

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 26 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 8 年 1 月 9 日から 令和 8 年 1 月 16 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 22 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 12 月 26 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	3, 626, 000 2, 900, 800	一括	725, 200	64, 022	非課税
1	1, 158, 000				
2	2, 468, 000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 男鹿市船越字杉山
 地 番 302番4
 地 目 宅地
 地 積 233.90平方メートル

- 2 所 在 男鹿市船越字杉山 302番地4
 家屋 番号 302番4
 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 78.00平方メートル
 2階 50.00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11月27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

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 | 男鹿市船越字杉山 |
| | 地 番 | 302番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 男鹿市船越字杉山 302番地4 |
| | 家屋 番号 | 302番4 |
| | 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 78.00平方メートル
2階 50.00平方メートル |

令和7年(ケ)第29号
令和7年8月25日受理
令和7年10月28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 | 男鹿市船越字杉山 |
| | 地 番 | 3 0 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 男鹿市船越字杉山 3 0 2 番地 4 |
| | 家 屋 番 号 | 3 0 2 番 4 |
| | 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 7 8 . 0 0 平方メートル
2 階 5 0 . 0 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
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 ☐		
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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり		
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異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は、北東側及び南西側が市道に接している。
- (2) 公図上、本件土地が南西側で接している水路は、現況、南西側の市道に含まれた側溝部分と思料した。
- (3) 本件土地上にスチール製物置がある。

2 物件2建物関係

- (1) 本件建物内は、食卓上に書類等が積みあがっているほか寝具等も散乱しているなど生活感がなく、上下水道も契約が終了していること及び関係人の陳述から、現在は空き家と思料した。
- (2) 本件建物には太陽光発電システムが設置されているが、本件所有者は、2度にわたり郵便で現況調査期日の通知を受けたにもかかわらず、何の連絡もなく現況調査に立ち会わず占有関係の回答書も提出しない。他に同人に対する連絡方法はなく、同人から本件調査に協力を得られる見込みがない状態であり、太陽光発電システムの設置に関する情報等を入手することはできなかった。本件建物内で太陽光発電システムの一部と思われる次の蓄電池ユニットが確認されたが、これ以外の設置機器類は不明である。

Panasonic製 リチウムイオン蓄電池ユニット (5.6kWh) 品番: L J B 1 1 5 6

- (3) 上記の太陽光発電システムによる売電契約につき、東北電力ネットワーク株式会社に対する照会結果によると、固定価格買取期間 (F I T) は令和2年1月で満了している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 本件物件は、令和7年夏ころまで所有者が使用していたようですが、それ以降は誰も使用していないようです。

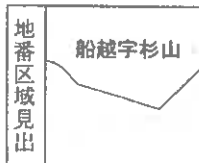
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8月 26日 (火) 14:30 ~ 14:35	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 9月 1日 (月) 14:40 ~ 14:45	男鹿市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 7年 9月 1日 (月) 15:05 ~ 15:15	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 9月 2日 (火) : ~ :	執行官室	所有者に対し「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 9月 16日 (火) 13:40 ~ 14:10	物件所在地	全戸不在につき外観調査で終了
令和 7年 9月 16日 (火) 14:40 ~ 15:00	男鹿市役所 (若美庁舎)	ライフライン照会 (上下水道)
令和 7年 9月 25日 (木) : ~ :	執行官室	東北電力ネットワーク株式会社に対し照会書発送 (郵便)
令和 7年 10月 7日 (火) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書 (解錠予告)」発送 (郵便)
令和 7年 10月 21日 (火) 13:45 ~ 14:50	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (評価人同行)
(特記事項) ■ 令和 7年 10月 21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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	男鹿市船越字杉山					地番	302番4		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和62年3月20日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年7月18日
秋田地方務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

609789

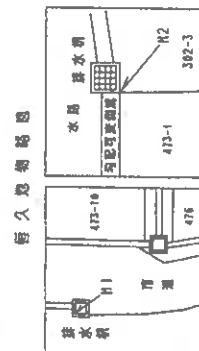
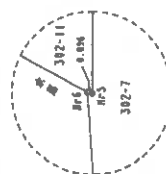
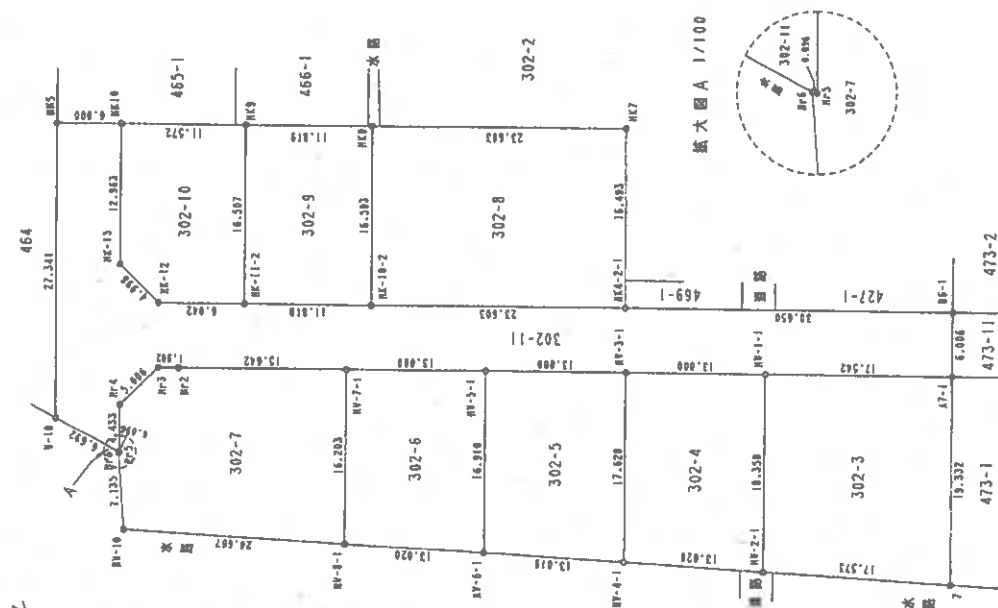
302-3 (新) 302-3 ~ 11

地積測量圖 1/3

平成 廿九年 七月 廿二日 星期二

地	番	302-3-302-11
---	---	--------------

土地の所在



點 次	Y	Y
M1	493.313	500.196
M2	446.815	413.791

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	第7, 第8, 第9, 第10, 第15, 第16
鉄	第10, 第11

7, 8H-1-1, 8H-2-1, 8H-3-1, 8H-4-1, 8H-5-1, 8H-6-1, 8H-7-1, 8H-8-1

者成作

人請申

縮尺

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

419. 7, 11

(1/3)

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7年7月18日 秋田地方法務局

登記官

(7 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号: 4-2

令和7年7月18日 秋田地方方法務局 登記官

(8 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：4-2

609790

1枚目と同様

地番 302-3-302-11

土地の所在 男鹿市船越字杉山

地積測量図 2/3

座標要求値表

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
302-7						
	HW-8-1	470.275	362.247	6.537	2368.006639	16.203
	HW-7-1	485.373	368.127	20.777	7648.574639	15.842
	HW-2	491.052	353.552	6.379	2255.308208	1.802
	HW-3	491.752	351.783	-1.312	-461.53296	5.006
	HW-4	489.740	347.199	-6.144	-2133.190556	4.433
	HW-5	485.608	345.593	-4.078	-1409.328254	0.091
	HW-6	485.662	345.514	-5.772	-2339.820808	7.135
	HW-10	478.836	343.436	-15.387	-5284.449732	20.667
				総面積	643.562780	
				面積	321.7813900	㎡

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
302-8						
	HW-4-2-1	481.567	394.432	6.802	2682.926454	16.493
	HW-7	496.937	400.415	23.947	9588.738005	23.603
	HW-8	505.514	378.426	-6.802	-2574.053652	16.303
	HW-10-2	490.135	372.439	-23.947	-8918.796733	23.603
				総面積	778.814084	
				面積	389.4070420	㎡

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
302-9						
	HW-10-2	490.135	372.439	11.089	4129.976071	16.503
	HW-8	505.514	378.426	19.673	7444.774698	11.819
	HW-9	509.808	367.415	-11.089	-4074.264935	16.507
	HW-11-2	494.425	361.427	-19.673	-7110.353371	11.818
				総面積	390.132463	
				面積	195.0662315	㎡

境界線の種類	筆界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

座標要求値表

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
302-3						
	7	446.815	413.791	10.737	4442.873967	19.332
	A7-1	464.830	420.805	24.384	10260.909120	17.542
	HW-1-1	471.199	404.460	-10.737	-4342.687020	18.356
	HW-2-1	454.093	397.796	-24.384	-9699.857664	17.573
				総面積	661.238403	
				面積	330.6192015	㎡

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
302-4						
	HW-2-1	454.093	397.796	11.706	4656.599976	18.358
	HW-1-1	471.199	404.460	21.826	8827.743960	13.000
	HW-3-1	475.919	392.347	-11.706	-4392.813982	17.628
	HW-4-1	459.493	385.949	-21.826	-8423.722874	13.020
				総面積	467.807080	
				面積	233.9035400	㎡

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
302-5						
	HW-4-1	459.493	385.949	11.033	4258.175317	17.628
	HW-3-1	475.919	392.347	21.150	8298.139050	13.000
	HW-5-1	480.643	380.236	-11.033	-4195.143788	16.910
	HW-6-1	464.886	374.099	-21.150	-7912.193850	13.019
				総面積	448.976729	
				面積	224.4883645	㎡

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
302-6						
	HW-5-1	480.643	380.236	20.487	7789.894932	13.000
	HW-7-1	485.373	368.127	-10.368	-3816.740736	16.203
	HW-8-1	470.275	362.247	-20.487	-7421.354289	13.020
	HW-6-1	464.886	374.099	10.368	3878.658432	16.910
				総面積	430.458339	
				面積	215.2291695	㎡

1/

縮尺

申請人

作成者

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

(2/3)

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。

登記年月日：平成20年1月17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7年7月18日 秋田地方裁務局

登記官

(9 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号：4-3

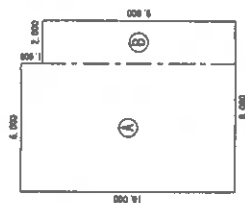
建築物図面
各階平面図

各階平面図 657164

登録簿番号 302番4

建築物の所在 男鹿市船越字杉山302番地4

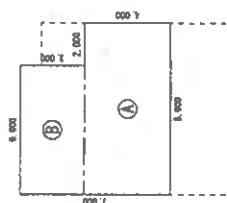
1階



求積表

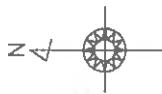
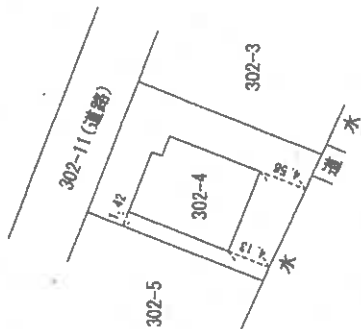
①	$6,000 \times 10,000$	$= 60,000,000$
②	$2,000 \times 9,000$	$= 18,000,000$
合計		78,000,000
床面積		78.00 m ²

2階



求積表

①	$8,000 \times 4,000$	$= 32,000,000$
②	$6,000 \times 3,000$	$= 18,000,000$
合計		50,000,000
床面積		50.00 m ²



平成20年1月17日登記

作成者

縮尺

1/250

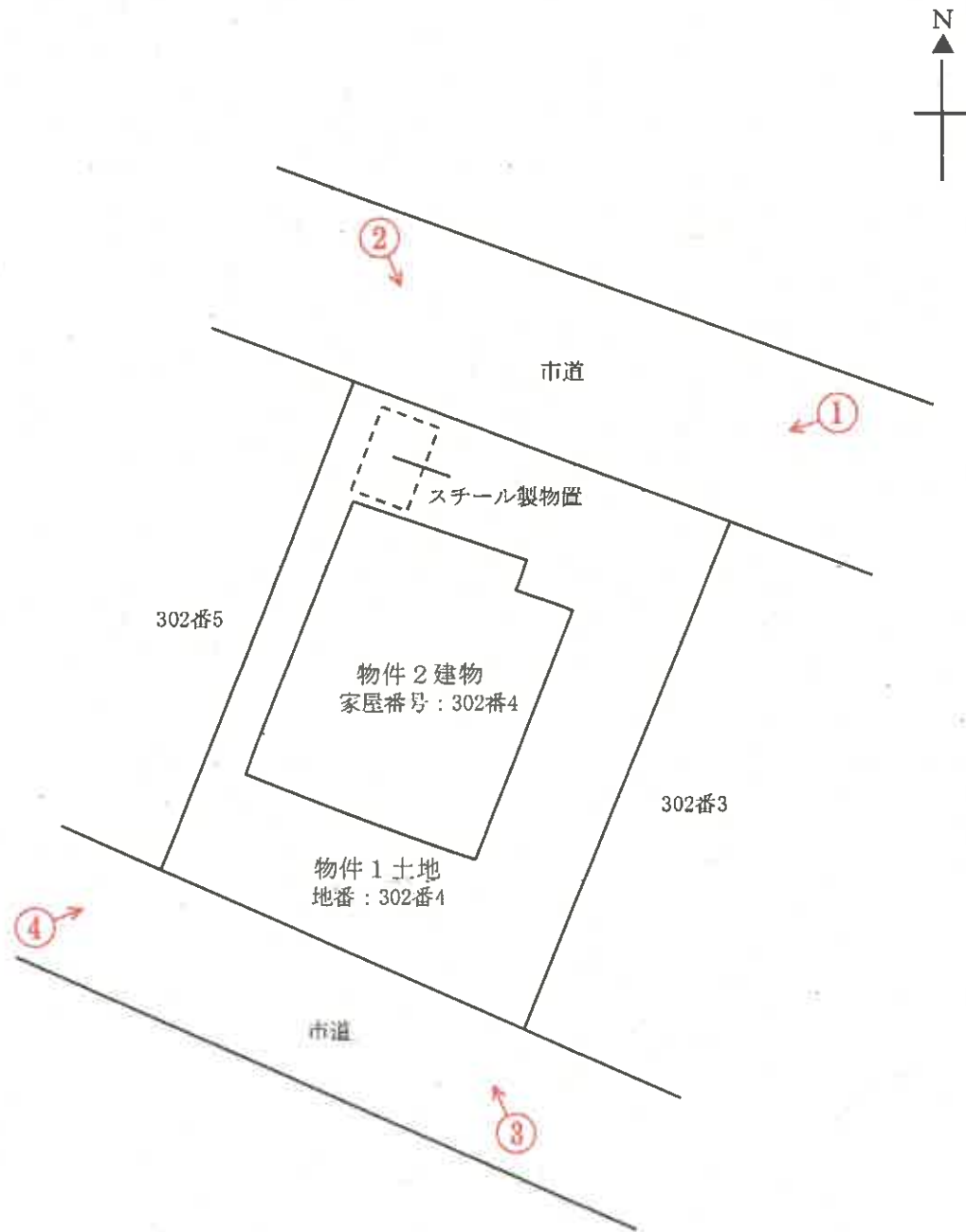
申請人

縮尺

1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

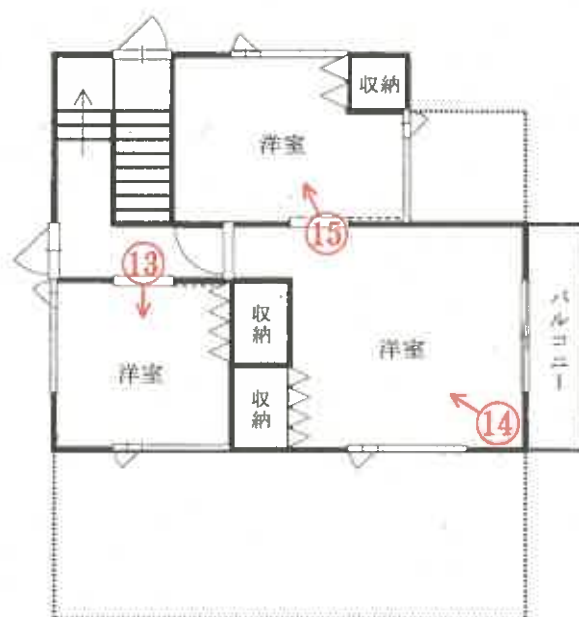
土地建物位置関係図



↑
○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



↑
○ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1



スチール製物置

写真番号 2



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



前同

写真番号 1 3



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

令和 7 年 (ケ) 第 29 号
令和 7 年 10 月 21 日 現 地 調 査 価
令和 7 年 10 月 30 日 評 価

秋田地方裁判所 民事第二部 御中



評 価 書

(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士

石塚 充 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,626,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金1,158,000円
物件2	金2,468,000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の土地の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	男鹿市船越字杉山 302番4 宅地 233.90㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	男鹿市船越字杉山302番地4 302番4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 : 78.00㎡ 2階 : 50.00㎡ 延 : 128.00㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	・ 特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	JR男鹿線「船越」駅から西方約900m(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「いとく男鹿ショッピングセンター」まで約900m。 最寄公共施設：「市立船越小学校」まで約600m。	
付 近 の 状 況	男鹿市船越地区中心部の北側、JR男鹿線北側背後に位置する一般住宅等が多い住宅地域である。地域内の道路は幅員約6mの舗装市道が標準で、物件から国道101号線まで約700mで連絡できる。男鹿市船越地区の住宅需要は順調に推移している。また、当該地域は大きな変動要因もなく、今後も現状のままで推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積233.90㎡(登記地積)。 北東側間口約13m、南西側間口約13m、奥行約18mのほぼ長方形の二方路地。 北東側市道及び南西側市道とそれぞれほぼ等高に接している。 画地内は、概ね平坦である。 形状は、法務局備付の地図、地積測量図、建物図面、建物配置図と概ね一致している。	
接 面 道 路	北東側幅員約6mの舗装市道に、南西側幅員約4.5mの舗装市道にそれぞれ接面している。両市道とも建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
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 : なし) 下 水 道 : あり (建物への接続 : あり)	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1は物件2の敷地として利用され、法定地上権が成立する。目的外建物は無い。周辺には一般住宅、空地等が存在する。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性	当該土地に係る土壌汚染に関しては、専門調査機関による調査を行わなければ確定できないが、官公庁への聴取によると、土壌汚染対策法の要措置区域(第6条)及び形質変更時要届出区域(第11条)に該当しない。また、現地調査等においても土壌汚染の端緒は確認されなかった。 よって、当該土地の土壌汚染の可能性は低いものと判断した。 なお、本評価書は土壌汚染がないことを証明するものではない。	
埋 蔵 文 化 財 の 有 無	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特 記 事 項	・ 画地内北端にスチール製簡易物置がある。 ・ 地図上の南西側水路は現況確認できなく、市道になっている。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	一
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20年1月13日新築 経済的全耐用年数：約25.0年 経過年数：約17.8年（18年とする） 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：金属板等 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：上下水道、電気等 そ の 他：太陽光発電設備、オール電化等
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登 記） 1 階：78.00㎡ 2 階：50.00㎡ 延：128.00㎡
現況用途等	階 層：2階建 現 況 用 途：居宅 間 取 り：別添建物間取図のとおり
品 等	総 合：普通 使 用 資 材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	現地立ち合いによる内見調査から、外壁一部破損、屋内には多量の動産類が存在するが、それ以外は概ね経年相当の状態にある。 したがって、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	建物所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	・太陽光発電設備のFIT期間は終了している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	10,900	1.03	233.90	0.90	2,363,000

ア 標準画地価格 (地価公示価格等からの規準)

標準画地は幅員約6mの舗装市道に接面する地積約250㎡の中間画地

地価公示 男鹿-2

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,500 \text{ 円/㎡} \times 101.8 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 133.6 \rightleftharpoons 10,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 地価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。
 月率 0.18% $\times 10 \text{ ヶ月} \rightleftharpoons 1.8\%$

◇ 標準化補正 : 方位 (北東方) +1% 基準方位北

◇ 地域格差 : 街路条件 ±0% 格差なし
 交通・接近条件 +1% 駅等までの距離
 環境条件 +35% 居住環境等
 行政的条件 -2% 用途地域等

$100 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 135 \times 100 / 98 \rightleftharpoons 100 / 133.6$

イ 個別格差 : 方位 (北東方) +1% . . . 1.01
 二方路地 +2% . . . 1.02

$1.01 \times 1.02 \rightleftharpoons 1.03$

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考量し、上記のとおり補正した。

② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	200,000	128.00	0.11	2,816,000

ウ 現価率

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約7年、経済的全耐用年数25年、残価率5%とした定率法（現価率0.12）と観察減価法（保守管理の状況等を考慮して査定）を併用して下記のとおり査定した。

計算式	耐用年数に基づく方法	観察減価法	現価率
$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) =$	0.12	× 95%	÷ 0.11

項	目
R	残価率 5%
N	経済的全耐用年数 約25年
n	経過年数 約18年
o	経済的残存耐用年数 約7年
q	観察減価法による補正率 -5%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	2,363,000	0.30	法定地上権	709,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件1は、物件2に対して法定地上権が成立するため、その建付地価格に対する割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	持分 割合 カ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ×エ×オ×カ
1	2,363,000	-709,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,158,000
2	2,816,000	+709,000	1.00	1.00	0.70	1.00	2,468,000
一括価格 (合計)							3,626,000

ウ 占有減価 : 特になし

エ 市場性修正 : 特になし

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ 持分割合 : 特になし

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 男鹿一2

所 在 : 男鹿市船越字内子1番129

価 格 : 14,500円/㎡

位 置 : JR男鹿線「船越」駅の南西方道路距離約800m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 332㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員6m舗装市道に接面

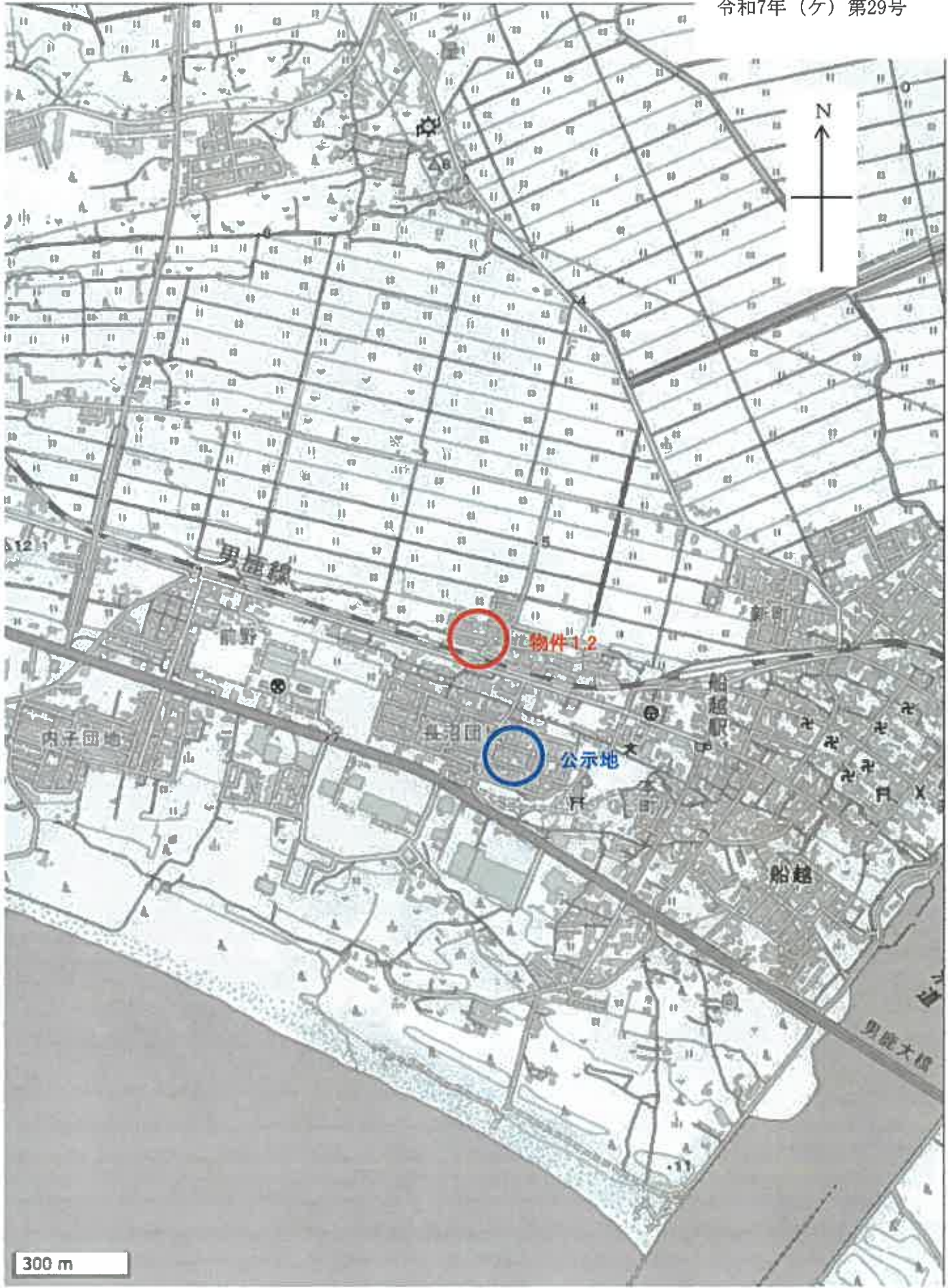
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域（60、200）

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然として住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 秋田地方法務局備付、地積測量図写
- 5 秋田地方法務局備付、建物図面写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

以 上



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第29号



和漢學抄山

これは地図に示す区域が正確であることを証明した書面である。

地積測量図

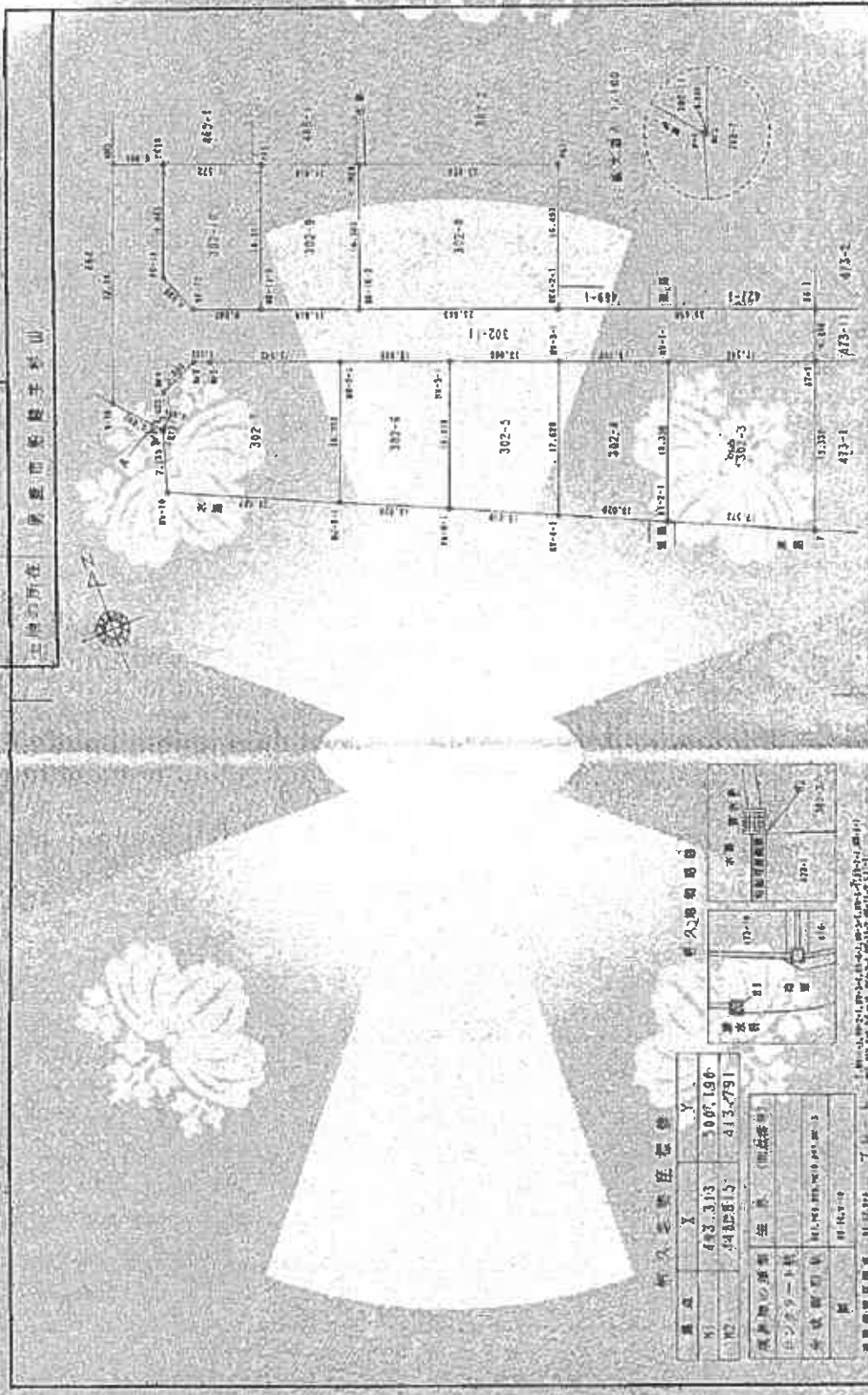
302-3 (302-3-1)

609780

登記年月日：平成19年(7月1日)

地番 302-3-302

土地の所在 東京都葛飾区新小岩



測量点	X	Y
1	43,313	50,196
2	43,313	41,379

測量点の座標	座標 (m)
1	43,313
2	41,379

測量点の座標	座標 (m)
1	43,313
2	41,379



測量点の座標 (m)

作成者	測量人	500
19	7	11

平成19年7月10日現在

計測年月日：平成19年7月11日

令和7年(ケ)第29号
物件(1)

1枚目と同様

609790

地積測量図 2/3

宗 102.3-302.1

土地の所在 東京都葛飾区新小岩

図 説 求 積 表

区画番号	区画名称	面積	面積	面積	面積
302-7					
区画1	470.71	342.74	5.537	388.0946310	5243
区画2	425.311	368.123	20.777	7848.57471	33542
区画3	491.57	359.172	6.379	2255.103201	5867
区画4	411.71	351.783	-1.312	411.319295	-5066
区画5	488.741	347.181	-4.144	-113.19456	-2433
区画6	405.613	343.593	-4.978	-1409.37074	-35490
区画7	412.85	345.514	-6.724	-239.81008	-5915
区画8	478.531	341.431	-5.881	-544.44137	-13641
区画9				643.56780	164
区画10				321.7613908	81
区画11				321.76	81

区画番号	区画名称	面積	面積	面積	面積
302-8					
区画1	481.567	394.437	5.821	2682.926464	16493
区画2	456.177	400.415	23.947	9388.730095	23603
区画3	505.514	378.426	-6.862	-2574.05852	-16503
区画4	490.135	372.439	-23.947	-8916.796733	-23603
区画5				778.814084	19
区画6				389.4070470	9
区画7				389.40	9

区画番号	区画名称	面積	面積	面積	面積
302-9					
区画1	419.135	372.439	11.499	4129.976871	16503
区画2	505.514	378.426	19.613	1444.774698	14113
区画3	411.71	347.181	-1.312	-4974.264935	-14587
区画4	414.225	361.427	-15.693	-710.33337	-181
区画5				390.13463	9
区画6				15.066231	4
区画7				15.06	4

測量図の作成者	年 月	図式番号
シンターストック		
株式会社シンターストック		

区画番号	区画名称	面積	面積	面積	面積
302-1					
区画1	446.815	413.791	10.771	5542.833941	19332
区画2	464.830	410.101	24.514	10466.91720	17542
区画3	471.199	414.461	16.732	-433.441020	-13318
区画4	454.093	317.791	11.116	-459.11647	-11593
区画5				-26.61238403	-67
区画6				10.617013	3
区画7				10.617013	3

区画番号	区画名称	面積	面積	面積	面積
302-1					
区画1	471.199	404.406	21.824	4250.35576	1331
区画2	475.819	392.427	11.741	8271.43160	1331
区画3	459.493	315.343	-7.876	-471.61310	-1410
区画4				467.10109	116
区画5				-21.901460	-55
区画6				33.96	1

区画番号	区画名称	面積	面積	面積	面積
302-1					
区画1	459.403	383.949	11.037	2711.77317	1758
区画2	471.199	392.427	21.752	8294.13161	1331
区画3	480.443	388.131	-1.003	-195.47778	-493
区画4	414.195	374.083	-21.750	-7213.9181	-3419
区画5				425.776719	10
区画6				22.413615	6
区画7				22.41	6

区画番号	区画名称	面積	面積	面積	面積
302-6					
区画1	410.443	306.316	25.487	773.24415	1300
区画2	415.373	383.123	11.384	-1016.11718	-2303
区画3	410.221	362.243	-21.483	-747.187269	-1836
区画4	464.886	371.043	10.164	347.151621	8316
区画5				242.433359	616
区画6				213.221169	54
区画7				213.22	54

平成九年七月吉日 測量

作成者

申請人

備考

(休田岡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」

(印)

請求番号：4-2

YPOC

各階平面図

657134

令和7年(々)第29号

建物図面

物件(2)

建物名称 302番4

所在地 千葉県船橋市毛山302番地4

3階



床面積	
①	$6,000 \times 10,000 = 60,000,000$
②	$2,000 \times 8,000 = 16,000,000$
合計	76,000,000
床面積	76.00㎡

2階



床面積	
①	$8,000 \times 4,000 = 32,000,000$
②	$8,000 \times 3,000 = 24,000,000$
合計	56,000,000
床面積	56.00㎡



COPI

図面作成年月日 令和7年11月17日

作成者

図面

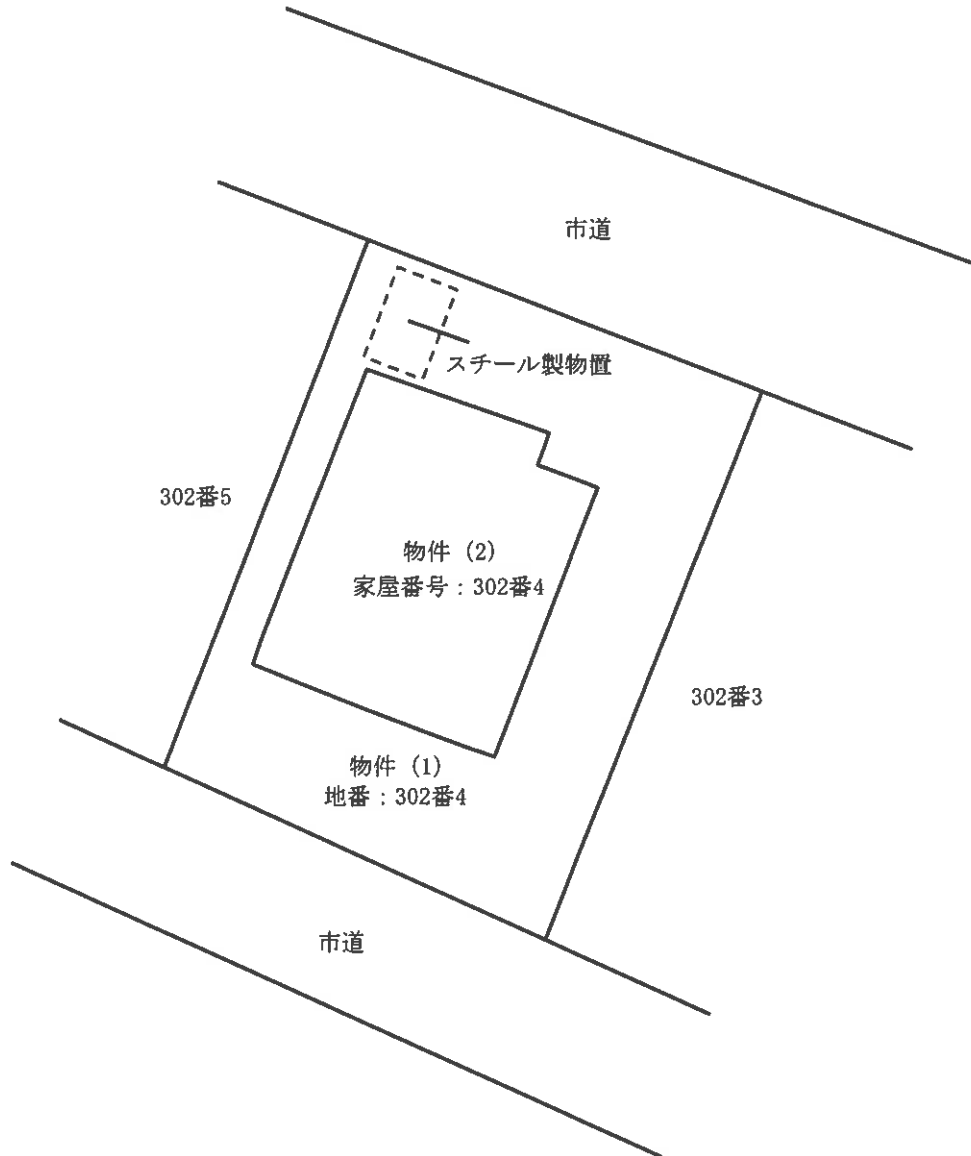
図面

図面

500

建物配置図

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第29号
男鹿市船越字杉山



建 物 間 取 図

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第29号
男鹿市船越字杉山

