

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22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 6月 5日から 令和 8年 6月12日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月16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 7月 7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 8年 6月17日 午前 8時30分から 令和 8年 6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 8年 5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 目 録

- | | | | |
|---|--------------------------|-------------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | にかほ市象潟町字冠石下
1番4
宅地
34.62平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | にかほ市象潟町字冠石下
1番12
宅地
88.29平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | にかほ市象潟町字冠石下
2番2
宅地
138.31平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
面積 | にかほ市象潟町字冠石下 2番地2
2番2
居宅
木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき2階建
1階 96.97平方メートル
2階 46.37平方メートル |
| 5 | 所
在 | 在 | にかほ市象潟町字冠石下 1番地12、1番地4、2番地2 |

物 件 目 録

家屋 番号	1番12
種 類	店舗
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 82.73平方メートル 2階 18.28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 8年 4月20日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 石 田 志 保

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者Aが占有している。

【物件番号5】

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、BIT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 にかほ市象潟町字冠石下

地 番 1番4

地 目 宅地

地 積 34.62平方メートル

共有者 A 持分8分の4

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

2 所 在 にかほ市象潟町字冠石下

地 番 1番12

地 目 宅地

地 積 88.29平方メートル

共有者 A 持分8分の4

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

3 所 在 にかほ市象潟町字冠石下

地 番 2番2

地 目 宅地

地 積 138.31平方メートル

共有者 A 持分8分の4

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

物件目録

4 所 在 にかほ市象潟町字冠石下 2番地2
家屋 番号 2番2
種 類 居宅
構 造 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 96.97平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分8分の4
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1

5 所 在 にかほ市象潟町字冠石下 1番地12、1番地4、2番地2
家屋 番号 1番12
種 類 店舗
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 82.73平方メートル
2階 18.28平方メートル
所有者 A

令和 7年(ケ)第 45号
令和 8年 1月29日受理
令和 8年 3月 9日提出



現況調査報告書

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 にかほ市象潟町字冠石下
地 番 1番4
地 目 宅地
地 積 34.62平方メートル
- 共有者 A 持分8分の4
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
- 2 所 在 にかほ市象潟町字冠石下
地 番 1番12
地 目 宅地
地 積 88.29平方メートル
- 共有者 A 持分8分の4
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
- 3 所 在 にかほ市象潟町字冠石下
地 番 2番2
地 目 宅地
地 積 138.31平方メートル
- 共有者 A 持分8分の4
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1

物件目録

4 所 在 にかほ市象潟町字冠石下 2番地2

家屋番号 2番2

種 類 居宅

構 造 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 96.97平方メートル
2階 46.37平方メートル

共有者 A 持分8分の4

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

5 所 在 にかほ市象潟町字冠石下 1番地12、1番地4、2番地2

家屋番号 1番12

種 類 店舗

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 82.73平方メートル
2階 18.28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1～3
現況地目	■宅地(物件1～3) □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4
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:
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	■建物共有者 A □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)

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	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 <input 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 type="checkbox"/> ない <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5
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗 として占有している。 <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)	■ない <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	■ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件4の共有者兼 物件5の所有者)	1 自宅には昨年3月末まで住んでました。 2 自宅とお店を、8年くらい前に増築しました。また、自宅の建物とお店の建物を3年くらい前につなげて一つの建物になっています。

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1～3の土地が一体になり、物件4及び物件5の建物の敷地として利用されている。 3 物件4、5の建物はいずれも数度にわたって増改築がなされており、物件5(店舗)の所有者は3年ほど前に、物件4と物件5の建物をつなげて一棟の建物にした旨を述べた。 4 物件4と物件5の建物は一棟の建物となっており、修復により切り離すことは困難と思われる。本物件を買い受けた者は、建物の合棟登記の申請が必要である。 5 物件4の居宅部分には台所が存在しないため、物件5の厨房を利用していたものと考えられる。 6 物件4及び5の建物は昨年3月末ころから空き家であり、建物内には不要と思われる大型の家具が残ったままになっている。 7 建物内で猫を多数飼育していたものと思われ、壁に多数の引っ掻き傷がある(写真⑭)。また、物件5の2階洋室には多数の猫を飼育していた形跡がある。

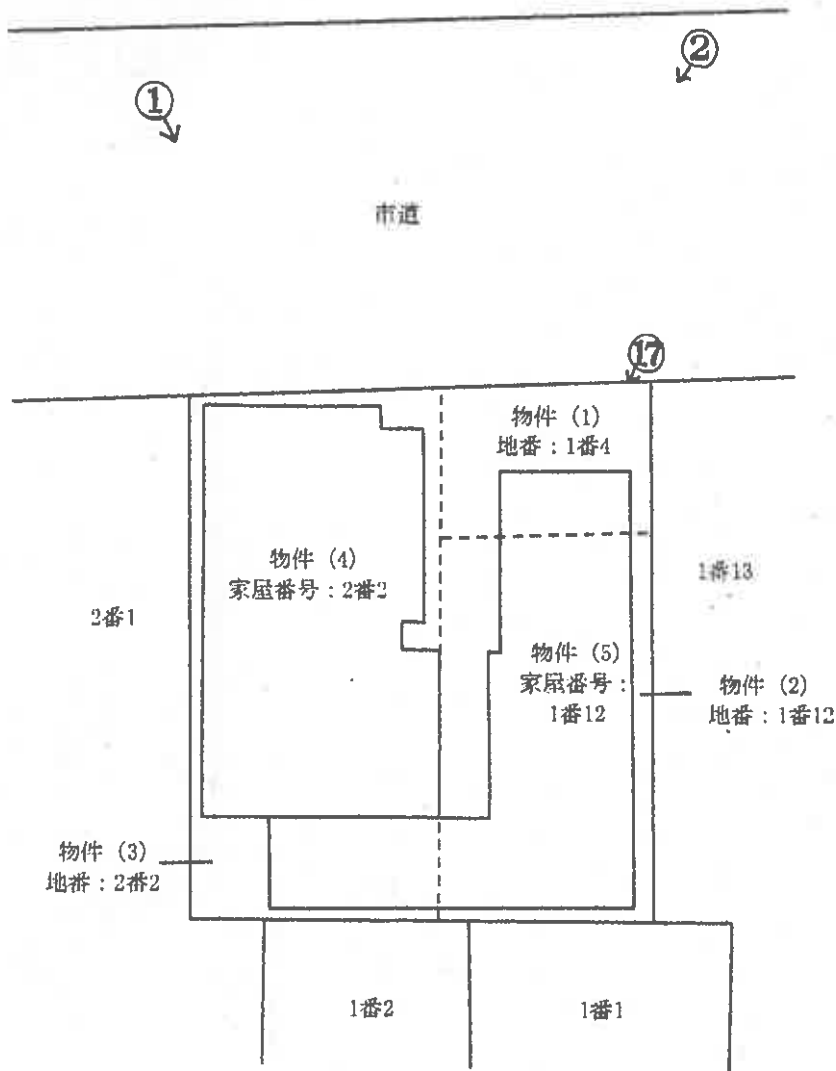
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月12日 (木)	当庁 (郵送)	Aあてに調査日時を通知
8年 2月16日 (月) 11:45 - 11:50	秋田地方法務局本荘 支局	・近隣土地の登記事項要約書を公用で取得 ・土地上の物件4、5以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
8年 2月16日 (月) 12:55 - 13:10	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 2月16日 (月) 16:45 - 16:50	当庁 (電話)	Aから聴取
8年 2月20日 (金) 13:00 - 14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月20日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせて物件に立ち入った。</p>		

(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)

建物配置図

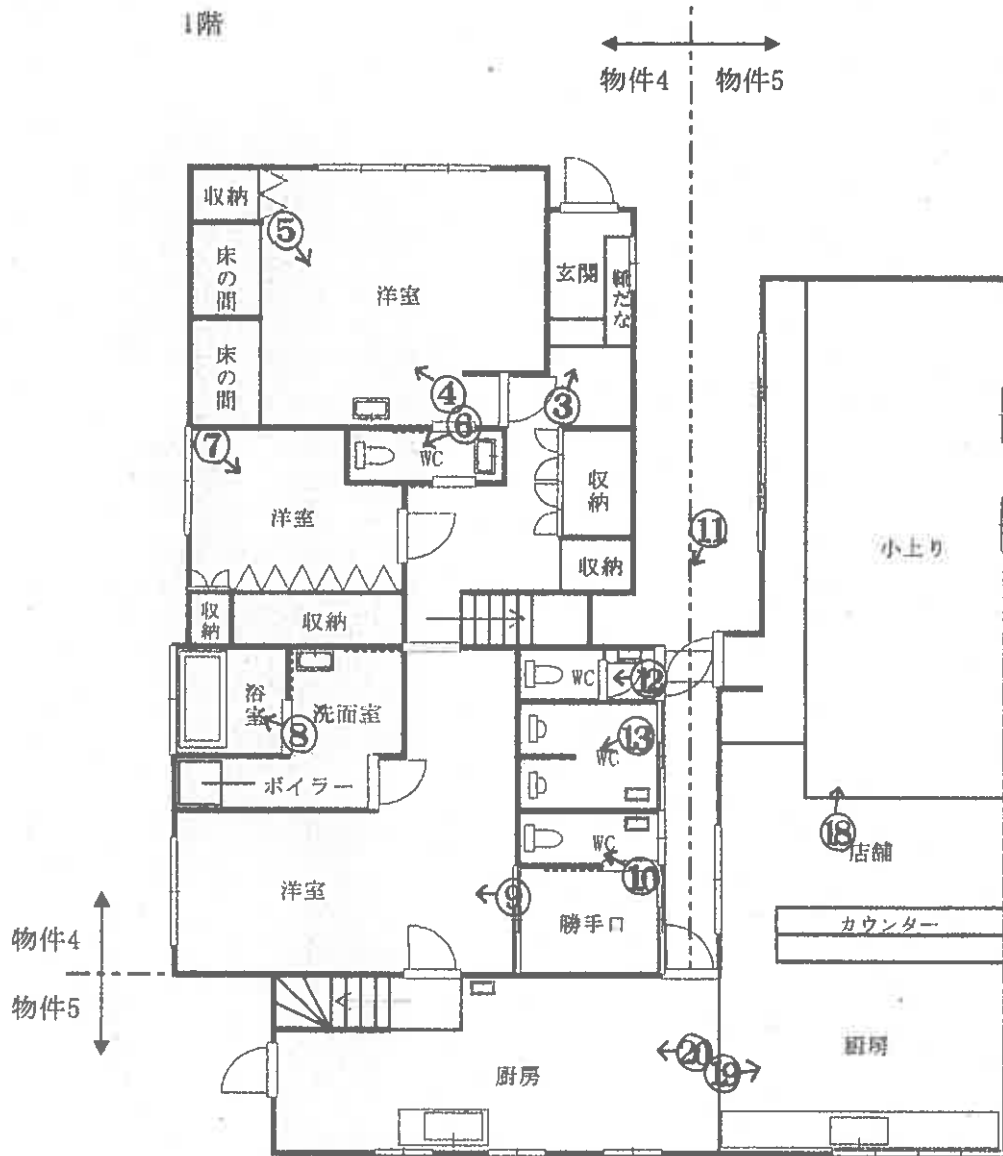
秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第45号
にかほ市象潟町字冠石下



○→写真撮影位置・方向

建物間取図

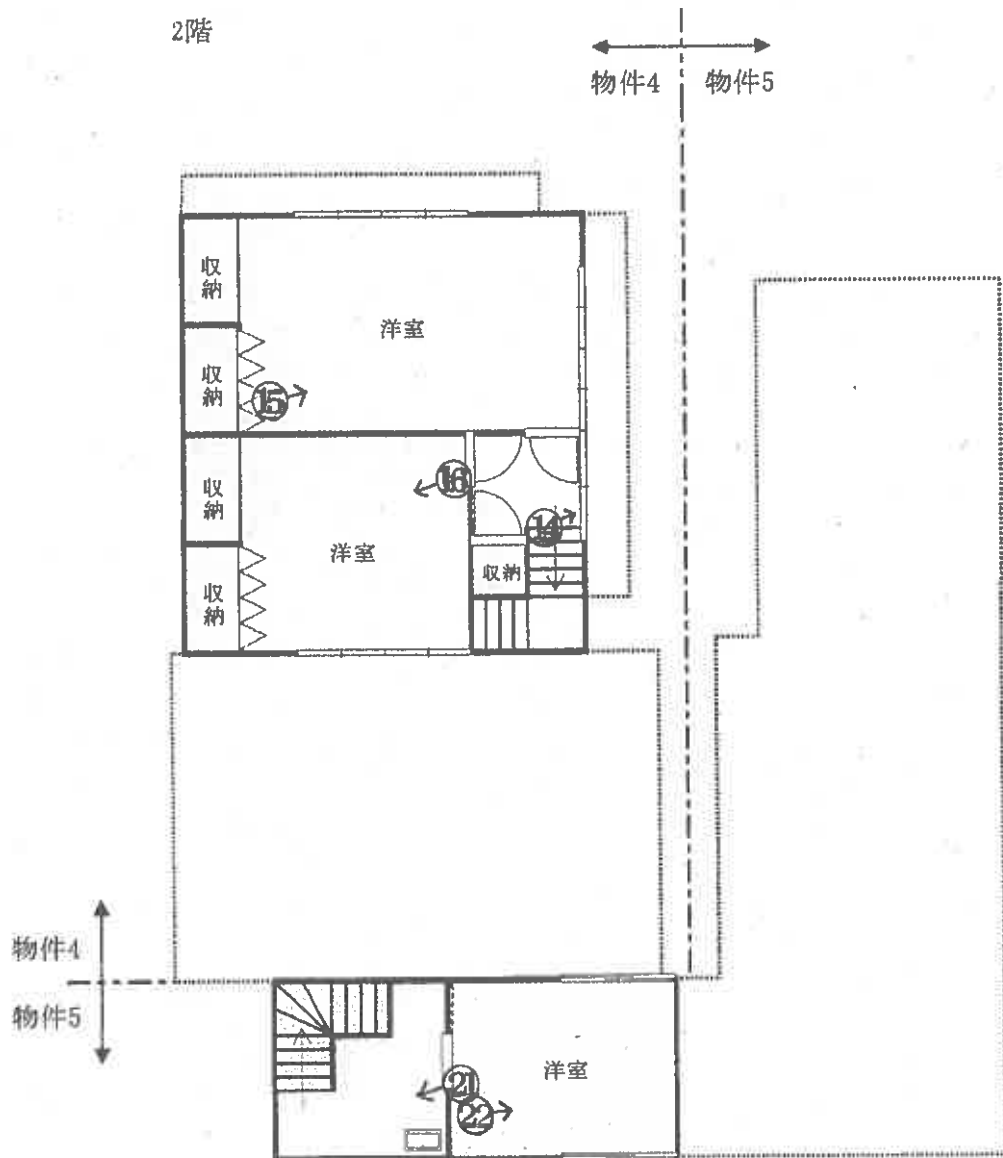
秋田地方裁判所
 令和7年(ケ)第45号
 にかほ市象潟町宇冠石下



○→写真撮影位置・方向

建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第45号
にかほ市象潟町字冠石下



○→写真撮影位置・方向

①



物件5

物件4

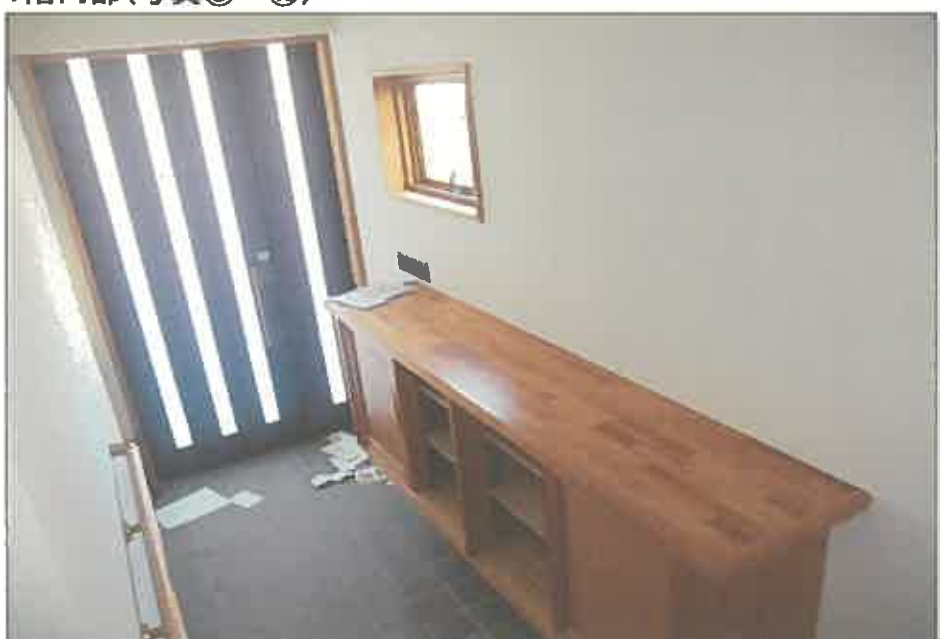
②



物件1

物件4の1階内部(写真③~⑩)

③



(10 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



物件4、5共通の壁になっている。

⑨



(12 枚目)

⑩



物件4の増築部分(写真⑩~⑬)

⑪



⑫



⑬



物件4の2階部分(写真⑭~⑯)

猫の引っ掻き傷

⑭



⑮



⑩



物件5

物件4

⑪



物件5の1階内部(写真⑱~⑳)

⑱



⑱



物件4、5共通の壁になっている。

㉑



物件5の2階内部(写真㉑、㉒)

㉒



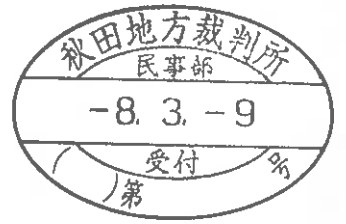
22



(17 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 45 号
令和 8 年 2 月 20 日 現地調査
令和 8 年 3 月 9 日 評価

秋田地方裁判所 民事第二部 御中



評 価 書

(物件1~5)

評価人 不動産鑑定士

石塚 亮 印

第1 評価額

一括価格	
金6,161,000円	
内訳価格	
物件1	金228,000円
物件2	金581,000円
物件3	金911,000円
物件4	金1,196,000円
物件5	金3,245,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～3の土地の内訳価格は、物件4、5のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4、5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 地目 地積	在 にかほ市象潟町字冠石下 番 1番4 目 宅地 積 34.62㎡	同左
2	所在地 地目 地積	在 にかほ市象潟町字冠石下 番 1番12 目 宅地 積 88.29㎡	同左
3	所在地 地目 地積	在 にかほ市象潟町字冠石下 番 2番2 目 宅地 積 138.31㎡	同左
4	所 家屋番 種 構 床面積	在 にかほ市象潟町字冠石下2番地2 番 2番2 類 居宅 造 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき2階建 積 1階 : 96.97㎡ 2階 : 46.37㎡ 延 : 143.34㎡	同左
5	所 家屋番 種 構 床面積	在 にかほ市象潟町字冠石下1番地12、1番地 4、2番地2 番 1番12 類 店舗 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 積 1階 : 82.73㎡ 2階 : 18.28㎡ 延 : 101.01㎡	同左
番号	特記事項		
4、5	・物件4と物件5はお互い行き来できる状態にあり、一体化している。		

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1～3)

位置・交通	JR羽越本線「象潟」駅から西方約450m(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「マックスバリュ武道島店」まで約1.6km。 最寄公共施設：「市立象潟小学校」まで約600m。 (別添位置図参照)	
付近の状況	にかほ市象潟地区中心部の西部、国道7号線背後に位置する一般住宅の中に店舗等が混在する地域である。地域内の道路は幅員約11.7mの舗装市道が標準で、物件から国道7号線まで約300mで連絡できる。にかほ市の不動産需要は低調に推移している。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 商業地域 80% 400% なし 建築基準法第22条区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模、形状等)	地積261.22㎡(登記地積)。 北側間口約15m、奥行約17mのほぼ長方形の中間画地。 北側市道とほぼ等高に接している。 画地内は、概ね平坦である。 形状は、法務局備付の公図、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	北側幅員約11.7mの舗装市道に接面している。	
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)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3の北側約75%は物件4の敷地として利用され、法定地上権が成立する。物件1、2及び物件3の南側約25%は物件5の敷地として利用され、法定地上権が成立する。(建物配置図参照)。 周辺には一般住宅、店舗等が所在する。	
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	・津波ハザードマップによると、基準水位5.0～10.0m未満である。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

区 分	ー
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39年月日不詳 新築 増築等年月日(登記記載) : 昭和59年月日不詳 増築 平成16年月日不詳 変更 平成27年3月31日 増築 平成30年7月31日 一部取壊し、増築 令和1年12月19日 一部取壊し、増築 経済的全耐用年数 : 約65.0年 経過年数 : 約62.1年(62年とする) 経済的残存耐用年数 : 約3年 ※特記事項参照
仕 様	構造 : 木造 屋根 : かわら、金属板等 外壁 : サイディング等 内壁 : クロス等 天井 : クロス、ボード等 床 : フローリング等 設備 : 上下水道、都市ガス、電気等 その他 : 特になし
床面積(現況)	現況面積は、下記のとおりになる。 (登記) 1 階 : 96.97㎡ 2 階 : 46.37㎡ 延 : 143.34㎡
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、壁紙やはがれや建具不具合等がある 以外は、概ね経年相当の状態にある。 したがって、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	共有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件5と一体化している。 ・ 平成16年変更時以降の増築等を考慮して判断した。 ・ 台所はなく、調理等は物件5の厨房を使用していると考えられる。 ・ 不要と思われる大型家具等が残されたままである。

(物件5)

区 分	—
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26年6月30日 新築 増築等年月日（登記記載）：平成27年3月31日 増築 平成28年8月19日 増築 令和1年12月19日 変更、増築 経済的全耐用年数：約25.0年 経過年数：約11.6年（12年とする） 経済的残存耐用年数：約13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、ボード等 天井：ボード等 床：フローリング、畳、コンクリート土間等 設備：上下水道、電気等 その他：特になし
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登記） 1 階：82.73㎡ 2 階：18.28㎡ 延：101.01㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：店舗 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、壁紙やはがれや建具不具合等がある 以外は、概ね経年相当の状態にある。 したがって、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	・物件4と一体化している。 ・2階洋室には多数の猫を飼育していた形跡がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3 (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	16,600	1.00	34.62	0.90	517,000
2	16,600	1.00	88.29	0.90	1,319,000
3	16,600	1.00	138.31	0.90	2,066,000
合計					3,902,000

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11.7mの舗装市道に接面する地積約300㎡の中間画地

地価公示 にかほ5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 19,700 \text{ 円/㎡} & \times 99.4 / 100 & \times 100 / 100.0 & \times 100 / 118.3 & \rightleftharpoons & 16,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 $-0.04\% \times 14\text{ヶ月} \rightleftharpoons -0.6\%$

◇ 標準化補正 : 概ね標準的 $\pm 0\%$

◇ 地域格差 : 街路条件 +5% 道路幅員、歩道等
交通・接近条件 $\pm 0\%$ 格差なし
環境条件 15% 繁華性等
行政的条件 -2% 用途地域、容積率等

$$100 / 105 \times 100 / 100 \times 100 / 115 \times 100 / 98 \rightleftharpoons 100 / 118.3$$

イ 個別格差 : 概ね標準的 $\pm 0\% \dots 1.00$

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4, 5 (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
4	200,000	143.34	0.05	1,433,000
5	200,000	101.01	0.22	4,444,000
合計				5,877,000

ウ 現価率

【物件4】

経過年数約62年、経済的残存耐用年数約3年、経済的全耐用年数65年、残価率5%とした定率法（現価率0.06）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
$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) =$	0.06	× 90%	≒ 0.05

項目	
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約65年
n：経過年数	約62年
o：経済的残存耐用年数	約3年
q：観察減価法による補正率	-10%

【物件5】

経過年数約12年、経済的残存耐用年数約13年、経済的全耐用年数25年、残価率5%とした定率法（現価率0.24）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
$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) =$	0.24	× 90%	≒ 0.22

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12年
o：経済的残存耐用年数	約13年
q：観察減価法による補正率	-10%

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	敷地利用権等の及ぶ 範囲 イ		敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	517,000	0.00	物件4	0.30	法定地上権	0
		1.00	物件5	0.30	法定地上権	155,000
2	1,319,000	0.00	物件4	0.30	法定地上権	0
		1.00	物件5	0.30	法定地上権	396,000
3	2,066,000	0.75	物件4	0.30	法定地上権	465,000
		0.25	物件5	0.30	法定地上権	155,000
物件4の合計						465,000
物件5の合計						706,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件4は、物件3の北側約75%に対して法定地上権が成立するため、敷地利用権を法定地上権と判断し、その建付地価格に対する割合を30%と査定した。また、物件5は、物件1、2及び物件3の南側25%に対して法定地上権が成立するため、敷地利用権を法定地上権と判断し、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エ) 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	517,000	-155,000	1.00	0.90	0.70	1.00	228,000
2	1,319,000	-396,000	1.00	0.90	0.70	1.00	581,000
3	2,066,000	-620,000	1.00	0.90	0.70	1.00	911,000
4	1,433,000	+465,000	1.00	0.90	0.70	1.00	1,196,000
5	4,444,000	+706,000	1.00	0.90	0.70	1.00	3,245,000
一括価格 (合計)							6,161,000

ウ 占有減価 : 特になし

エ 市場性修正 : 建物が実質的に一体化していること、不動産需要が乏しい地域であることから、上記市場性修正を行った。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 にかほ5-2
所 在 : にかほ市象潟町字四丁目塩越68番1
価 格 : 19,700円/㎡
位 置 : JR羽越本線「象潟」駅の南西方道路距離約330m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 360㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員18m舗装国道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 近隣商業地域 (80, 200)
地 域 の 概 要 : 店舗、銀行等が混在する国道沿いの商業地域

第7 附属資料の表示

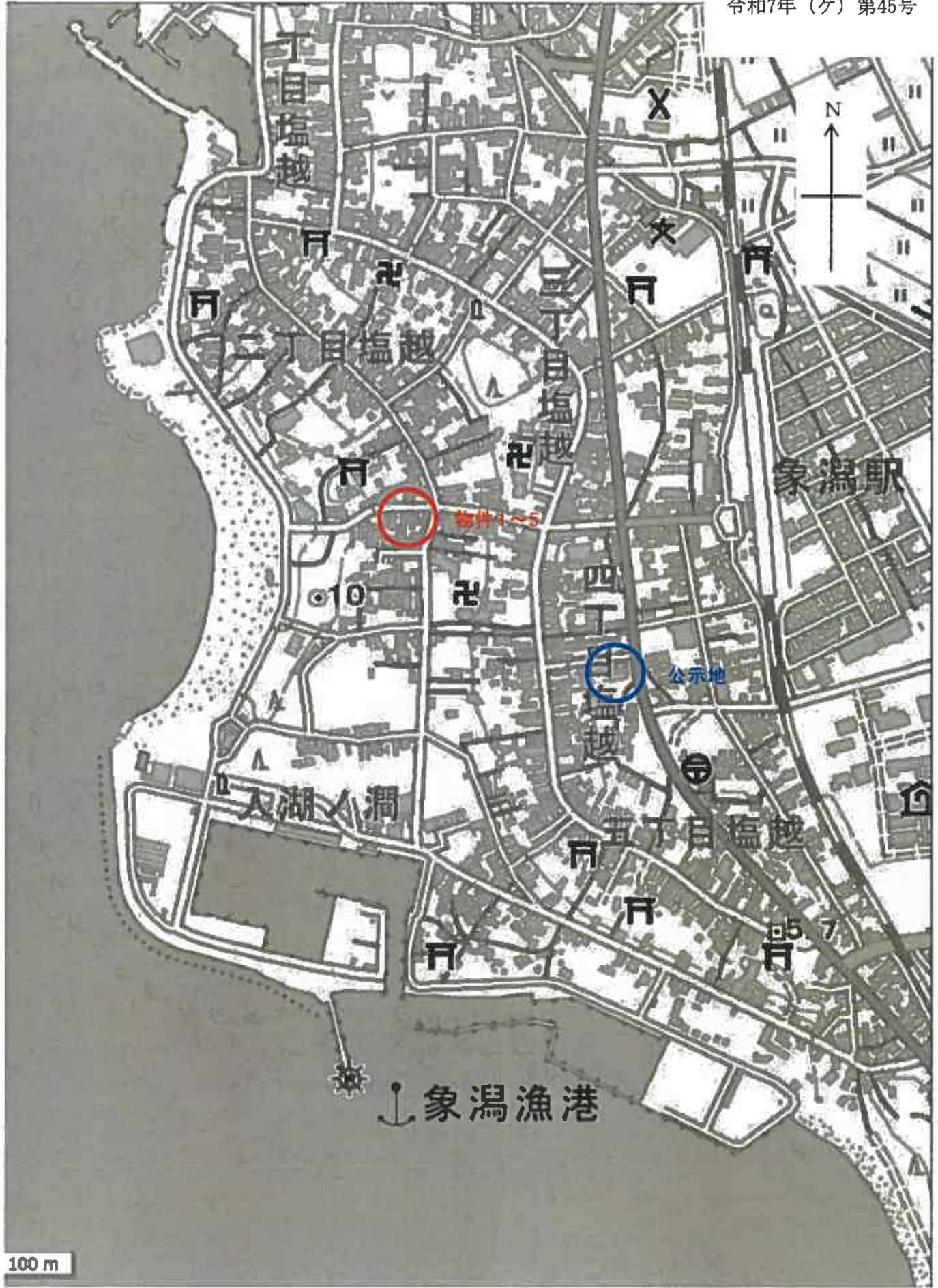
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 秋田地方法務局備付、地積測量図写
- 5 秋田地方法務局備付、建物図面写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

以 上

位置図

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第45号

地理院地図
GSI Maps



公 図 写

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第45号



80911.864 (座標補正済: 面上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tohokataihaiyocoki2011.par)による修正がされています。



「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」

請求部分	所在 にかほ市象潟町字冠石下	地番	1番4			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X	
作成年月日	昭和53年12月	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
付年月日(原図)		備考	記項			

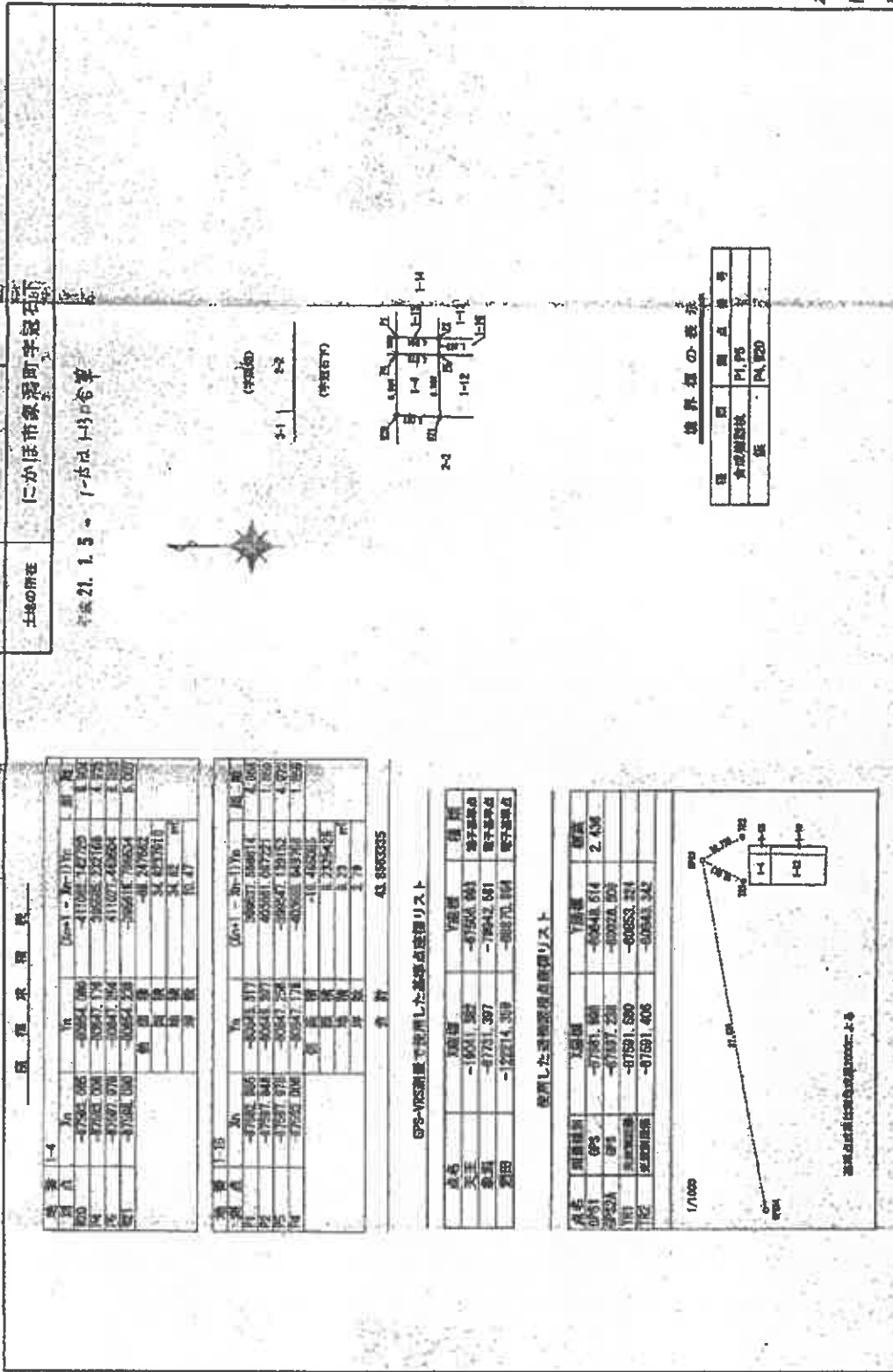
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (秋田地方裁判所本荘支局管轄)

609705

登記年月日：平成20年12月11日

地積測量図

② 1-4 ③ 1-4.1-13
 1-4.1-15
 にかほ市常深町宇冠石
 土地の所在
 平成21.1.5. 1-5は1-3沿革



図程式図表

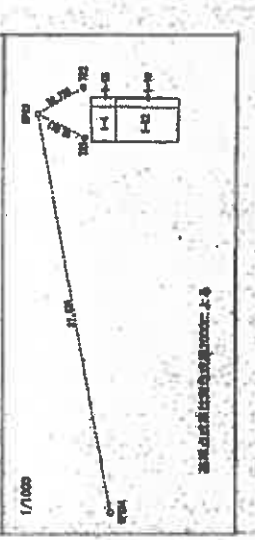
区画	1-4	1-5
頂点	Xn	Xn
Yn	Yn	Yn
面積	41108.12705	39657.33614
14	38258.22168	40081.26721
15	41107.24264	38647.13152
16	39657.33614	41107.24264
17	41107.24264	39657.33614
18	39657.33614	41107.24264
19	41107.24264	39657.33614
20	39657.33614	41107.24264
21	41107.24264	39657.33614
22	39657.33614	41107.24264
23	41107.24264	39657.33614
24	39657.33614	41107.24264
25	41107.24264	39657.33614
26	39657.33614	41107.24264
27	41107.24264	39657.33614
28	39657.33614	41107.24264
29	41107.24264	39657.33614
30	39657.33614	41107.24264
31	41107.24264	39657.33614
32	39657.33614	41107.24264
33	41107.24264	39657.33614
34	39657.33614	41107.24264
35	41107.24264	39657.33614
36	39657.33614	41107.24264
37	41107.24264	39657.33614
38	39657.33614	41107.24264
39	41107.24264	39657.33614
40	39657.33614	41107.24264
41	41107.24264	39657.33614
42	39657.33614	41107.24264
43	41107.24264	39657.33614
44	39657.33614	41107.24264
45	41107.24264	39657.33614
46	39657.33614	41107.24264
47	41107.24264	39657.33614
48	39657.33614	41107.24264
49	41107.24264	39657.33614
50	39657.33614	41107.24264
51	41107.24264	39657.33614
52	39657.33614	41107.24264
53	41107.24264	39657.33614
54	39657.33614	41107.24264
55	41107.24264	39657.33614
56	39657.33614	41107.24264
57	41107.24264	39657.33614
58	39657.33614	41107.24264
59	41107.24264	39657.33614
60	39657.33614	41107.24264
61	41107.24264	39657.33614
62	39657.33614	41107.24264
63	41107.24264	39657.33614
64	39657.33614	41107.24264
65	41107.24264	39657.33614
66	39657.33614	41107.24264
67	41107.24264	39657.33614
68	39657.33614	41107.24264
69	41107.24264	39657.33614
70	39657.33614	41107.24264
71	41107.24264	39657.33614
72	39657.33614	41107.24264
73	41107.24264	39657.33614
74	39657.33614	41107.24264
75	41107.24264	39657.33614
76	39657.33614	41107.24264
77	41107.24264	39657.33614
78	39657.33614	41107.24264
79	41107.24264	39657.33614
80	39657.33614	41107.24264
81	41107.24264	39657.33614
82	39657.33614	41107.24264
83	41107.24264	39657.33614
84	39657.33614	41107.24264
85	41107.24264	39657.33614
86	39657.33614	41107.24264
87	41107.24264	39657.33614
88	39657.33614	41107.24264
89	41107.24264	39657.33614
90	39657.33614	41107.24264
91	41107.24264	39657.33614
92	39657.33614	41107.24264
93	41107.24264	39657.33614
94	39657.33614	41107.24264
95	41107.24264	39657.33614
96	39657.33614	41107.24264
97	41107.24264	39657.33614
98	39657.33614	41107.24264
99	41107.24264	39657.33614
100	39657.33614	41107.24264

GPS-RTK測量で取得した基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標	標高
天王	-16041.582	-87504.661	電子基準点
赤田	-17211.367	-79642.681	電子基準点
赤田	-17214.319	-80370.864	電子基準点

取得した測地データ座標リスト

点名	X座標	Y座標	標高
051	-17581.608	-88448.614	2.456
052	-17597.258	-89072.059	
101	-87591.680	-60853.324	
102	-87591.406	-60843.342	



境界線の表示

区画	測量番号
赤田	PA105
赤田	PA102

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

20
12
18

平成20年12月13日迄

「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」

記載年月日：平成20年12月18日

609707

地積測量図

⑩ 1-12 ⑪ 1-13

1-12, 1-16

土地の所在
にかほ市象潟町字石下

平成21.1.5 - 平成21.6.6 計算

陸揚架積表

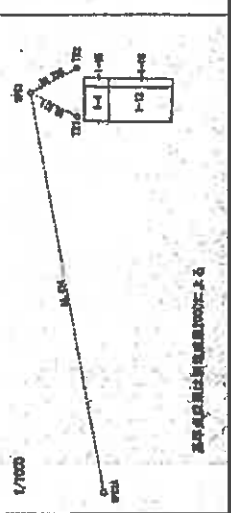
測点	Xm	Ym	面積
101	-87592.000	-80824.238	1.265
76	-87597.970	-80847.256	1.200
77	-87610.776	-80847.405	6.018
78	-87610.776	-80853.776	6.377
79	-87610.776	-80854.424	11.343
80	-87610.776	-80854.424	11.343
81	-87610.776	-80854.424	11.343
82	-87610.776	-80854.424	11.343
83	-87610.776	-80854.424	11.343
84	-87610.776	-80854.424	11.343
85	-87610.776	-80854.424	11.343
86	-87610.776	-80854.424	11.343
87	-87610.776	-80854.424	11.343
88	-87610.776	-80854.424	11.343
89	-87610.776	-80854.424	11.343
90	-87610.776	-80854.424	11.343
91	-87610.776	-80854.424	11.343
92	-87610.776	-80854.424	11.343
93	-87610.776	-80854.424	11.343
94	-87610.776	-80854.424	11.343
95	-87610.776	-80854.424	11.343
96	-87610.776	-80854.424	11.343
97	-87610.776	-80854.424	11.343
98	-87610.776	-80854.424	11.343
99	-87610.776	-80854.424	11.343
100	-87610.776	-80854.424	11.343
101	-87610.776	-80854.424	11.343
102	-87610.776	-80854.424	11.343
103	-87610.776	-80854.424	11.343
104	-87610.776	-80854.424	11.343
105	-87610.776	-80854.424	11.343
106	-87610.776	-80854.424	11.343
107	-87610.776	-80854.424	11.343
108	-87610.776	-80854.424	11.343
109	-87610.776	-80854.424	11.343
110	-87610.776	-80854.424	11.343
111	-87610.776	-80854.424	11.343
112	-87610.776	-80854.424	11.343
113	-87610.776	-80854.424	11.343
114	-87610.776	-80854.424	11.343
115	-87610.776	-80854.424	11.343
116	-87610.776	-80854.424	11.343
117	-87610.776	-80854.424	11.343
118	-87610.776	-80854.424	11.343
119	-87610.776	-80854.424	11.343
120	-87610.776	-80854.424	11.343
121	-87610.776	-80854.424	11.343
122	-87610.776	-80854.424	11.343
123	-87610.776	-80854.424	11.343
124	-87610.776	-80854.424	11.343
125	-87610.776	-80854.424	11.343
126	-87610.776	-80854.424	11.343
127	-87610.776	-80854.424	11.343
128	-87610.776	-80854.424	11.343
129	-87610.776	-80854.424	11.343
130	-87610.776	-80854.424	11.343
131	-87610.776	-80854.424	11.343
132	-87610.776	-80854.424	11.343
133	-87610.776	-80854.424	11.343
134	-87610.776	-80854.424	11.343
135	-87610.776	-80854.424	11.343
136	-87610.776	-80854.424	11.343
137	-87610.776	-80854.424	11.343
138	-87610.776	-80854.424	11.343
139	-87610.776	-80854.424	11.343
140	-87610.776	-80854.424	11.343
141	-87610.776	-80854.424	11.343
142	-87610.776	-80854.424	11.343
143	-87610.776	-80854.424	11.343
144	-87610.776	-80854.424	11.343
145	-87610.776	-80854.424	11.343
146	-87610.776	-80854.424	11.343
147	-87610.776	-80854.424	11.343
148	-87610.776	-80854.424	11.343
149	-87610.776	-80854.424	11.343
150	-87610.776	-80854.424	11.343
151	-87610.776	-80854.424	11.343
152	-87610.776	-80854.424	11.343
153	-87610.776	-80854.424	11.343
154	-87610.776	-80854.424	11.343
155	-87610.776	-80854.424	11.343
156	-87610.776	-80854.424	11.343
157	-87610.776	-80854.424	11.343
158	-87610.776	-80854.424	11.343
159	-87610.776	-80854.424	11.343
160	-87610.776	-80854.424	11.343
161	-87610.776	-80854.424	11.343
162	-87610.776	-80854.424	11.343
163	-87610.776	-80854.424	11.343
164	-87610.776	-80854.424	11.343
165	-87610.776	-80854.424	11.343
166	-87610.776	-80854.424	11.343
167	-87610.776	-80854.424	11.343
168	-87610.776	-80854.424	11.343
169	-87610.776	-80854.424	11.343
170	-87610.776	-80854.424	11.343
171	-87610.776	-80854.424	11.343
172	-87610.776	-80854.424	11.343
173	-87610.776	-80854.424	11.343
174	-87610.776	-80854.424	11.343
175	-87610.776	-80854.424	11.343
176	-87610.776	-80854.424	11.343
177	-87610.776	-80854.424	11.343
178	-87610.776	-80854.424	11.343
179	-87610.776	-80854.424	11.343
180	-87610.776	-80854.424	11.343
181	-87610.776	-80854.424	11.343
182	-87610.776	-80854.424	11.343
183	-87610.776	-80854.424	11.343
184	-87610.776	-80854.424	11.343
185	-87610.776	-80854.424	11.343
186	-87610.776	-80854.424	11.343
187	-87610.776	-80854.424	11.343
188	-87610.776	-80854.424	11.343
189	-87610.776	-80854.424	11.343
190	-87610.776	-80854.424	11.343
191	-87610.776	-80854.424	11.343
192	-87610.776	-80854.424	11.343
193	-87610.776	-80854.424	11.343
194	-87610.776	-80854.424	11.343
195	-87610.776	-80854.424	11.343
196	-87610.776	-80854.424	11.343
197	-87610.776	-80854.424	11.343
198	-87610.776	-80854.424	11.343
199	-87610.776	-80854.424	11.343
200	-87610.776	-80854.424	11.343

GPX-POS装置で採用した基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標	標高
天土	-10041.302	-87606.993	電子基準点
鹿田	-87731.397	-78942.581	電子基準点
鹿田	-122214.859	-88870.864	電子基準点

使用した5式樹標点座標リスト

点名	X座標	Y座標	標高
GPS1	-87681.098	-80843.574	2.436
GPS2	-87697.238	-80828.509	
TR1	-87591.830	-80853.824	
TR2	-87591.406	-80843.942	



境界線の表示

区画	測点	番号
合設国庫	1-12	10
区	1-13	10

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成20年12月18日 登記

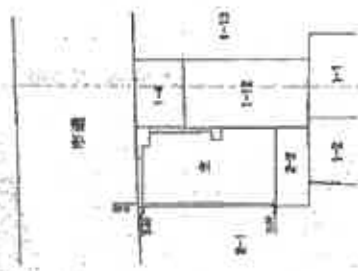
【本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである】

各階平面図



建物図面

図面番号	2番2
図面の所在	にかほ市高岡町字笠石下2番地2



作成者	縮尺	250	申請人	縮尺	500
-----	----	-----	-----	----	-----

[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]

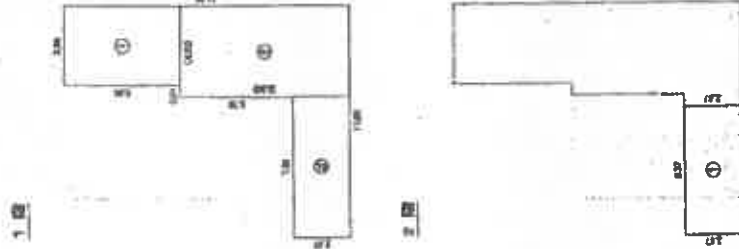
各階平面図

建物図面

床番12

建物の所在
にかほ市鏡沼町字冠石下1番地12、1番地4、2番地2

製図年月日：令和7年12月27日



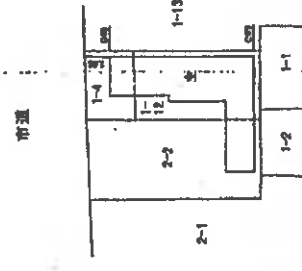
床積算

①	3.94 X 1.98 =	7.80
②	4.55 X 1.90 =	8.65
③	7.01 X 1.87 =	13.11
計		29.56 m ²



床積算

①	6.37 X 2.87 =	18.28 m ²
計		18.28 m ²

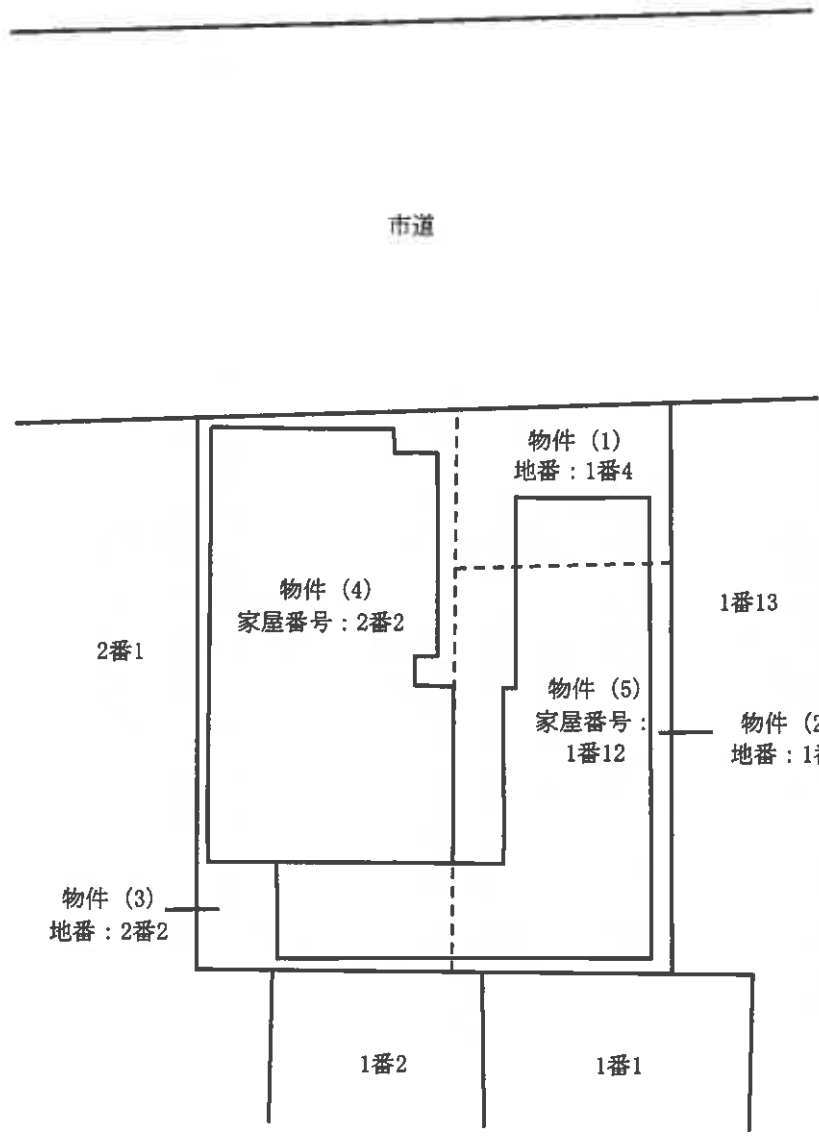


作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

「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」

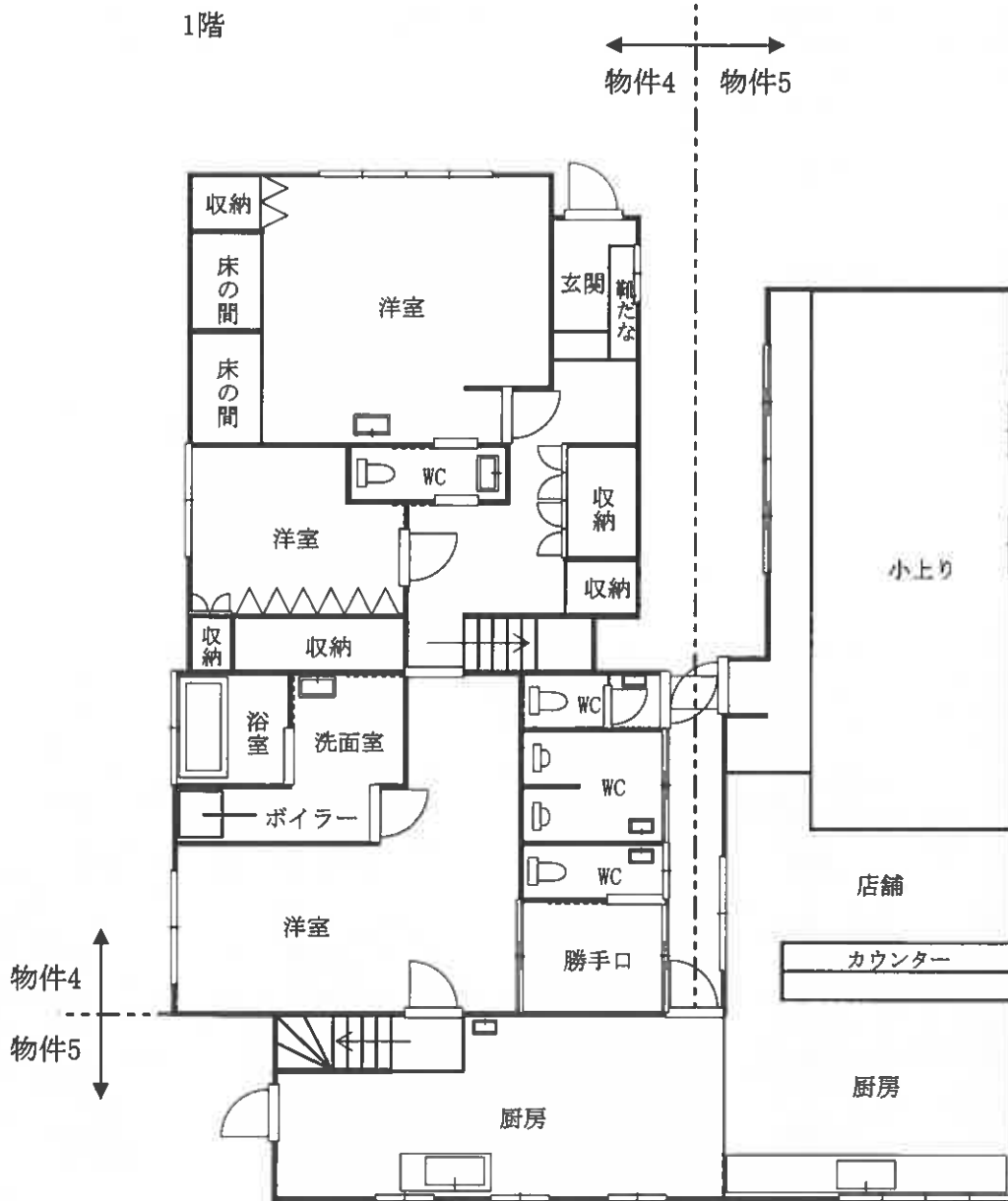
建物配置図

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第45号
にかほ市象潟町字冠石下



建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第45号
にかほ市象潟町字冠石下



建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第45号
にかほ市象潟町字冠石下

