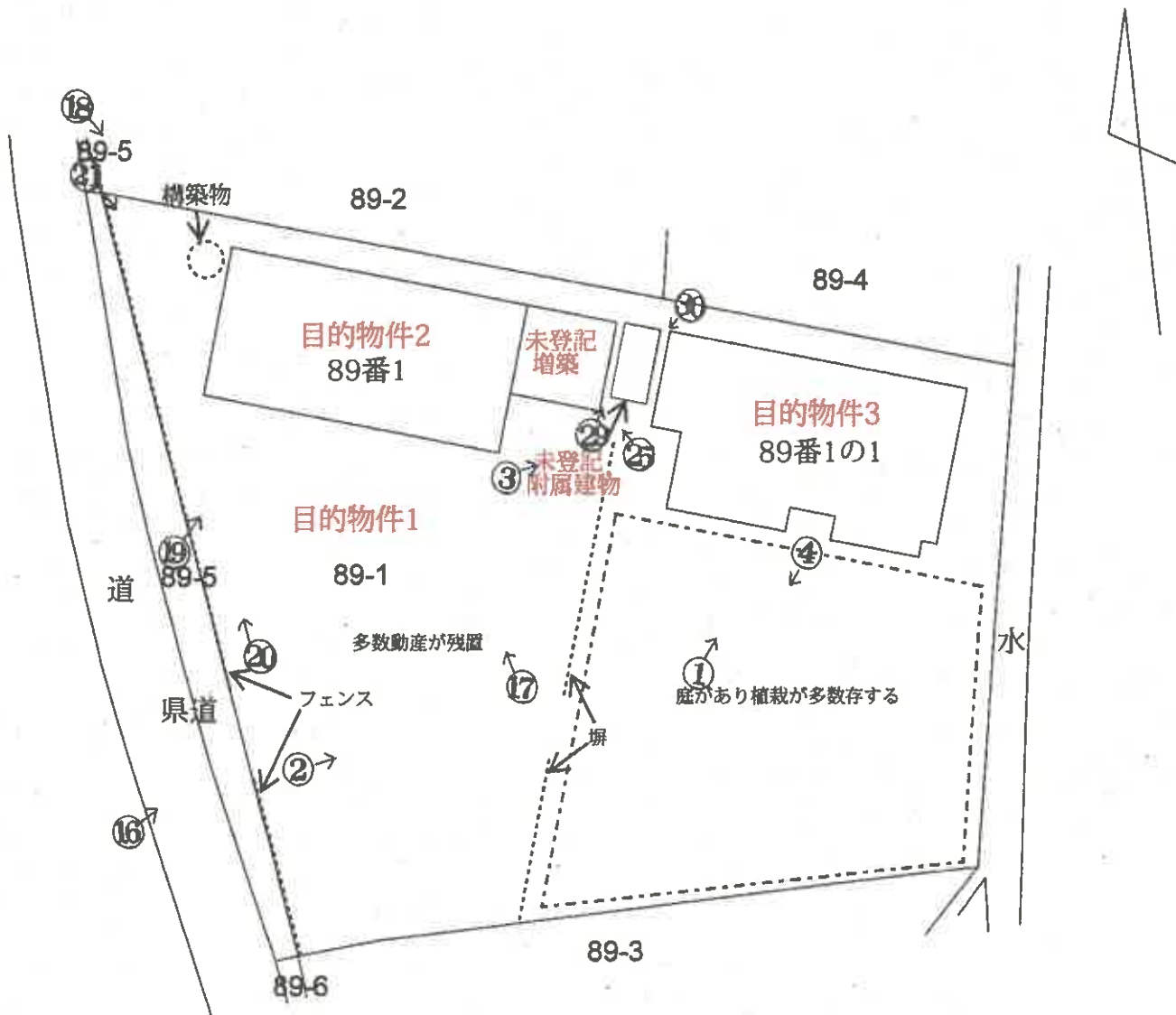
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月16日 (木) 9 : 15 - 9 : 20	秋田地方法務局	・ 近隣土地の登記事項要約書を公用で取得 ・ 物件1上の物件2、3以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
7年 1月16日 (木) 13 : 35 - 13 : 45 (全物件共通)	秋田市土崎港西3丁目	所有者Aから聴取、物件3 (居宅) の鍵を借用
7年 1月16日 (木) 14 : 20 - 14 : 35	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 1月23日 (木) 13 : 15 - 14 : 35	物件所在地	立入調査、債務者の前代表者から聴取、写真撮影
7年 1月23日 (木) 15 : 30 - 15 : 35	秋田市土崎港西3丁目	所有者Aから聴取、物件3 (居宅) の鍵を返却
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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 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

(8 枚目)

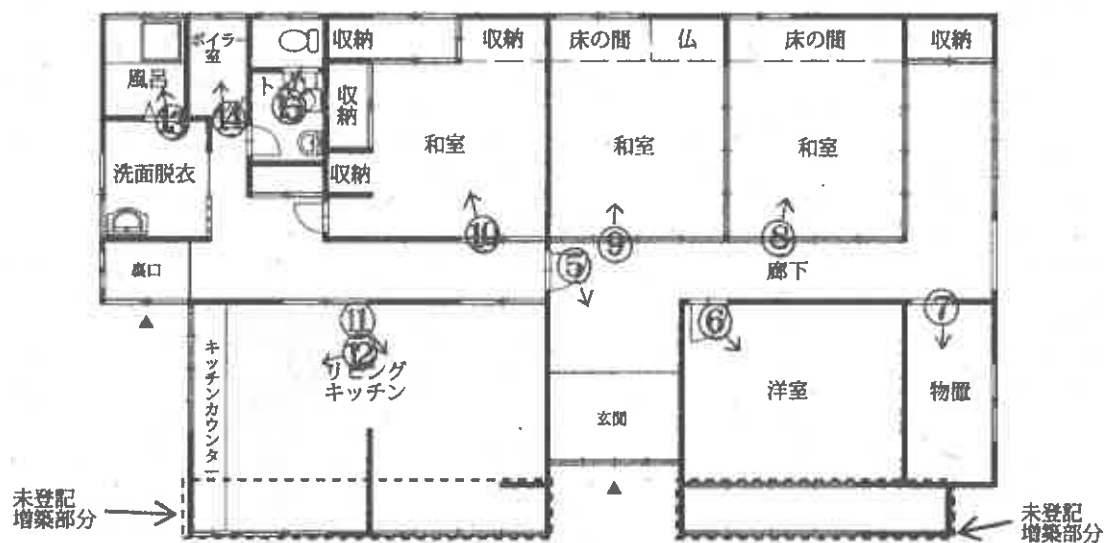
令和6年(ケ)第68号

○→写真撮影位置・方向

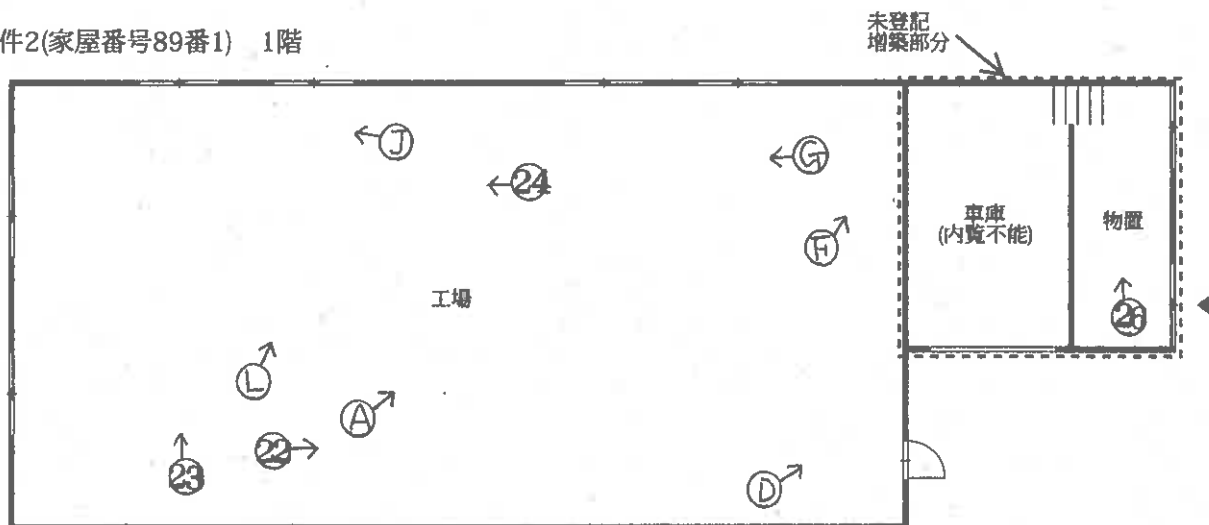


建物配置図
S≒ 1/400

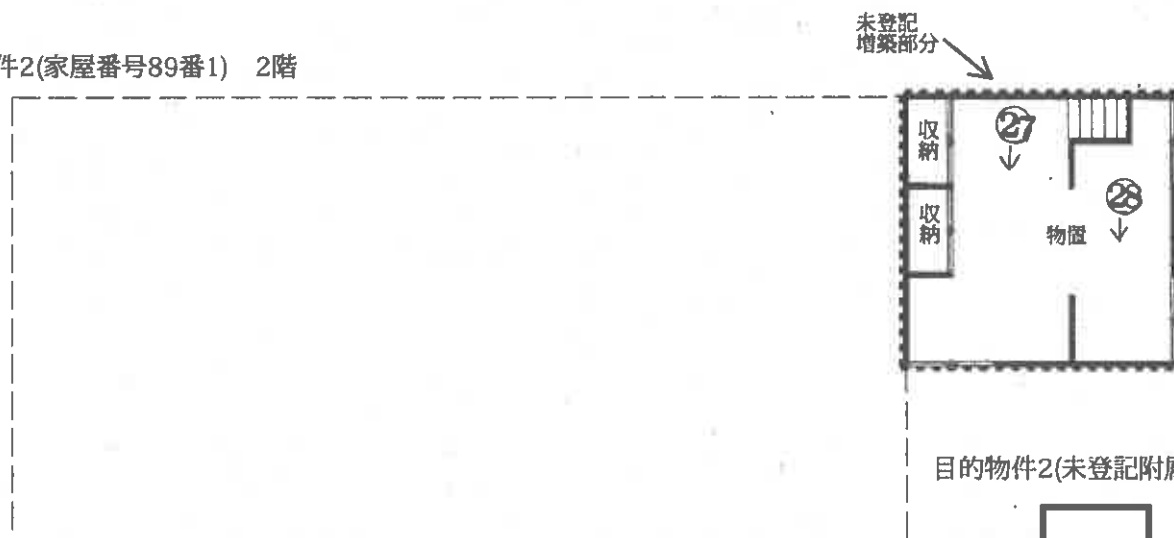
目的物件3(家屋番号89番1の1)



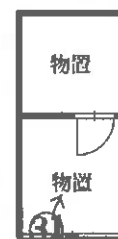
目的物件2(家屋番号89番1) 1階



目的物件2(家屋番号89番1) 2階



目的物件2(未登記附属建物)



①



物件3

物件1

②



③



物件3

物件1

④



物件3の内部(写真⑤～⑮)

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



物件3

物件2

物件1

①⑦



①⑧



物件2

⑪



軒天井の破損

物件2

⑫



⑬



物件2

構築物

物件2の工場部分(写真②②～②④)

②②



②③



②④



物件2の増築部分(車庫・物置)

②5



物件2の増築部分(写真②6～②8)

②6



②7



28



29



物件2の未登記附属建物

30



③1



①



②



③



④



⑤



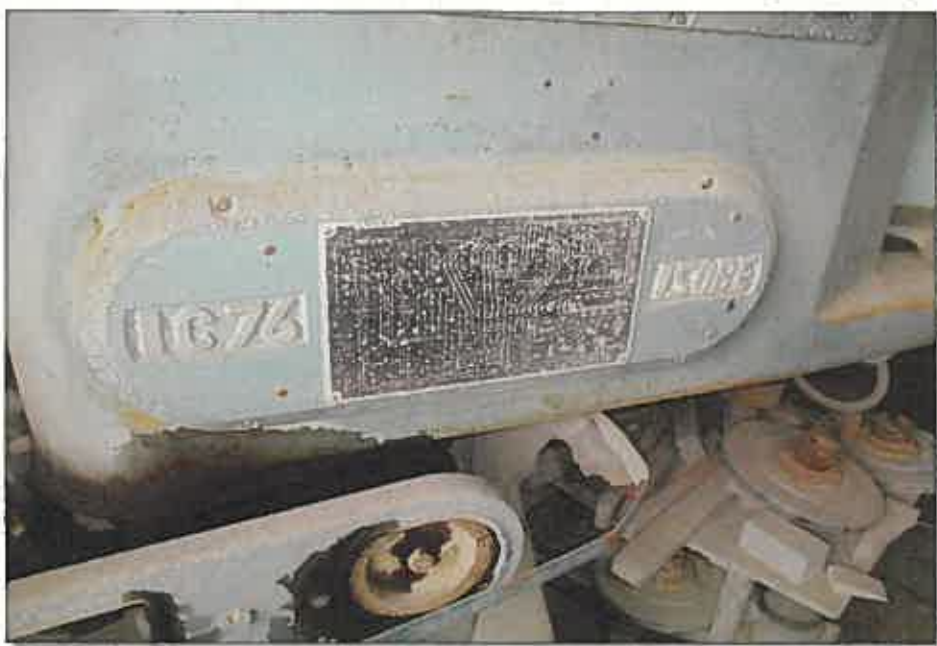
⑥



⑦



⑧



⑨



①



②



③



Ⓜ



令和6年(ケ)第68号-1
令和7年1月23日 調 査
令和7年2月4日 評 価

秋田地方裁判所 民事第2部 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石塚 伸宏

印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		6,404,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,400,000	円
物件2（建物）	金	646,000	円
物件3（建物）	金	1,358,000	円
機械設備	金	0	円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産及び機械設備について、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の内訳価格は物件2、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2、3の内訳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、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き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 地番 地目 地積	男鹿市脇本脇本字上野 89番1 宅地 1,826.40 m ²	(同左)
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	男鹿市脇本脇本字上野 89番地1 89番1 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 工場 延 165.62 m ² 1階 165.62 m ²	木・鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 工場・物置・車庫 延 225.24m ² (概測) 1階 195.43m ² (概測) 2階 29.81m ² (概測)
2 未登記 附属建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	- - - - - m ²	男鹿市脇本脇本字上野 89番地1 未登記 物置 木・コンクリートブ ロック造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建 9.94m ² (概測)
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	男鹿市脇本脇本字上野 89番地1 89番1の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 164.99 m ²	178.63m ² (概測)
番号	特記事項		
1～3	・家屋番号89番1の北西側に未登記構築物が存する。 ・敷地内に石灯籠やタイヤが残置されている。		

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)

物件1の位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件1	
位置・交通	JR男鹿線「脇本」駅の南西方・道路距離約450m(徒歩約6分) 最寄りバス停「打ヶ崎下丁」に近接	
付近の状況	目的物件は県道沿いに位置し、周辺は作業所、工場、戸建住宅等複数の用途が見られる地域である。将来の価格形成に影響を与える特段の要因もないことから当面は現況のまま推移すると思料される。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。 脇本第一小学校：約600m 男鹿東中学校：約2.5km 脇本クリニック：約400m マックスバリュ男鹿店：約450m 脇本簡易郵便局：約450m 男鹿市脇本コミュニティセンター：約1.1km (いずれも道路距離) 道路は幅員約10.0mの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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途指定無し
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無し
	その他の規制	無し
画地条件	物件1は西側約48mが幅員約10.0mの県道に概ね等高に接面する。規模が1筆で1,826.40㎡、不整形の中間画地である。地勢は概ね平坦であるが、東側は水路と接し水路より約2～3m高い。	
接面道路の状況	西側：幅員約10.0mの舗装県道	
土地の利用状況	目的物件1は目的物件2、3の敷地として利用されている。目的物件3は所有者が同じであり法定地上権が成立するが、目的物件2は法定地上権が成立しない。	
供給処理施設（宅地内引込）	上水道	あり（建物への接続：不詳）
	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：なし）

特記事項	・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。 ・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、地下埋設物として浄化槽と思われる設備が存在した。 ・ハザードマップに依れば該当するものはない。 ・敷地内には多数の動産が残置している。 ・上水道は敷地内への引込は確認出来たものの、役所調査では水道管図面が古く入手が出来ず、建物への接続の有無が確認出来なかった。用途上、上水道が使用されていた可能性は高いが、上下水道ガス共に引込経路等も不明瞭であるため、実際の使用においては別途の調査が推奨される。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況等(物件2、3)

区分	物件2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和51年5月10日
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	ほぼ到来している
仕様	構造：鉄骨造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：スレート他 内壁：アラワシ他 天井：アラワシ他 床：コンクリート、畳他 設備：電気、水道等(現地調査で判断) その他：特に無し	
床面積(現況)	延床	225.24 m ² (概測)
	1階	195.43 m ²
	2階	29.81 m ²
現況用途等	現況用途：工場・物置・車庫 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	劣る	
保守管理の状態	経過年数約48年の工場であり、経年相当の損傷が見られる。石材加工場として利用されていたが、15年程前に操業を停止している。全体としての保守管理の状態はやや劣るものと判断した。	
建物の利用状況	所有者が工場として利用していたが、現状は空家状態にある。	
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。 ・室内に大量の動産(機械類)が存する。 ・工場の東側が増築されているが、増築時期は不明である。増築1階部分の一部が車庫であるが、シャッターの電気が通っておらず内覧が不能であった。	

区分	物件2 未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	不詳
	経過年数	不詳
	経済的残存耐用年数	ほぼ到来している
仕様	構造：木・コンクリートブロック造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：板張り他 内壁：アラワシ 天井：アラワシ 床：コンクリート他 設備：特に無し その他：特に無し	
床面積(現況)	9.94 m ² (概測)	
現況用途等	現況用途：物置 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	劣る	
保守管理の状態	簡易な構造の物置であり、以前は石材を切り出す際に使用する火薬庫として利用されていた。その後ニワトリの飼育用に使用されていたが、現状未利用状態であり保守管理状態は劣る。	
建物の利用状況	所有者が物置として利用していたが、現状は空家状態にある。	
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低いものと判断した。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。	

区分	物件3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和51年8月3日
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	ほぼ到来している
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル他 内壁：クロスシート、砂壁他 天井：石膏ボード、合板他 床：フローリング、畳他 設備：上水道、電気、ガス等(現地調査で判断) その他：特に無し	
床面積(現況)	178.63 m ² (概測)	
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：添付資料の建物間取図のとおり	
品等	劣る	
保守管理の状態	築年が相当に経過している他、内壁、外壁共にクラックが見られる。建物東側は床が沈み込む部分があり、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	所有者が居宅として利用していたが、現状は空家状態にある。	
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低いものと判断した。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。 ・居宅の南側が増築されていると思われるが、増築時期は不明である。 ・物件3についても空家状態は約15年間であり、多数の家財道具が残っている。	

1

エ 建付減価：特に必要なしと判断。

(2)建物価格（物件2、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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	103,000	225.24	0.03	696,000
2 未登記	50,000	9.94	0.03	15,000
小計				711,000
3	164,800	178.63	0.03	883,000

※千円未満四捨五入

ウ 建物番号2、3

・いずれの建物も通算耐用年数を超過しているため、現況の利用状況を鑑み現価率を上記の通り判定した。

(3)機械器具類

本件の機械器具類は、製造年月日が不明のものを含む他、石材加工工場に関連するものであり、用途の特殊性、機能的陳腐化等から経済価値は有しないものと判断した。

種類	単価 (円/式) ア	個数 イ	総額（円） ア×イ
物件2の建物内の 機械器具類	-	-	0

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、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		土地利用権割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	11,476,000	0.53	物件2	10%	使用借権	608,000
1	11,476,000	0.47	物件3	35%	法定地上権	1,888,000
小計						2,496,000

※千円未満四捨五入

イ 土地利用権の及ぶ範囲：それぞれ土地利用権が異なるため、建築面積により按分し、土地利用権の及ぶ範囲を確定した。

ウ 土地利用権等割合：法定地上権、使用借権を上記の割合と判定した。

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,476,000	-2,496,000	1.00	0.70	0.70	4,400,000
2	711,000	+608,000	1.00	0.70	0.70	646,000
3	883,000	+1,888,000	1.00	0.70	0.70	1,358,000
機械 器具	0	-	-	-	-	0
計						6,404,000

※千円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：工場用途の特殊性から市場参加者が限定される点を考慮。

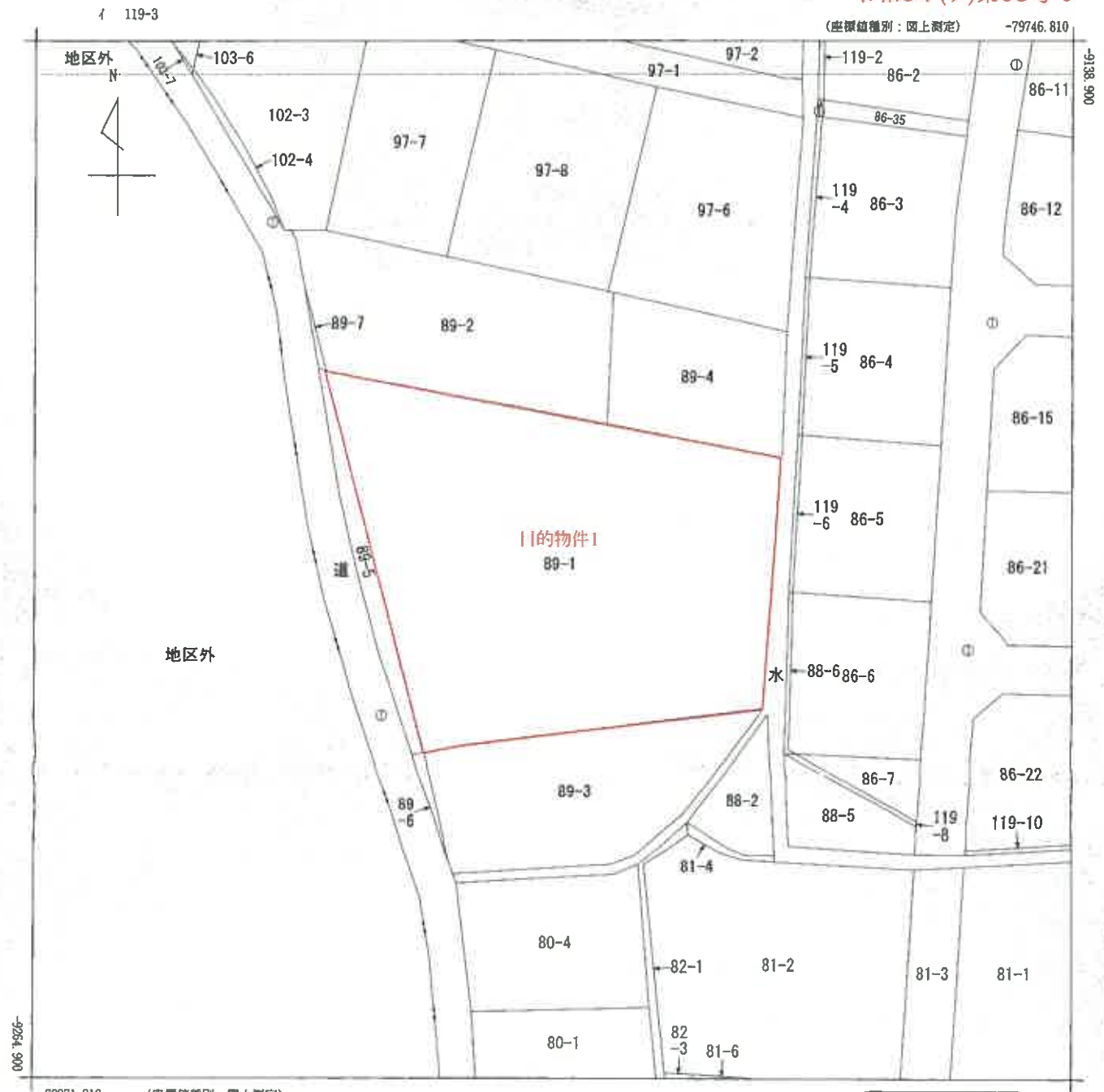
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 調 査 地 点 : 男鹿(県)-3
所 在 : 男鹿市脇本脇本字上野 8 6 番 1 9
住 居 表 示 : -
交 通 施 設、距 離 : 脇本、350m
価 格 : 7,300円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 225㎡
供 給 処 理 施 設 : ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 街 路 : 南 6.0m 市道
都市計画区域区分 : 非線引都市計画区域
用 途 指 定 等 : 用途指定無し
建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 建蔽率 : 60% 容積率 : 200%
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 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 (写)



請 部 分	所 在	男鹿市脇本脇本字上野					地 番	89番1		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 分 区	乙一	座標系 番号又 は記号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和59年12月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和61年6月4日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月31日
秋田地方法務局

登記官

請求番号：13-2
(1/1)

地図(法第14条第1項)(写)

目的物件1
※A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年2月19日

613253

89-1

地積測

89-5 89-1

番

土地の所在
男鹿市鶴本郷本郷上野

89-5 求積

NO	X	Y	辺長
1	898.228	1035.893	
2	898.289	1037.161	1.47
3	899.483	1037.006	1.20
4	900.269	1036.900	0.79
5	919.314	1034.320	19.22
6	939.133	1031.635	20.00
7	945.172	1030.818	8.09
8	945.458	1029.910	0.95
9	929.876	1030.583	15.60
10	920.253	1031.623	9.88
11	910.327	1033.188	10.05
12	898.228	1035.893	12.36
面積		95.8892795	
地積		95.88	

(A) 1922.27 - (B) = 1826.4007205

境界線の種類	境界(測点番号)
コンクリート杭	
香成樹脂杭	

木杭 1~11

作製者

嘱託者

1922.2.19

縮尺 1/500

図 0322-3

令和6年(ケ)第68号-1

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10月31日

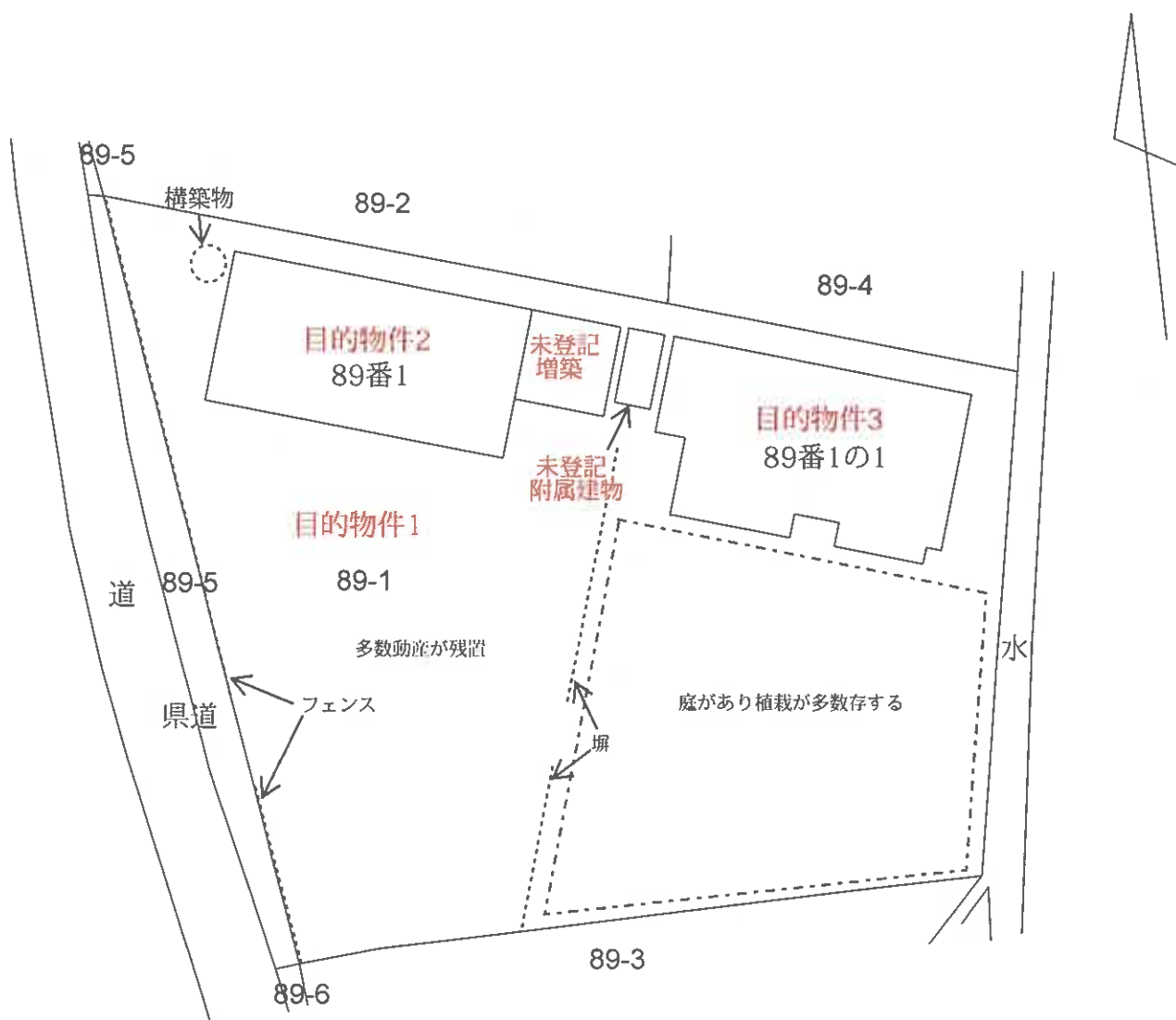
秋田地方方法務局

登記簿

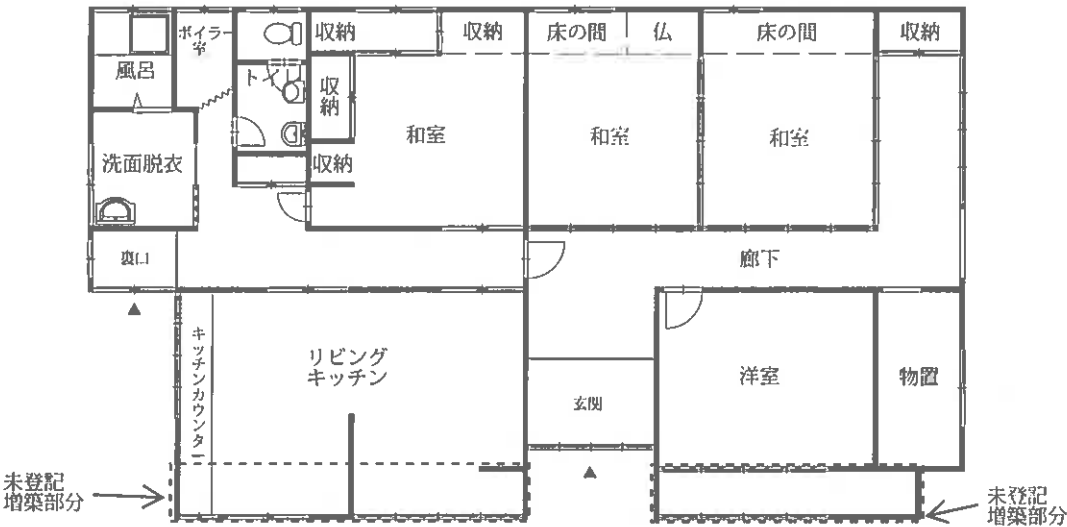
地積測量図(写)

目的物件1
※A3をA4に縮小

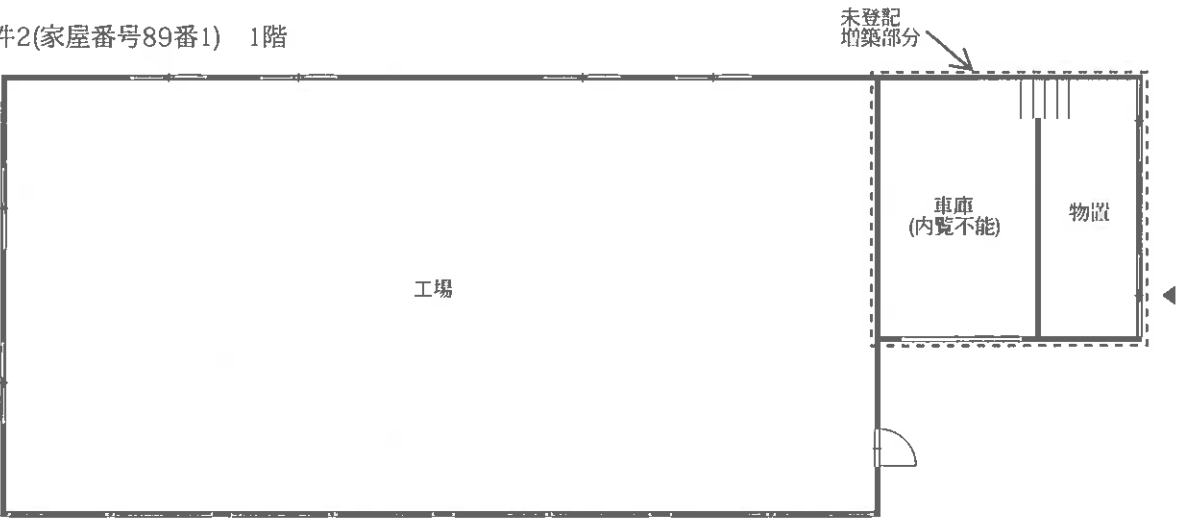
請求番号：13-4



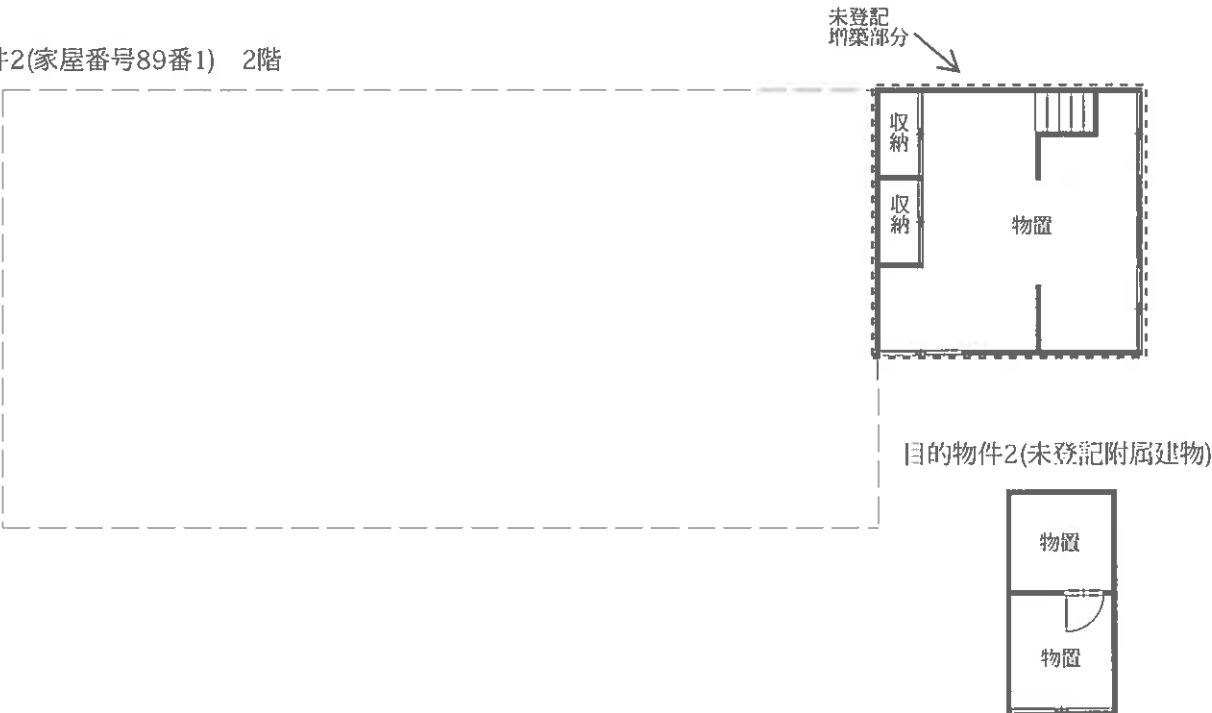
目的物件3(家屋番号89番1の1)



目的物件2(家屋番号89番1) 1階



目的物件2(家屋番号89番1) 2階



登記年月日：昭和51年8月5日

家屋番号	89-1	658383 建物図面	
建物の所在：男鹿市船本町本町上野 89-1		縮尺 1/200m 1/500m	
建物図面 1/500m		縮尺 1/200m 1/500m	
各階平面図 1/500m		縮尺 1/200m 1/500m	
面積計算 18.20 x 9.10 = 165.62		縮尺 1/200m 1/500m	
床面積 165.62		縮尺 1/200m 1/500m	
作製年月日 昭和 51 年 8 月 3 日		縮尺 1/200m 1/500m	
作製者		縮尺 1/200m 1/500m	
申請人		縮尺 1/200m 1/500m	

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10月31日 秋田地方裁判所

登記官

建物図面(写)

目的物件2
※A3をA4に縮小

請求番号：13-5

登記年月日：昭和51年8月5日

家屋番号 89-1-1

建物の所在 伊達市麻本町本町上野 89-1

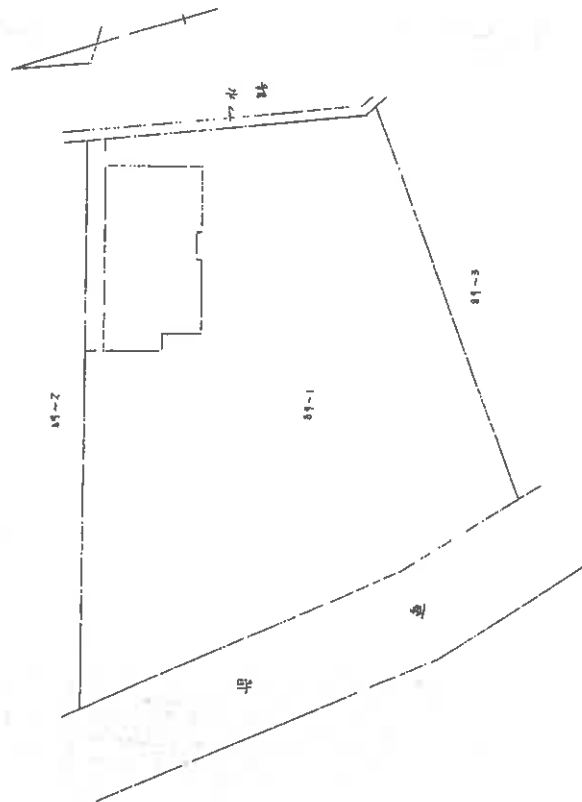
建物図面

65838-1

昭和51年8月5日	製作年月日
作製者	申請人

建物図面 3/5000

右隣手前図面 3/5000



面積計算

$$\begin{aligned} 1.82 \times 5.26 &= 9.5732 \\ 7.28 \times 9.80 &= 71.344 \\ 2.73 \times 9.03 &= 24.6519 \\ 6.39 \times 5.60 &= 35.784 \\ \hline &144.9921 \\ \text{床面積} &164.4489 \end{aligned}$$

縮尺 1/2000 1/5000

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

55/85

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10月31日 秋田地方方法務局

登記官

建物図面(写)
目的物件3
※A3をA4に縮小

請求番号：13-6