

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

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 11 月 6 日から 令和 8 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 8 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 11 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 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 8 年 10 月 23 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	1, 346, 000 1, 076, 800	一括	269, 200	34, 059	非課税
1	772, 000				
2	574, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 にかほ市平沢字深谷地
地 番 1 0 3 番 1 7
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 0 3 平方メートル
- 2 所 在 にかほ市平沢字深谷地 1 0 3 番地 1 7
家屋 番号 1 0 3 番 1 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 5 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 0 6 . 8 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫・物置
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 9 . 8 平方メートル
2 階 約 1 4 . 9 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 7 月 15 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, 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 にかほ市平沢字深谷地
地 番 1 0 3 番 1 7
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 0 3 平方メートル

2 所 在 にかほ市平沢字深谷地 1 0 3 番地 1 7
家屋 番号 1 0 3 番 1 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 5 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

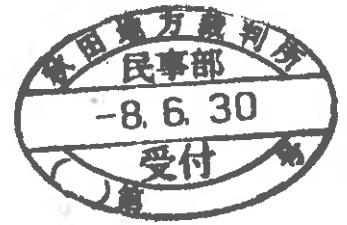
(現況)

床 面 積 1 階 約 1 0 6 . 8 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 9 . 8 平方メートル
2 階 約 1 4 . 9 平方メートル

令和 8 年(ヌ)第 7 号
令和 8 年 5 月 2 9 日受理
令和 8 年 6 月 3 0 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 | にかほ市平沢字深谷地 |
| | 地 番 | 1 0 3 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | にかほ市平沢字深谷地 1 0 3 番地 1 7 |
| | 家屋番号 | 1 0 3 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 5 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 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 ☒ 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: 1階約106.8平方メートル、(2階は公簿どおり)		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 車庫・物置 構造: 木造セメント瓦葺2階建 床面積: 1階約19.8平方メートル、2階約14.9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 居宅 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 ☐ 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
(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 隣家の方	1 隣のお宅は一人暮らしです。 2 敷地内に置いてあるオレンジ色の車は使えないようですが、他に車があるのでそれで仕事に行っているようです。

(執行官の意見用)

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2の建物の内外にわたって以下の不具合・損傷等があり、建物の適切な管理がなされていない。 ① 外壁や破風の塗装が剥離している。 ② 敷地内に大量の雑草が生い茂っている(写真①～④)。 ③ 建物内に大量の動産類(大多数はゴミ)が放置され異臭を放っている。2階東側の洋室は、大量のごみに阻まれて立ち入りができなかった(写真⑮)。 ④ 便所及び浴室等の水回りの汚れが著しい。 3 物件1の南西側部分にある未登記の建物につき、その利用状況、評価人がにかほ市から取り寄せた名寄帳兼課税台帳の記載内容により、物件2の附属建物(昭和51年ころ新築)と認定した。 4 前記未登記附属建物は、軒裏、外壁が破損し、シャッターが腐食して破損している(写真⑯)。また、建物内部には、大量の動産類が未整理のまま放置されている。 5 敷地内に、車検の有効期限が経過した軽自動車が放置されている(写真①)。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 5日 (金) 13:20 - 13:25	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
8年 6月15日 (月) 14:30 - 14:35	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 6月25日 (木) 13:45 - 14:40	物件所在地	立入調査、隣家の方から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

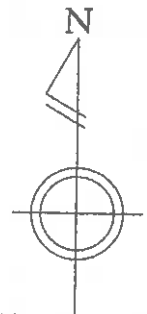
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

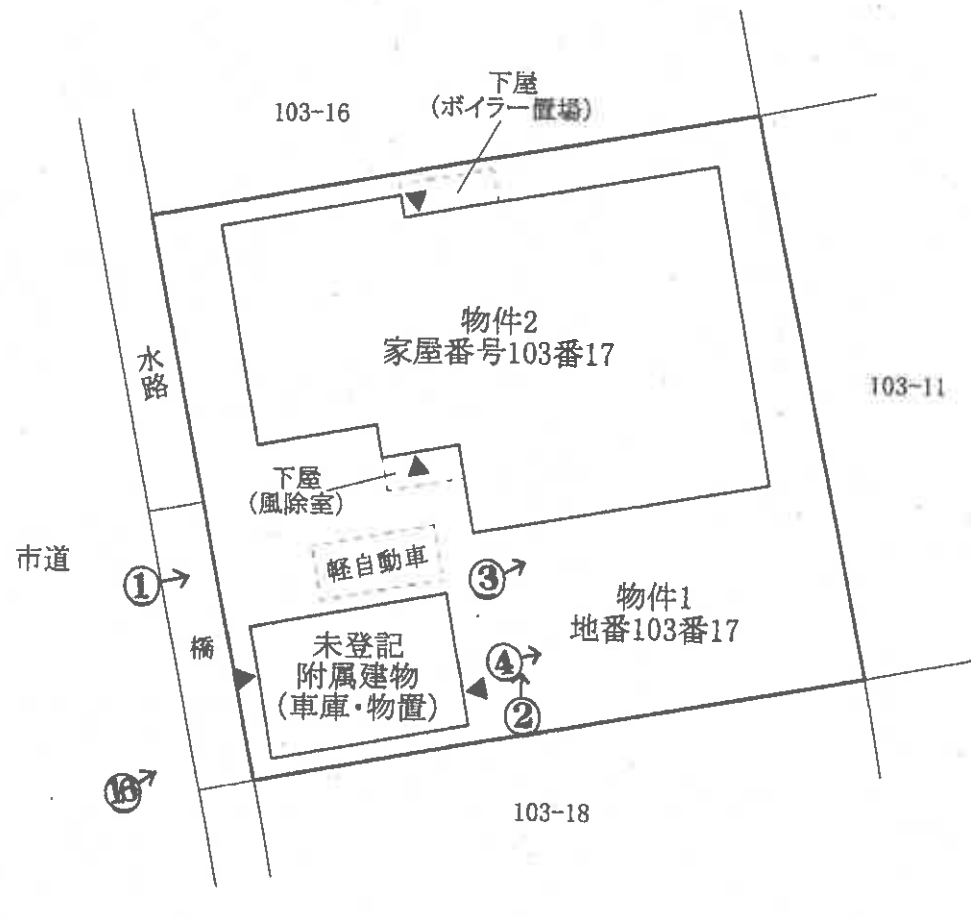
☐

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

令和8年(又)第7号
 にかほ市平沢
 建物配置図

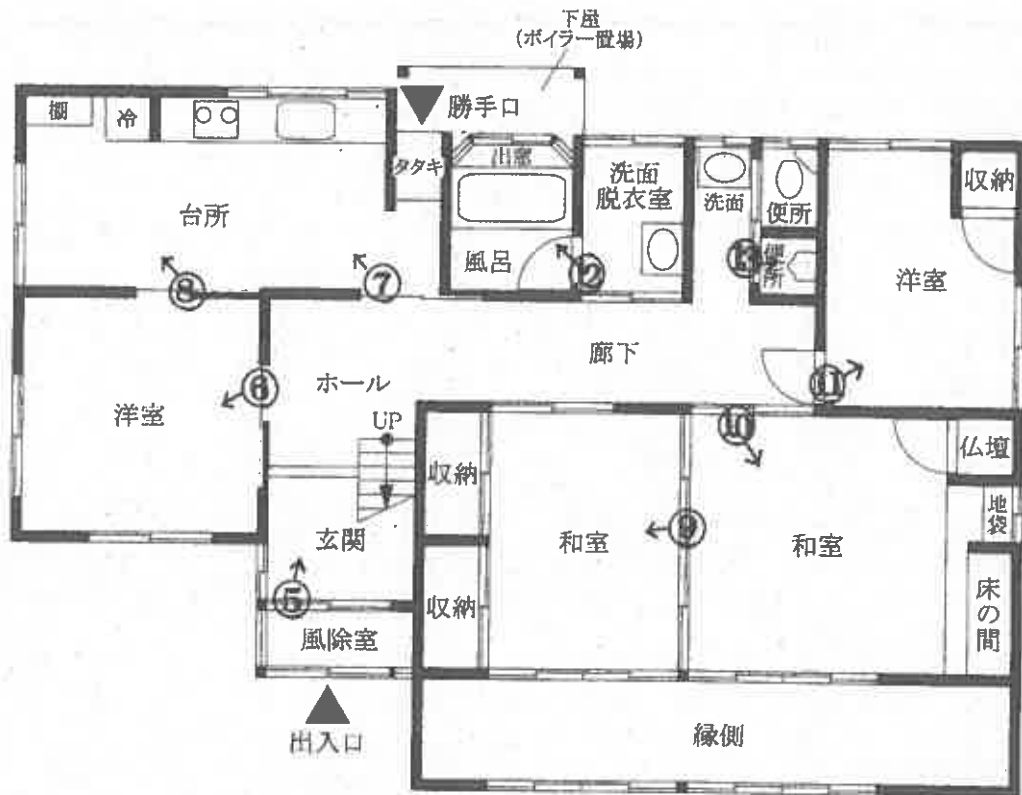


(縮尺 1/200)

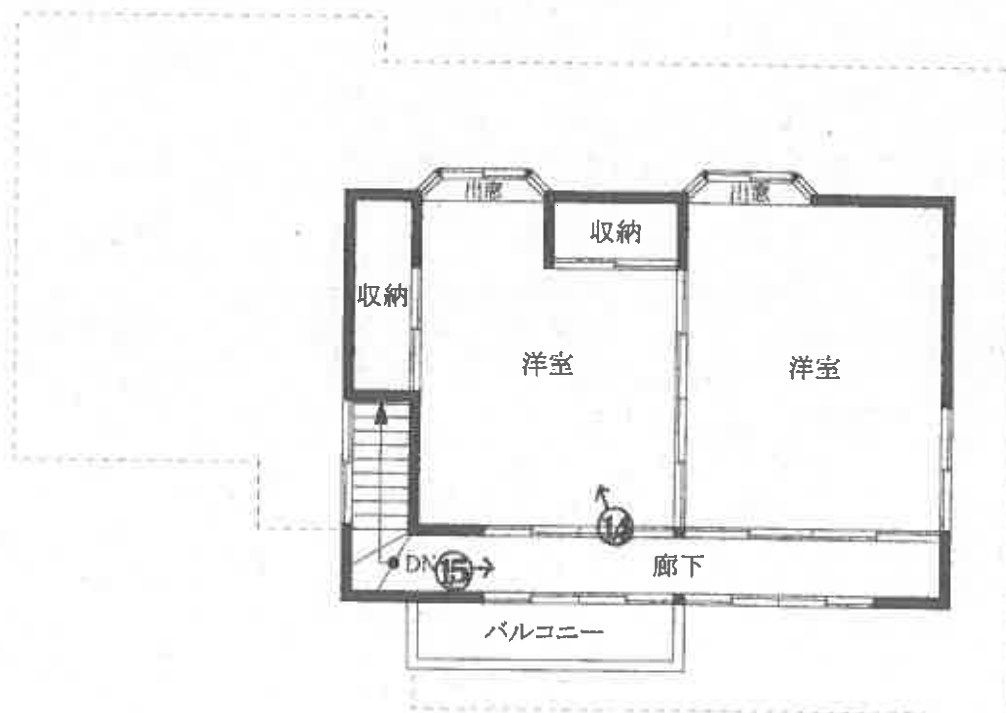
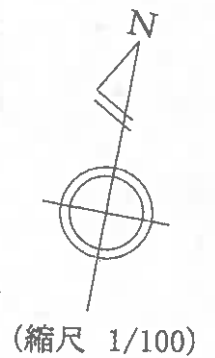


○→写真撮影位置・方向

物件2

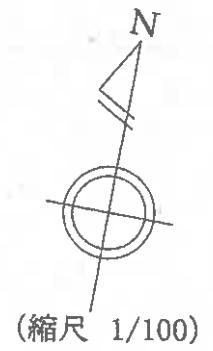


1階



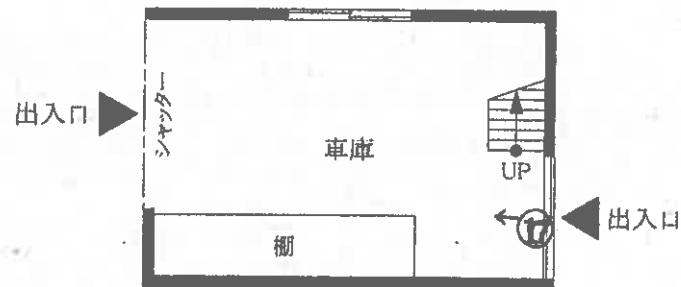
2階

○→写真撮影位置・方向

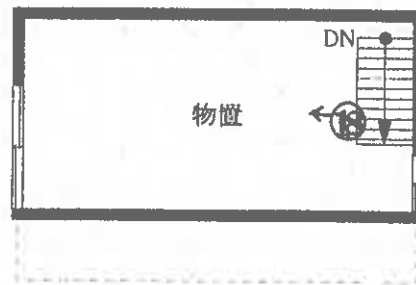


未登記附属建物

1階



2階



○→写真撮影位置・方向

①



物件2

物件1

車検切れの軽自動車

未登記附属建物

②



物件2

③



④



物件1

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑬

物件2

未登記附属建物

軒の破損



シャッターの腐食

外壁の破損

⑭



⑮



令和8年(ヌ)第7号

令和8年6月25日

令和8年6月30日

現地調査

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

藤田雅彦 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,246,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,288,000 円
物件2 (建物)	金 958,000 円

- 1 一括価格とは、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ね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表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	にかほ市平沢字深谷地	同左
	地 番	103番17	
	地 目	宅地	
	地 積	264.03㎡	
2	所 在	にかほ市平沢字深谷地103番地17	
	家 屋 番 号	103番17	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 105.54㎡	1階 約106.8㎡
		2階 44.71㎡	2階 44.71㎡
		延 150.25㎡	延 約151.5㎡
2 未登記 附属 建物	種 類		車庫・物置
	構 造		木造セメント瓦葺2階建
	床 面 積		1階 約19.8㎡
			2階 約14.9㎡
			延 約34.7㎡
番号	特 記 事 項		
1、2	①物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ②物件1土地につき、物件2建物のために法定地上権が成立する。 ③物件2建物（主である建物）について、1階玄関部分及び1階北西側の台所部分の現況の形状が建物図面・各階平面図の形状とやや異なっているため、1階の現況床面積は登記床面積とやや異なる（別添、建物図面・各階平面図写、建物配置図、建物間取図参照。）。 ④物件1土地の南西側に未登記附属建物（車庫・物置）がある（別添、建物配置図、建物間取図参照。）。 ⑤未登記附属建物の脇に車検切れの軽自動車が放置されている（別添、建物配置図参照。）。		

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	JR羽越本線「仁賀保」駅から西方へ約1.8km（道路距離、以下同じ）、最寄のかほ市が運行するコミュニティバス「三森」バス停から東方へ約450m。にかほ市役所仁賀保庁舎へ約1.8km、平沢小学校へ約1.0km、商業施設「マックスバリュにかほ店」へ約2.7km。	
付近の状況	受命物件は、仁賀保地区の中心市街地の西側に位置しており、周囲には一般住宅を中心に店舗併用住宅、営業所なども散見され、空地も見られる。海岸に近い旧来からの住宅地域で、住宅需要の中心が国道7号線南側背後の新興住宅地域に向く中、当地域に対する需要はやや弱い。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。	
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	区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
画地条件	その他	建築基準法第22条の指定区域（屋根不燃区域）
	規模	264.03㎡
	形状	正方形
	間口	約15.6m
	奥行	約17m
接面道路の状況	接道関係	中間画地
	その他	特になし
土地の利用状況及び隣地の状況等	・西側：幅員約6m舗装市道（深谷地4号線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） 上記市道と水路を介しほぼ等高に接面する（下記特記事項①参照。）。 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地は、北側、東側及び南側は住宅、水路及び市道を介し西側は更地（主に駐車場として利用）となっている。各隣接地と等高に接している。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み）
	都市ガス	あり（引込済み）
	下水道	あり（引込済み）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特記事項	①物件1土地と上記接面市道との間には幅約1.5m、深さ約1.5mの水路が介在しており、市道から物件1土地へは水路上に架けられた橋を経由して出入りしている（別添、建物配置図参照。）。なお、当該水路について、にかほ市農林水産建設部建設課への照会によれば、当該水路は市道の範囲に含まれているため、物件1土地上での再建築に当たっては、当該水路の占用使用の許可などは不要と思われるとの回答であった。 ②にかほ市WEB版ハザードマップによれば、受命物件周辺は、洪水による浸水深が0.5～3.0m未満の区域、及び津波災害警戒区域（基準水位5.0～10.0m未満の区域）に含まれる。
------	---

（以下余白）

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） 昭和47年12月21日 新築 昭和52年11月日不詳 増築 昭和58年5月9日 変更、増築
	経過年数（新築より） 約 54 年
	経済的残存耐用年数 約 1 年
仕 様	構 造 ； 木造
	屋 根 ； 瓦葺
	外 壁 ； サイディング等
	内 壁 ； ビニルクロス、繊維壁、プリント合板等
	天 井 ； 化粧石膏ボード、木目合板、ビニルクロス等
	床 ； 畳、縁甲板、フローリング、クッションフロア等
	設 備 ； 電気設備、給排水設備
	そ の 他 ； 石油給湯機等
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 1階 約106.8㎡（1階は登記床面積とやや異なる） 2階 44.71㎡（2階は登記床面積と同じ） 延 約151.5㎡
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
	施工状況 ； 普通
保守管理の状態	新築後約54年経過した建物で、建物外部では外壁や破風板の塗装の剥離、水切りのサビによる腐食が見られる。また、敷地内に雑草が生い茂っており、外壁の一部に蔓草が張り付いている。建物内部には大量の動産類（ゴミを含む）が散乱しており、悪臭を放っている。また、便所、風呂等の水回りの汚れが著しい。全体的に見て、適切に維持管理されているとはいえず、保守管理の状態については劣ると判断した。
建物の利用状況	物件2所有者が居宅として使用し、占有している。
アスベストの 使用の有無	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。
特 記 事 項	上記のとおり建物外部では雑草が生い茂っており、建物内部には大量の動産類が散乱しており、立入が困難な部分があったため、建物間取図の一部は推定による（別添、建物間取図参照。）。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）つづき

区分	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 昭和51年頃 新築（推定）						
	経過年数 約 51 年						
	経済的残存耐用年数 約 1 年						
仕 様	構 造 ； 木造						
	屋 根 ； セメント瓦葺						
	外 壁 ； サイディング、塩ビ波板						
	内 壁 ； アラワシ、板張						
	天 井 ； アラワシ、板張						
	床 ； 土間コンクリート、板張						
	設 備 ； 電気設備						
	そ の 他 ； -						
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 <table> <tr> <td>1階</td><td>約19.8㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>約14.9㎡</td></tr> <tr> <td>延</td><td>約34.7㎡</td></tr> </table>	1階	約19.8㎡	2階	約14.9㎡	延	約34.7㎡
1階	約19.8㎡						
2階	約14.9㎡						
延	約34.7㎡						
現 況 用 途 等	階 層 ； 2階建						
	現況用途 ； 車庫・物置						
	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						
	施工状況 ； 普通						
保守管理の状態	新築後約51年経過したと推定される建物で、建物外部では軒裏の破損、外壁の破損、シャッターのサビによる腐食、破損等が見られる。建物内部には多くの動産類が置かれている。全体的に見て劣化の程度が大きく、保守管理の状態はやや劣ると判断した。						
建物の利用状況	物件2所有者が主である建物に附属する車庫・物置として使用し、占有している。						
アスベストの 使用の有無	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。						
特 記 事 項	①にかほ市総務部税務課備付の「令和8年度名寄帳兼（補充）課税台帳」によれば、「建築年」の項目に「昭和51年」との記載があり、昭和51年頃に新築されたものと推定した。 ②シャッターが付いた車庫としての造りの建物であるが、現況は物置として使用されている様子である。						

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）

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
1	11,700	$\frac{98}{100}$	264.03	0.9	2,725,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員約6m舗装市道に接面する規模250㎡程度の長方形地

基準地番号 にかほ（県）-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,200\text{円/㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \div & 11,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正： 0.992 （令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。）

◇ 標準化補正： 1.00 （なし）

◇ 地域格差

$$\begin{array}{ll} \text{街路条件} & : 1.00 \\ \text{交通・接近条件} & : 1.01 \quad (\text{駅距離+1\%}) \\ \text{環境条件} & : 1.02 \quad (\text{住環境+2\%}) \\ \text{行政的条件} & : 1.00 \\ \text{上記の相乗積} & : 1.00 \times 1.01 \times 1.02 \times 1.00 \div 1.03 \end{array}$$

イ 個別格差

$$\begin{array}{ll} \text{画地条件} & : 1.01 \quad (\text{方位+1\%}) \\ \text{〃} & : 0.97 \quad (\text{接面街路との間に水路介在-3\%}) \\ \text{上記の相乗積} & : 1.01 \times 0.97 \div 0.98 \end{array}$$

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態、建物の経済的残存耐用年数経過時点における解体撤去費用の現在価値の更地価格に対する割合等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件 2)

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、建物の価格を求めた。

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	180,000	151.50	0.027	736,000
2未登記 附属	80,000	34.70	0.037	103,000
合計				839,000

ウ 現 価 率 : 定率法 (残価率5%) 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。

番号	耐用年数に 基づく方法	観察減価法		現価率	
2	0.053	×	0.50	=	0.027
2未登記 附属	0.053	×	0.70	=	0.037

項 目	2	2未登記 附属
R : 残価率	5%	5%
N : 経済的全耐用年数	約55年	約52年
n : 経過年数	約54年	約51年
経済的残存耐用年数	約1年	約1年
q : 観察減価法による補正率	-50%	-30%

計 算 式
現価率 = $R^{(n/N)} \times (1 \pm q)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地価格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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,725,000	0.25	法定地上権	681,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の物件1に対する土地利用権については法定地上権と判断し、その権利割合を上記のとおり査定した。

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	2,725,000	－ 681,000		0.90	0.70	1,288,000
2	839,000	＋ 681,000	1.00	0.90	0.70	958,000
一括価格（合計）						2,246,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 受命物件は新築後約54年経過した建物及びその敷地であり、
①建物の劣化や老朽化の程度が大きく建物を取り壊し更地化を検討する需要者が見込まれること、②内部に大量の動産類が散乱しておりゴミの撤去やクリーニングのための費用が生じる可能性があること等により市場性が劣る程度を考慮。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄に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

○ 公示価格等

基準地番号：にかほ（県）-3

所在：にかほ市平沢字前谷地97番9

住居表示：－

価格：12,200円/㎡

位置：JR羽越本線「仁賀保」駅から道路距離で約1.3kmに位置。

価格時点：令和7年7月1日

地積：216㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接面道路：北西側幅員6m舗装市道

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

指定建蔽率60% 指定容積率200%

地域の概要：中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以上

受命物件

基準地にかほ(県)-3

新井駅

新潟県庁

信越線

日本海東北自動車道

大沢川橋

白雪川橋

三森

サンワメタルス

大日神社

平沢小

しまむら

日産

トヨタ

運動公園

JAグリーンセ

子ども科学館

特養ホーム
ましいわが家

勤労青少年ホーム

仁賀保陸運部

仁賀保駅

TDK

平沢橋

平沢

いちはる

1 出典「スーパーマップル・デジタル」
地図使用承認©マップル第7-339号

出典「スーパーマッフル・デジタル」
地図使用承認©マッフル第7-339号

周辺案内図

秋田県にかほ市平沢深谷地103-17付近



60m

1:1500

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
藤田不動産鑑定事務所
Z22151993-20260613174022
©2026 ZENRIN CO., LTD. (Z26AH第195号)

(座標値種別：図上測定) -76561.799



-76686.799 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

秋田地方裁判所

令和8年(ヌ)第7号

地番区域見出	平沢字深谷地
--------	--------

請求部	所在	にかほ市平沢字深谷地				地番	103番17			
出力尺	1/500	精度	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51年9月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和58年5月11日

182249

各階平面図

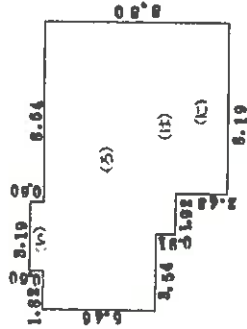
家屋番号
103-17

建物図面
各階平面図

建物の所在
由利郡仁保町平沢字深谷地/03番地/7

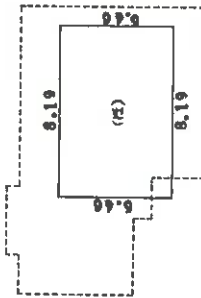
にかほ市

一階平面図



床面積 105.54㎡

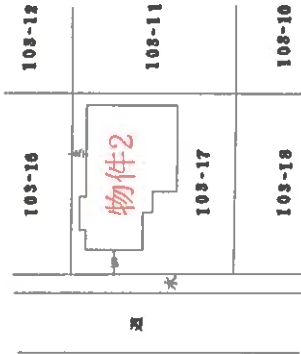
二階平面図



床面積 44.71㎡

求積

求積



58、
5、
11、

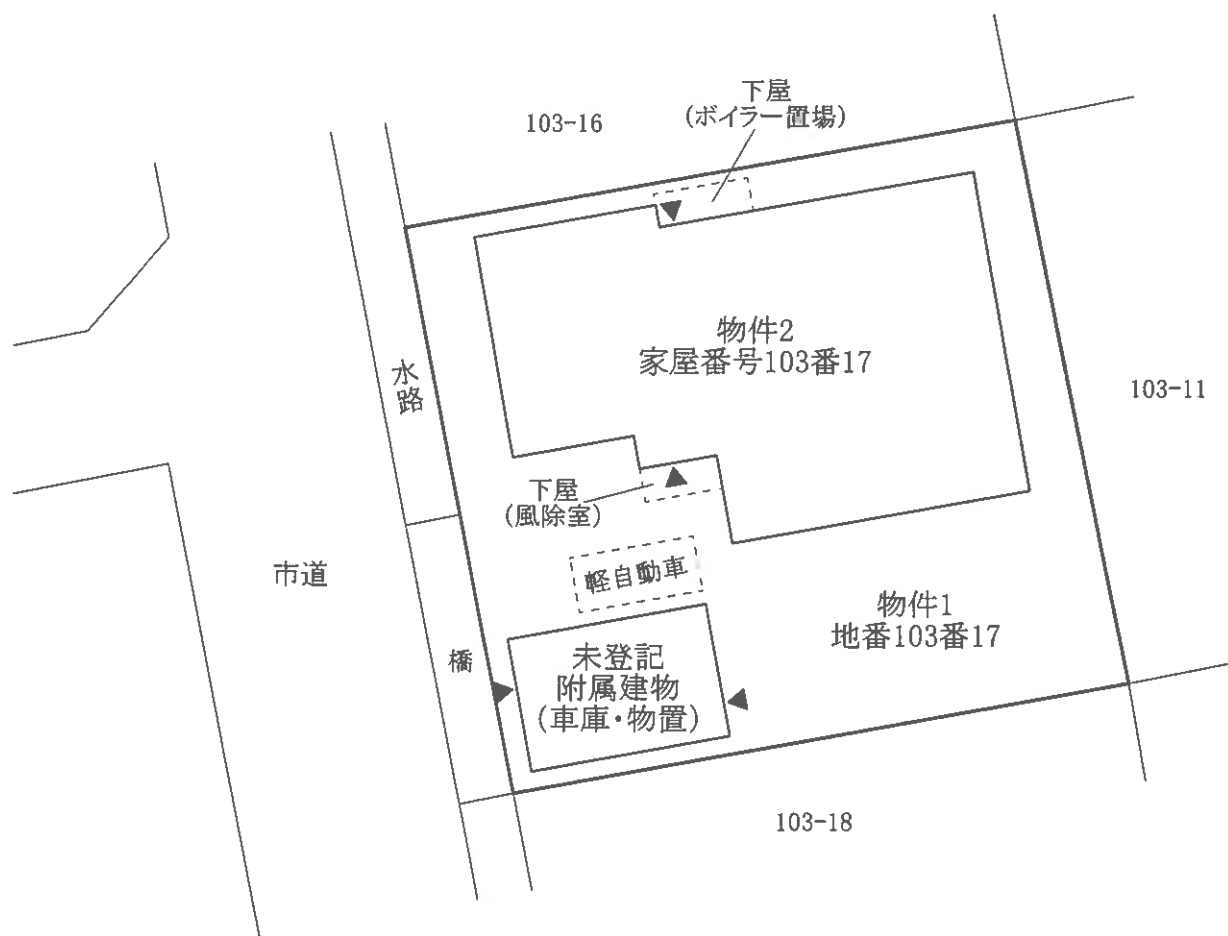
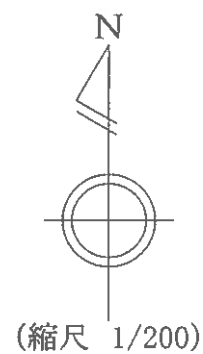
秋田地方裁判所
令和8年(ヌ)第7号

作業者 (昭和58年5月10日作製)	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
-----------------------	-------------	-------------------	-------------

(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。」

令和8年(又)第7号
にかほ市平沢
建物配置図

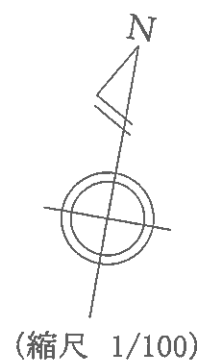


令和8年(ヌ)第7号
にかほ市平沢
建物間取図

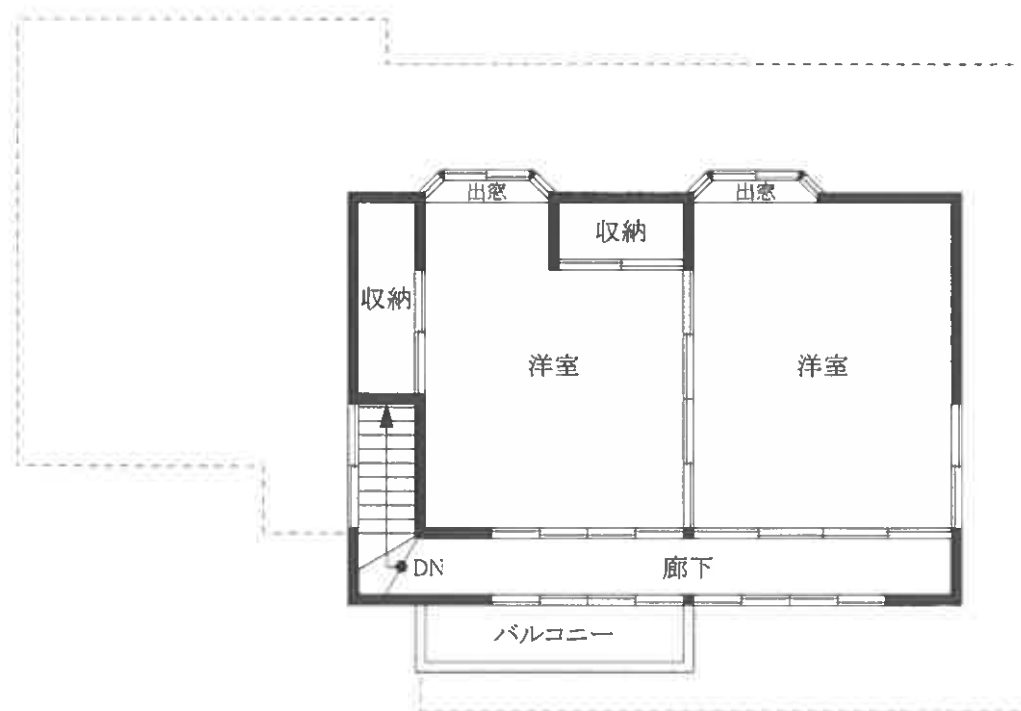
物件2



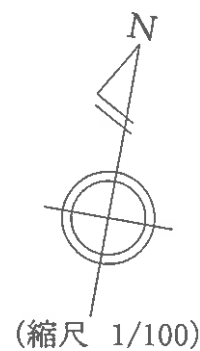
1階



(縮尺 1/100)



2階



未登記附属建物

1階



2階

