令和　７年（ケ）第　　４６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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

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１２月　４日から 令和　８年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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　９年　１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　８年１２月１６日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１６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１１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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	970,000 776,000	一括	194,000	75,475	非課税
1	198,000				
2	42,000				
3	204,000				
4	526,000				
備考	民事執行規則３０条の３による価額変更				

令和　７年（ケ）第　　４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　にかほ市平沢字上町

　　地　　番　　４９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５２．０５平方メートル

２　所　　在　　にかほ市平沢字上町

　　地　　番　　４９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３．４５平方メートル

３　所　　在　　にかほ市平沢字上町

　　地　　番　　５０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５８．９７平方メートル

４　所　　在　　にかほ市平沢字上町　４９番地、４９番地１、４９番地１先、５０番地

　　家屋　番号　　４９番の１

　　種　　類　　倉庫・居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２６０．４９平方メートル
　　２階　１８６．８２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　２６０．４９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　４６号

物　件　目　録

２階　約２７０．００平方メートル

（附属建物）

符　　号　２

種　　類　作業場

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　１２２．８８平方メートル

（現況）

床　面　積　約１３０．００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

令和　7年（ケ）第　　46号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月27日
秋田地方裁判所民事第2部
裁判所書記官　佐々木　絢　美

1　不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
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
【物件番号1】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号49番の2）の登記が存在する。

【物件番号3】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号50番、50番2の1、50番の3及び50番の4）の登記が存在する。

《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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　7年（ケ）第　　４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　にかほ市平沢字上町

　　地　　番　　４９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５２．０５平方メートル

２　所　　在　　にかほ市平沢字上町

　　地　　番　　４９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３．４５平方メートル

３　所　　在　　にかほ市平沢字上町

　　地　　番　　５０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５８．９７平方メートル

４　所　　在　　にかほ市平沢字上町　４９番地、４９番地１、４９番地１先、５０番地

　　家屋　番号　　４９番の１

　　種　　類　　倉庫・居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２６０．４９平方メートル
　　２階　１８６．８２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　２６０．４９平方メートル

令和　７年（ケ）第　　４６号

物　件　目　録

２階　約２７０．００平方メートル

（附属建物）

符　　号　２

種　　類　作業場

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　１２２．８８平方メートル

（現況）

床　面　積　約１３０．００平方メートル

令和　７年(ケ)第　　４６号
令和　７年１２月２３日受理
令和　８年　２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

令和　7年（ケ）第　　４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　にかほ市平沢字上町

　　地　　番　　４９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５２．０５平方メートル

２　所　　在　　にかほ市平沢字上町

　　地　　番　　４９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３．４５平方メートル

３　所　　在　　にかほ市平沢字上町

　　地　　番　　５０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５８．９７平方メートル

４　所　　在　　にかほ市平沢字上町　４９番地、４９番地１、４９番地１先、５０番地

　　家屋番号　　４９番の１

　　種　　類　　倉庫・居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２６０．４９平方メートル
　　２階　１８６．８２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　２

令和　７年（ケ）第　　４６号

物　件　目　録

種　　類　　作業場

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１２２．８８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１～３
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：（主）（１階は公簿どおり）、２階約２７０．０平方メートル （附）約１３０．０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　倉庫・居宅（空）　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

そ の 他 の 事 項

公簿上、以下に記載された建物が存在する。いずれの建物も現存しない。

1　所　　在　　にかほ市平沢字上町４９番地
　　家屋番号　　４９番の２
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造板葺平家建
　　床 面 積　　７８．３４平方メートル
　（附属建物）
　　符　　号　　１
　　種　　類　　物置
　　構　　造　　木造板葺平家建
　　床 面 積　　１８．３４平方メートル
　　符　　号　　２
　　種　　類　　便所
　　構　　造　　木造板葺平家建
　　床 面 積　　１９．８３平方メートル
　上記１の所有者　Ａ

2　所　　在　　にかほ市平沢字上町５０番地
　　家屋番号　　５０番
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造板葺平家建
　　床 面 積　　１０２．３８平方メートル

3　所　　在　　にかほ市平沢字上町５０番地
　　家屋番号　　５０番２の１
　　種　　類　　物置
　　構　　造　　木造板葺平家建
　　床 面 積　　２２．８０平方メートル

4　所　　在　　にかほ市平沢字上町５０番地
　　家屋番号　　５０番の３
　　種　　類　　物置
　　構　　造　　木造板葺平家建
　　床 面 積　　５１．３０平方メートル

5　所　　在　　にかほ市平沢字上町５０番地
　　家屋番号　　５０番の４
　　種　　類　　便所
　　構　　造　　木造板葺平家建
　　床 面 積　　１．７８平方メートル
　上記２～５の所有者Ｂ

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	1　ここの居宅部分には、令和７年１月ころまで家族が住んでいました。 2　建物内には、ご覧のとおりまだ家財道具等が残っていますが、少しずつ整理して処分したいと考えています。 3　建物の倉庫（兼作業場）部分ではハタハタの加工を、ハタハタのシーズン以外は仕出しを行っていました。 4　内部に大型の冷蔵庫、冷凍庫がありますが、いずれも冷却装置を取り外したので使用できません。 5　母屋と附属建物が内部でつながって行き来できるようになっています。つなげたのは、附属建物を建てた昭和５１年ころではないかと思います。また、私が所有する家屋番号５１番１の建物ともつながっています。これをつなげたのは５１番１の建物を新築した平成５年ころだと思います。 6　母屋の北側の一部が水路にはみ出しているのではないかとお尋ねですがそのようなことは知りませんでした。 7　物件１（４９番）の土地上にＡさんが所有する建物の登記が残っているとのことですが、Ａさんは自分の曽祖父くらいの先代で既に他界しています。また、土地上にそのような建物はありません。 8　物件３（５０番）の土地上にＢさんが所有する建物の登記が残っているとのことですが、Ｂさん氏名は聞いたことがなく、土地上にそのような建物はありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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　公簿上、４枚目「その他の事項」欄記載の建物が存在するが、いずれの建物も現存しない。

3　物件４の建物と符号２の附属建物は、接続部分を通って建物内部で行き来できる造りになっている。本件所有者は符号２の附属建物を新築した昭和５１年ころ２棟の建物をつなげた旨を述べた。

上記２棟の建物については、接続部分を切り離すことができるため、合体している状態ではないと判断した。

4　符号２の附属建物と、本件所有者が所有する以下に記載の目的外建物は、接続部分を通って行き来できる造りになっている。本件所有者は、目的外建物を新築した平成５年ころ２棟の建物をつなげた旨を述べた。

にかほ市平沢字上町５１番地１所在、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、車庫・事務所、５９．４５平方メートル

上記２棟の建物については、接続部分を切り離すことができるため、合体している状態ではないと判断した。

5　物件４の建物の北側の一部は、「４９番１先」の土地にはみ出している。当該土地は公図上、水路となっており、にかほ市が管理する法定外公共物である。評価人がにかほ市農林水産建設部で調査したところによると、水路を占用使用するには許可申請が必要であるが、申請がなされたことが確認できないため、水路を無権原で使用していると考えられる、とのことだった。

6　物件４の建物は新築後６０年が経過し、海岸に近いこともあり、外壁の劣化、損傷が見られる。建物内部は全体的に劣化しており、水産物加工のための動産類等が置かれたままになっている。

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 1月 8日（木） 11：45 － 11：55	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 1月 9日（金） 14：05 － 14：20	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 1月23日（金） 13：00 － 16：45	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
8年 2月 3日（火） 10：10 － 10：20	秋田地方法務局	本件所有者が所有する件外建物（家屋番号５１番１）の全部事項証明書を公用で取得
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。

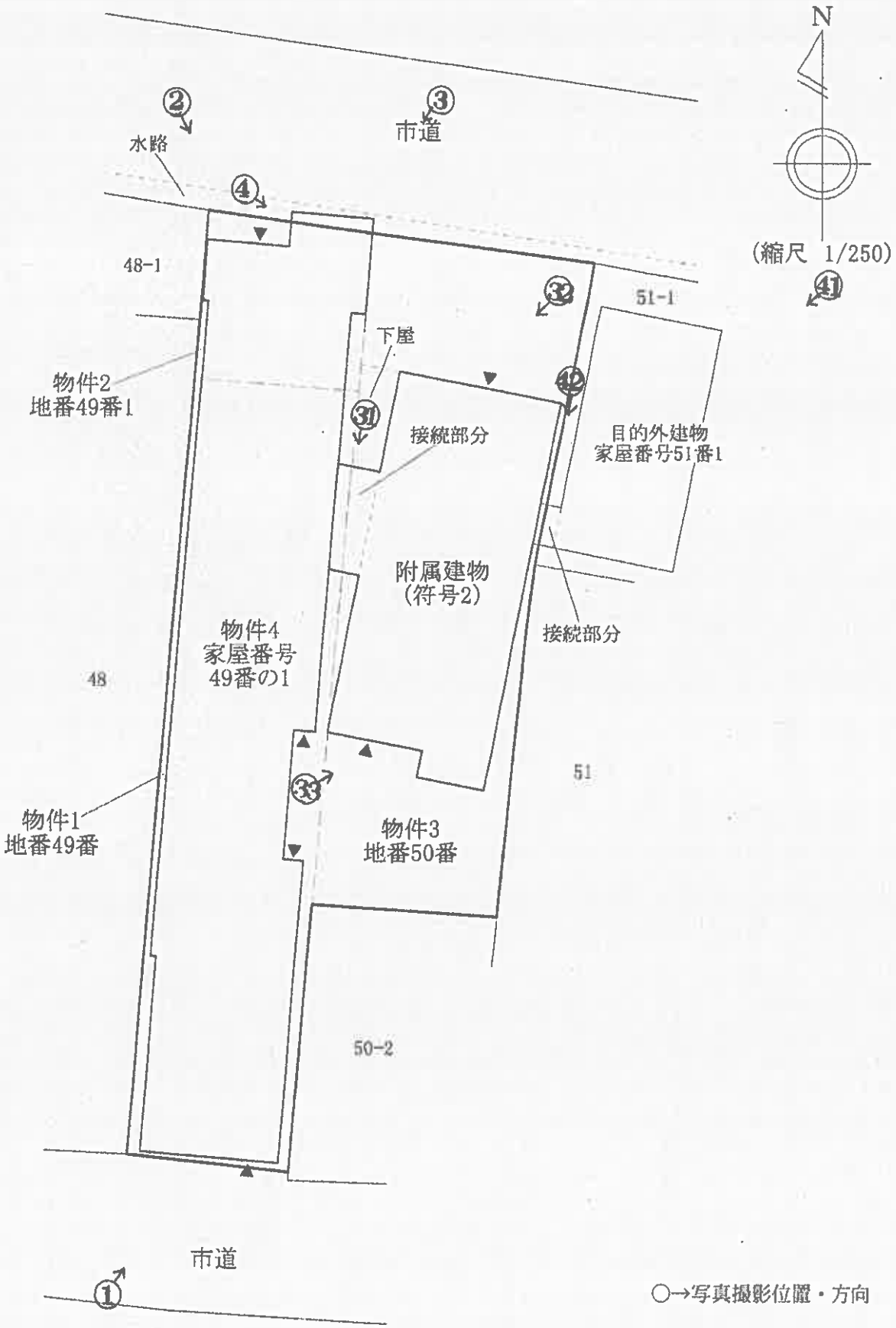
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

令和7年(ケ)第46号
にかほ市平沢
建物配置図

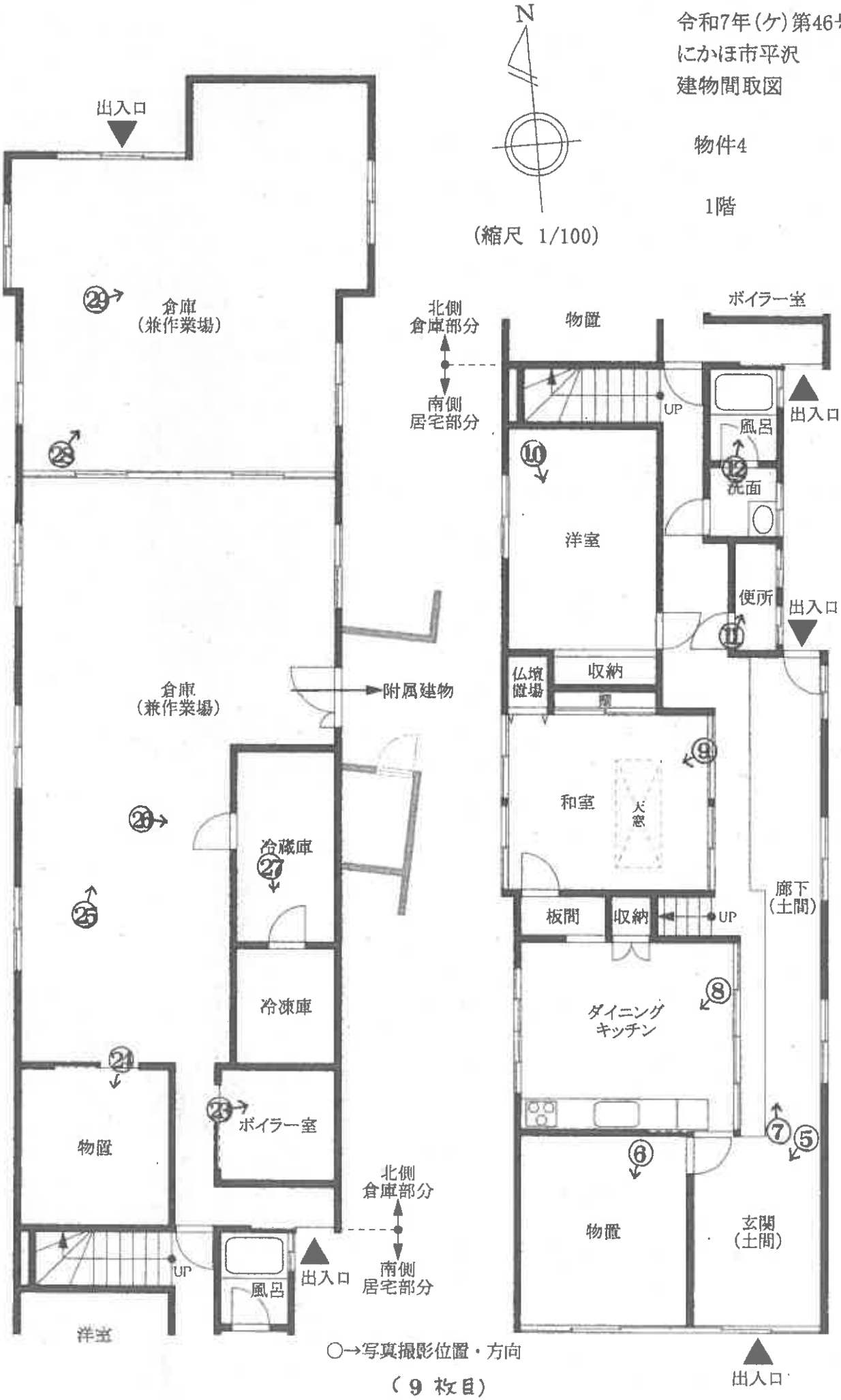


令和7年(ケ)第46号
にかほ市平沢
建物間取図

物件4

1階

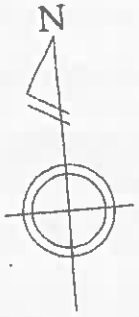
(縮尺 1/100)



令和7年(ケ)第46号
にかほ市平沢
建物間取図

物件4

2階



(縮尺 1/100)

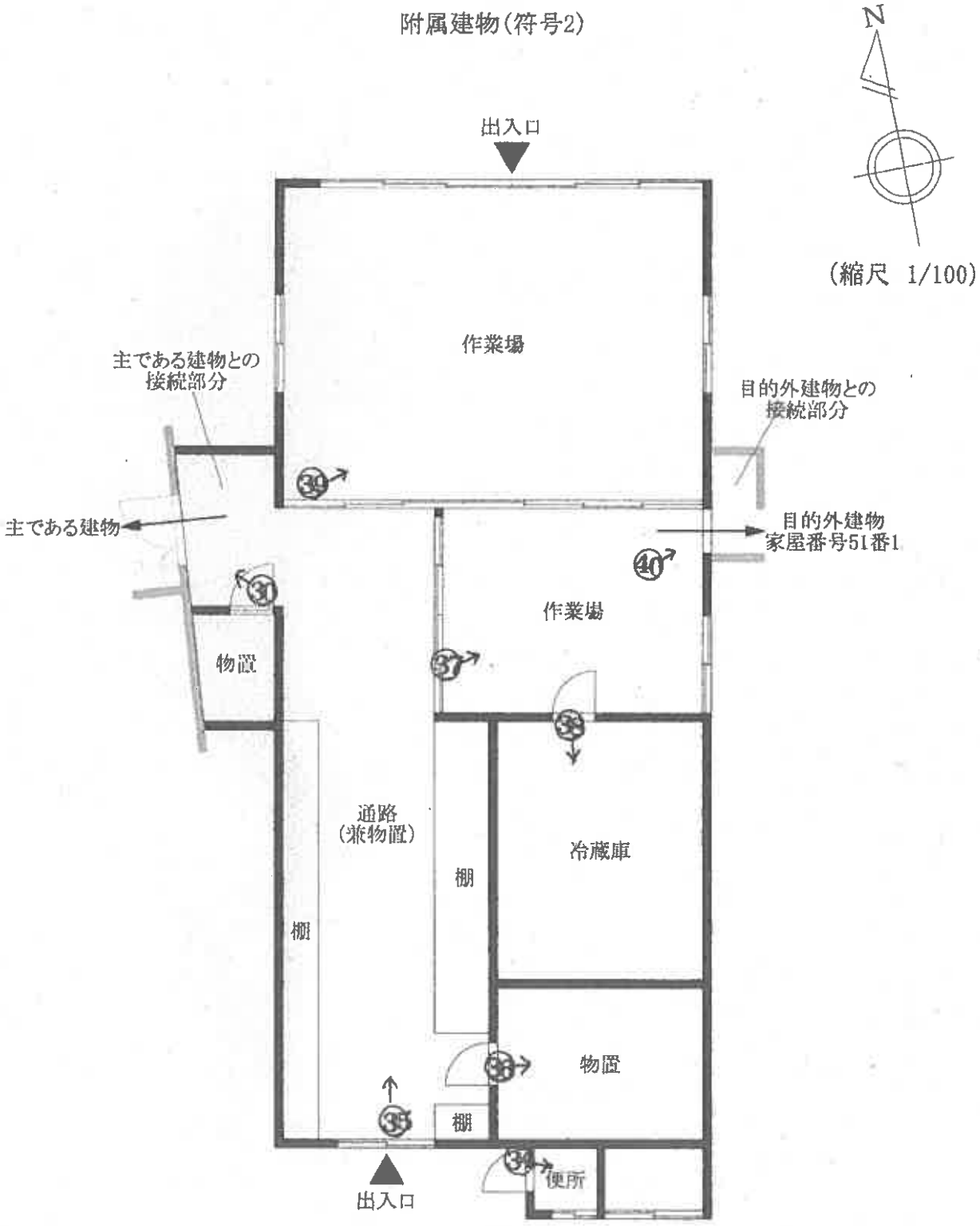
○→写真撮影位置・方向

(10 枚目)

令和7年(ケ)第46号
にかほ市平沢
建物間取図

物件4

附属建物(符号2)



(縮尺 1/100)

○→写真撮影位置・方向

①



物件1

物件4

②



物件2

③

物件4



④



物件4の1階居宅部分内部（写真⑤～⑫）

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



物件4の2階居宅部分内部（写真⑬～㉒）

⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



⑲



⑳



㉑



㉒



物件4の倉庫部分内部（写真㉓～㉙）

㉓



㉔



㉕



㉖



㉗



㉘



㉙



天井の
損傷

物件4と附属建物符号2の接続部分

㉚



物件4と附属建物符号2の接続部分

㉛



㉜



㉝



附属建物符号2の内部（写真㉞～㊴）

㉞



㉟



㊱



㊲



㊳



㊴



附属建物符号2と目的外建物の接続部分

⑩



⑪



⑫



令和７年（ケ）第４６号
令和８年１月２３日　　現地調査
令和８年２月５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

藤田雅彦　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 5,398,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 1,104,000 円
物件２（土地）	金 234,000 円
物件３（土地）	金 1,134,000 円
物件４（建物）	金 2,926,000 円

1　一括価格とは、物件１～４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の内訳価格は、物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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	にかほ市平沢字上町	同左
	地番	49番	
	地目	宅地	
	地積	252.05㎡	
2	所在	にかほ市平沢字上町	同左
	地番	49番1	
	地目	宅地	
	地積	53.45㎡	
3	所在	にかほ市平沢字上町	同左
	地番	50番	
	地目	宅地	
	地積	258.97㎡	
4	所在	にかほ市平沢字上町49番地、49番地1、49番地1先、50番地	
	家屋番号	49番の1	
	種類	倉庫・居宅	
	構造	鉄筋コンクリート・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1階　260.49㎡	1階　260.49㎡
		2階　186.82㎡	2階　約270.0㎡
		延　447.31㎡	延　約530.5㎡
4 附属建物	符号	2	
	種類	作業場	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	地積	122.88㎡	約130.0㎡
番号	特記事項		
1～4	①物件1～3土地は一体として、物件4建物の敷地として利用されている。 ②物件1～3土地につき、物件4建物のために法定地上権が成立する。		

番号	特　記　事　項（つづき）
1～4	③登記上、物件1、3土地上に複数の目的外建物が存在するが、いずれも現存しない。 現存しない目的外建物の登記内容は次のとおり。 ＜目的外建物49番の2＞ ・主である建物 所在：にかほ市平沢字上町49番地 家屋番号：49番の2 種類：居宅 構造：木造板葺平家建 床面積：78.34㎡ ・附属建物（符号1） 種類：物置 構造：木造板葺平家建 床面積：18.34㎡ ・附属建物（符号2） 種類：便所 構造：木造板葺平家建 床面積：19.83㎡ ＜目的外建物50番＞ 所在：にかほ市平沢字上町50番地 家屋番号：50番 種類：居宅 構造：木造板葺平家建 床面積：102.38㎡ ＜目的外建物50番の2の1＞ 所在：にかほ市平沢字上町50番地 家屋番号：50番の2の1 種類：物置 構造：木造板葺平家建 床面積：22.80㎡ ＜目的外建物50番の3＞ 所在：にかほ市平沢字上町50番地 家屋番号：50番の3 種類：物置 構造：木造板葺平家建 床面積：51.30㎡ ＜目的外建物50番の4＞ 所在：にかほ市平沢字上町50番地 家屋番号：50番の4 種類：便所 構造：木造板葺平家建 床面積：1.78㎡

番号	特　記　事　項（つづき）
1～4	④物件4建物の北側一部は、「49番1先」の土地（公図上の水路、にかほ市農林水産建設部建設課所管の法定外公共物）にはみ出している（別添、公図写、建物図面・各階平面図写、建物配置図参照。）。にかほ市農林水産建設部建設課への照会によれば、水路を占用使用する場合には許可申請が必要であるが、申請がなされたことは確認できず、現況は水路を無権原で使用していると考えられるとの回答であった。したがって買受人は、物件4建物を現況のまま（北側一部を撤去せず）使用する場合には、水路の占用使用の許可申請をする必要があることに留意しなければならない。 ⑤物件4建物（主である建物）の種類（建物の用途）は、1階北側が主に水産物加工のための倉庫（兼作業所）となっており、1階南側及び2階は居宅となっている。また、附属建物（符号2）については、水産物加工のための作業場になっている（別添、建物間取図参照。）。 ⑥物件4建物（主である建物）と附属建物（符号2）は接続部分を通って行き来できる造りになっており、接続部分及びその南側の物置については、附属建物に属するものとした（別添、建物図面・各階平面図写、建物配置図、建物間取図参照。）。 ⑦附属建物（符号2）は東側で隣接する目的外建物（家屋番号51番1）と接続部分を通って行き来できる造りになっており、接続部分については目的外建物に属するものとした（別添、建物図面・各階平面図写、建物配置図、建物間取図参照。）。目的外建物の登記内容は次のとおり。 ＜目的外建物＞ 所在：にかほ市平沢字上町51番地1 家屋番号：51番1 種類：車庫・事務所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：59.45㎡ なお、接続部分の西側一部が物件3土地上に存することにより、目的外建物の土地利用権が物件3土地に及ぶことになるが、その範囲は全体から見て僅少であるため、評価に当たっては、これによる土地の減価等は考慮しない。 ⑧物件4建物（主である建物）の2階は、北側と南側に分かれており、相互に行き来できない造りになっている。また、2階北側部分の北側の形状は建物図面と異なっており、2階北側部分の南側には未登記の増築部分がある（別添、建物図面・各階平面図写、建物間取図参照。）。

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１～３）

位置・交通	ＪＲ羽越本線「仁賀保」駅から北西方へ約500m（道路距離、以下同じ）、最寄のにかほ市コミュニティバス「上町」バス停から西方へ約90m。にかほ市役所仁賀保庁舎へ約800m、平沢小学校へ約400m、商業施設「マックスバリュ新仁賀保店」へ約1.5km。	
付近の状況	受命物件は、平沢漁港の至近に位置しており、周囲には一般住宅を中心に、店舗併用住宅、漁家住宅なども見られる。短冊状の画地が多い旧来からの街並みで、旧仁賀保町の中心的な地域であったが、近年、商況の中心は沿道型店舗が連たんする国道7号沿線地域に移行しており、当地域の商況は低く、住宅地域としての性格が強まっている。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	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	200%
	防火規制	―
	その他	建築基準法第22条の指定区域（屋根不燃区域）
画地条件	規模	564.47㎡　（物件1～3の合計）
	形状	不整形
	間口	約7m　（南側市道と接する部分の長さ）
	奥行	約42m
	接道関係	二方路地
	その他	特になし
接面道路の状況	・南側：幅員約6m舗装市道（芹田・両前寺2号線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） ・北側：幅員約7.5m舗装市道（清水2号線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） 上記両市道と等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3土地は一体として、物件4建物の敷地として利用されている。 隣接地は、東側、西側は住宅、市道を介し南側はアパート、市道を介し北側は平沢漁港となっている。各隣接地及び各市道とそれぞれ等高に接面している。	
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にかほ市農林水産建設部建設課への照会によれば、受命物件の北側で都市計画道路（仁賀保駅港湾線、計画幅員9m）が計画されているが、計画決定段階であり、現時点では受命物件が都市計画道路の範囲に含まれるか否かは不明であ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、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４）

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41年6月日不詳一部取毀、変更、増築 昭和46年8月日不詳変更、増築 昭和55年6月日不詳一部取毀 昭和55年7月日不詳増築
	経過年数　約　60　年　（昭和41年6月より）
	経済的残存耐用年数　約　1　年
仕様	構　造　；　鉄筋コンクリート・木造
	屋　根　；　瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁　；　サイディング、塗装等
	内　壁　；　プリント合板、繊維壁、漆喰、クロス、塗装等
	天　井　；　木目合板、化粧石膏ボード、クロス、塗装等
	床　；　縁甲板、フローリング、カーペット、畳、土間等
	設　備　；　電気設備、給排水設備
	そ の 他　；　業務用石油ボイラー、冷蔵庫、冷凍庫等
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 1階　260.49㎡（1階は登記床面積と同じ） 2階　約270.0㎡（2階は登記床面積と異なる） 延　約530.5㎡
現況用途等	階　層　；　2階建
	現況用途　；　倉庫・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60年以上経過したと推定される建物で、現況は空き家である。建物外部では外壁の汚れ、塗装の剥落、破損、雨樋の脱落等が見られる。建物内部には家財又は水産物加工のための動産類が置かれているほか、内装仕上の退色、汚れ、壁の破損等が見られる。また、1階北側の倉庫（兼作業場）の天井の一部は雨漏りにより腐食している。全体的に見て、老朽化の程度が大きく、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4所有者が倉庫・居宅（空き家）として占有している。
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	建物の南側に「三浦米太郎商店」と表示されており、水産物加工業を営んでいたと推定される。現在は営業していない。

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

区分	附属建物（符号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6月日不詳新築
	経過年数　約　50　年
	経済的残存耐用年数　約　1　年
仕様	構　造　；　木造
	屋　根　；　亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁　；　サイディング等
	内　壁　；　プリント合板等
	天　井　；　化粧石膏ボード等
	床　；　土間等
	設　備　；　電気設備、給排水設備
	そ の 他　；　冷蔵庫等
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 約130.0㎡　（登記床面積と若干異なる）
現況用途等	階　層　；　平家建
	現況用途　；　作業場
	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50年経過した建物で、現況は空き家である。建物外部では外壁の汚れ、入口引戸の塗装の剥落等が見られる。建物内部には水産物加工のための動産類が置かれているほか、内装仕上の汚れ、冷蔵庫の外周のタイルの剥落等が見られる。全体的に老朽化しており、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4所有者が主である建物に附属する作業場（空き家）として占有している。
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	立会人の陳述によれば、冷蔵庫は鉄筋コンクリート造であるとのことである。

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１～３）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、個別格差については、物件1～3は一体として利用されているため、各物件とも同じ格差率を採用した。

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	18,400	84/100	252.05	0.9	3,506,000
2	18,400	84/100	53.45	0.9	744,000
3	18,400	84/100	258.97	0.9	3,602,000
合計					7,852,000

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300㎡程度の長方形地

公示地番号　　にかほ-2

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
17,800円/㎡	×	100.0/100	×	100/100	×	100/97	≒	18,400円/㎡

◇時点修正：　1.000　（令和7年1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

街路条件	：	0.99	（幅員-1%）
交通・接近条件	：	1.01	（駅距離+1%）
環境条件	：	0.98	（住環境-2%）
行政的条件	：	0.99	（用途地域等-1%）

上記の相乗積　：　0.99　×　1.01　×　0.98　×　0.99　≒　0.97

イ　個別格差

画地条件	：	1.03	（方位+3%）
〃	：	1.02	（二方路+2%）
〃	：	0.80	（規模・形状-20%）

上記の相乗積　：　1.03　×　1.02　×　0.80　≒　0.84

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４）

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
4	200,000	530.50	0.042	4,456,000
4 附属	100,000	130.00	0.042	546,000
合計				5,002,000

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	
4	0.053	×	0.80	＝	0.042
4 附属	0.053	×	0.80	＝	0.042

項　　目	4	4 附属
R：残価率	5%	5%
N：経済的全耐用年数	約61年	約51年
n：経過年数	約60年	約50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	-20%	-20%

計　算　式
現価率＝$R^{(n/N)}$ ×（1±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	3,506,000	0.25	法定地上権	877,000
2	744,000	0.25	法定地上権	186,000
3	3,602,000	0.25	法定地上権	901,000
合計				1,964,000

イ　土地利用権等割合 ：　物件4の物件1～3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	3,506,000	－ 877,000		0.60	0.70	1,104,000
2	744,000	－ 186,000		0.60	0.70	234,000
3	3,602,000	－ 901,000		0.60	0.70	1,134,000
4	5,002,000	＋ 1,964,000	1.00	0.60	0.70	2,926,000
一括価格（合計）						5,398,000

ウ　占有減価修正 ：　特になし

エ　市場性修正 ：①画地規模が大きいこと、②建物用途が特殊であること、③建物の老朽化の程度が大きく更地化を検討する需要者が見込まれること等により市場性が劣る程度を考慮した。

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

公 示 地 番 号 ：にかほ-2
所　　在 ：にかほ市平沢字坂ノ下184番
住 居 表 示 ：ー
価　　格 ：17,800円/㎡
位　　置 ：ＪＲ羽越本線「仁賀保」駅から道路距離で約400ｍに位置。
価 格 時 点 ：令和7年1月1日
地　　積 ：195㎡
供給処理施設 ：上水道、都市ガス、下水道
接 面 道 路 ：北側幅員5ｍ舗装市道
用 途 指 定 等 ：非線引都市計画区域、第1種住居地域
　　指定建蔽率60%　指定容積率200%
地 域 の 概 要 ：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

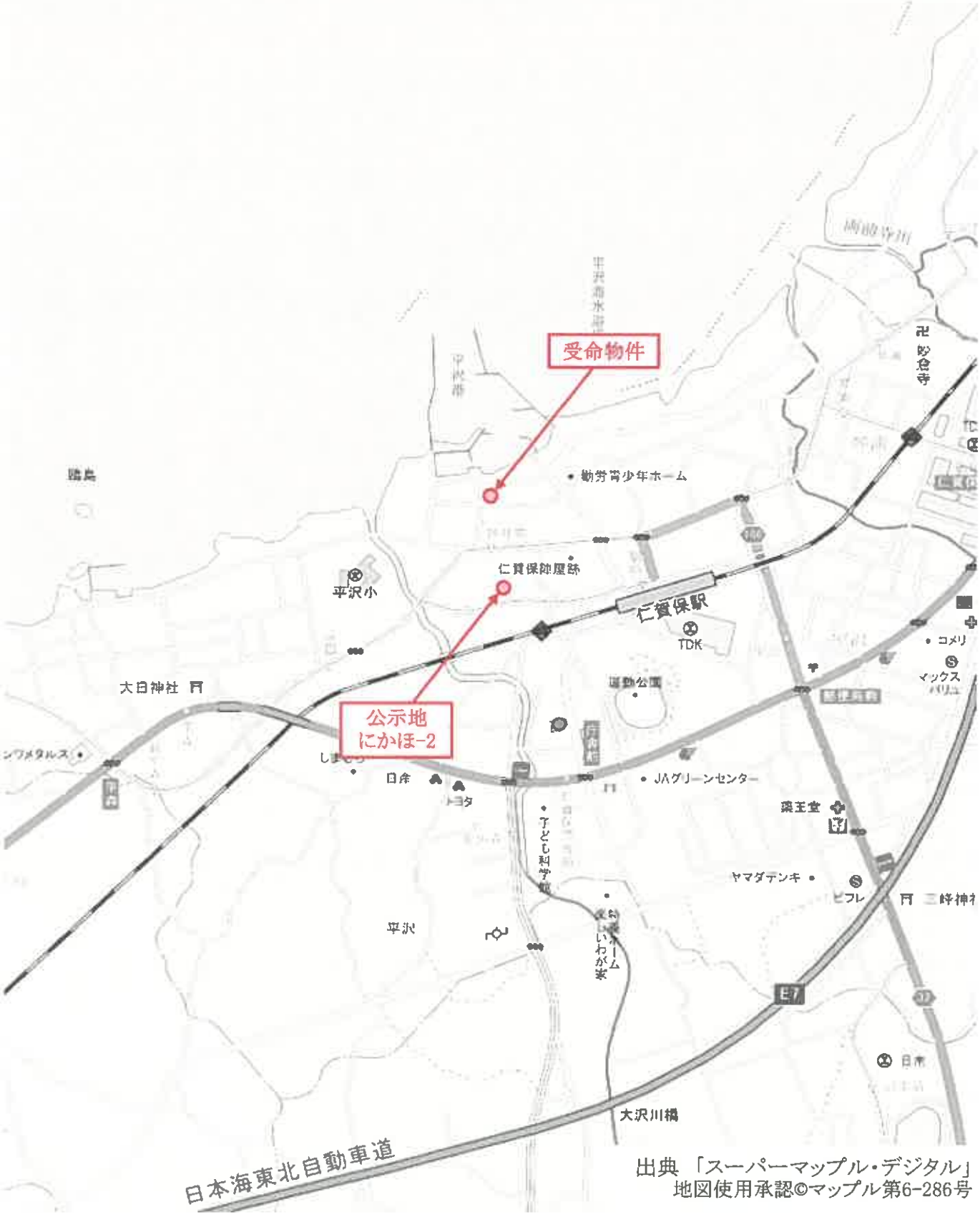
第７　付属資料の表示

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

位置図

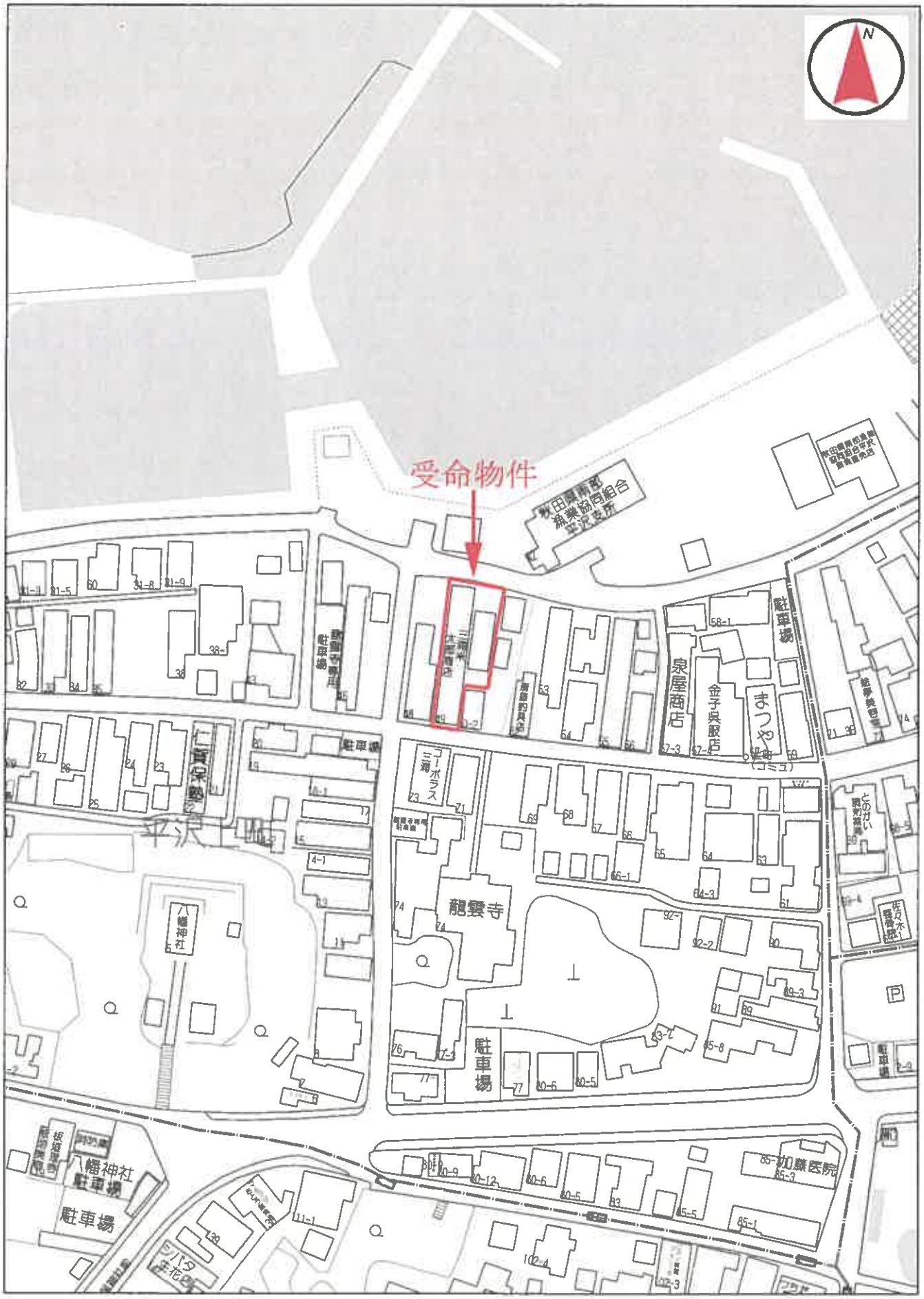
(縮尺:1/12,000)



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6-286号

周辺案内図

秋田県にかほ市平沢上町49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
Z22151993-20260110181748
©2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25AH第176号)

表示年月日：2025／12／26

公図写



（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（touhokutaiheiyouoki2011.par）による修正がされています。

秋田地方裁判所

令和7年（ケ）第46号

地番区域見出	平沢字上町

請求部分	所在	にかほ市平沢字上町			地番	49番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図（法第１４条第１項）	種類	地籍図
作成年月日	昭和52年11月			備付年月日（原図）		補記事項			

（1/1）

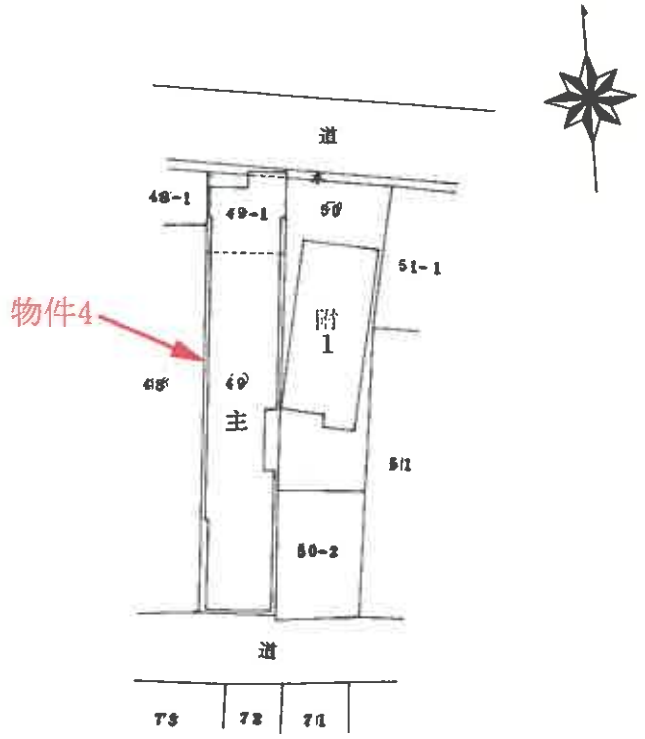
「本図面は原本のＡ3版をＡ4版に縮小コピーしたものである。」

179044 各階平面図

家屋番号	~~5-1~~ 49の1
建物の所在	[redacted]平沢字上町49番地・49番地1・49番地1先・50番地

[redacted] 建物図面
~~各階平面図~~

にかほ市



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第46号

S 56、3、26、

作製者	[redacted]	縮尺	1/

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。」

登記年月日：昭和56年3月26日

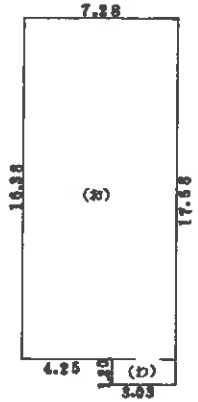
179045

各階平面図

家屋番号	5-1 — 4901
建物の所在	[redacted]町平沢字上町49番地・49番地ノ・49番地ノ先・50番地 にかほ市

建物図面
各階平面図

附1 一階平面図



主二階平面図

求積

(ち) . 6.70 × 19.57 = 131.1190 .
(り) . 5.46 × 0.45 = 2.4570 .
(ぬ) . 6.12 × 5.06 = 30.9672 .
(る) . 6.12 × 3.64 = 22.2768 .
186.8200 .

床面積 186.82㎡ .

附1 一階平面図

求積

(お) . 7.28 × 16.38 = 119.2464 .
(わ) . 3.03 × 1.20 = 3.6360 .
122.8824 .

床面積 122.88㎡ .

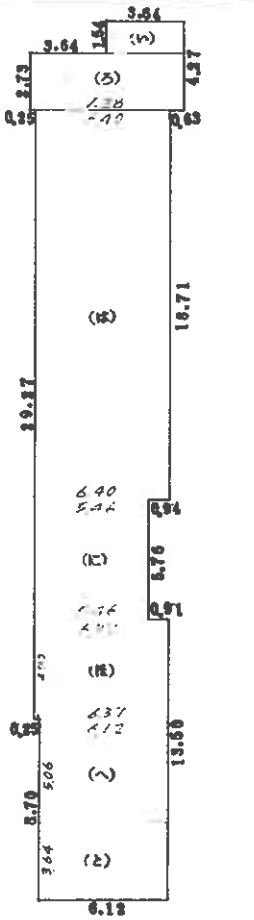
主一階平面図

求積

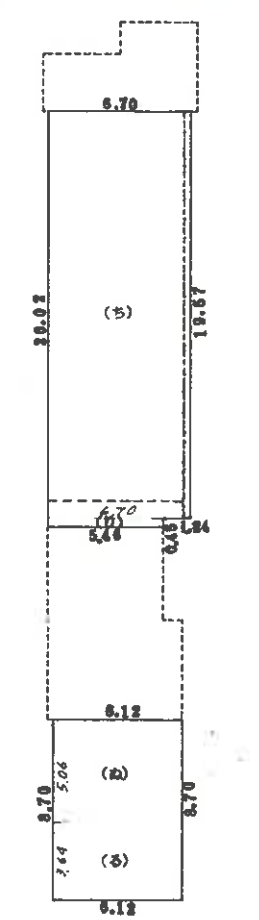
(い) . 3.64 × 1.54 = 5.6056 .
(ろ) . 7.28 × 2.73 = 19.8744 .
(は) . 6.40 × 18.71 = 119.7440 .
(に) . 5.46 × 5.76 = 31.4496 .
(ほ) . 5.37 × 4.80 = 30.5760 .
(へ) . 6.12 × 5.06 = 30.9672 .
(と) . 6.12 × 3.64 = 22.2768 .
260.4936 .

床面積 260.49㎡ .

主一階平面図



主二階平面図



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第46号

S 56、3、26、

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

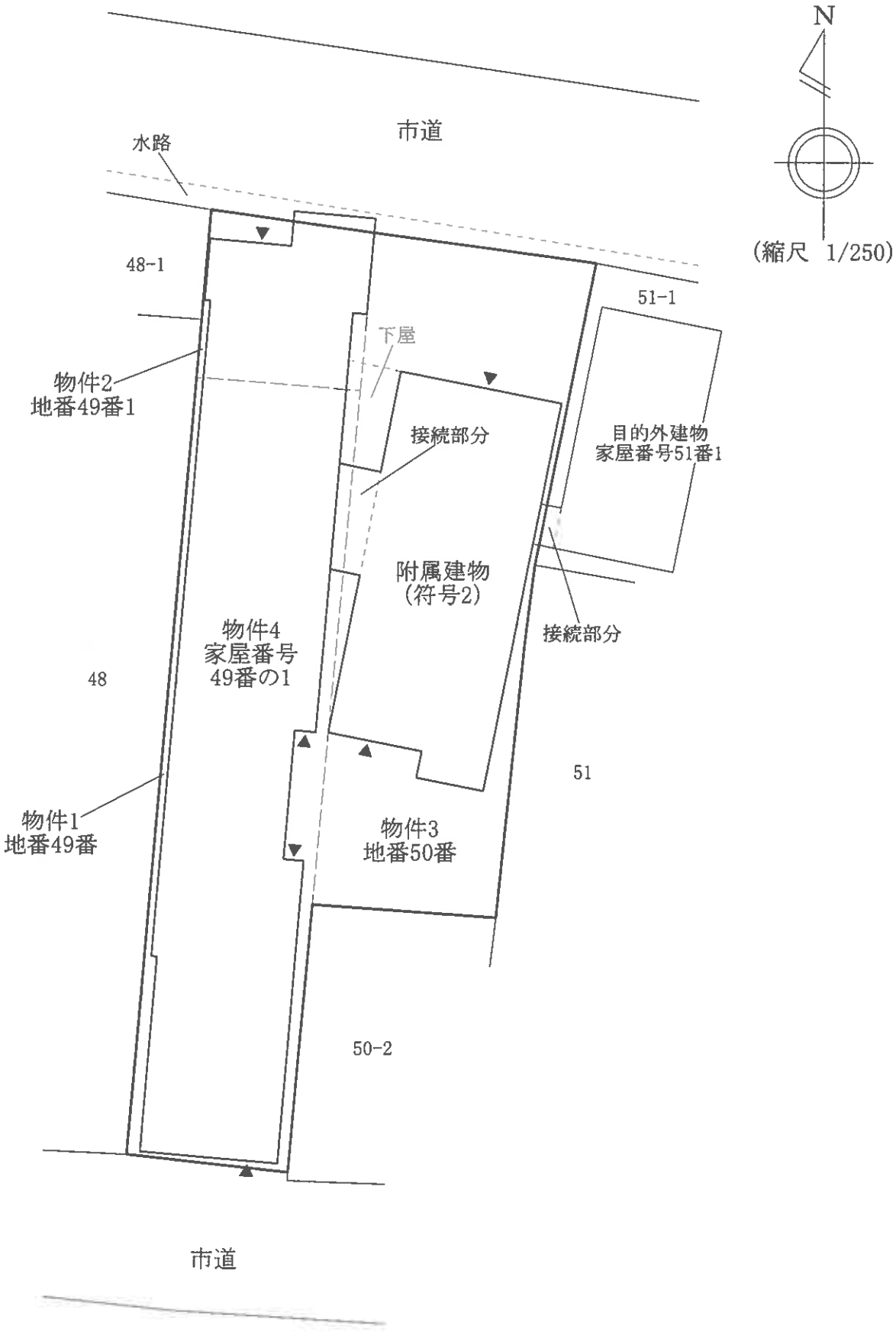
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

(2/2)

「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。」

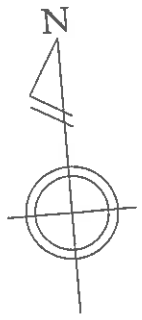
令和7年(ケ)第46号
にかほ市平沢
建物配置図



令和7年(ケ)第46号
にかほ市平沢
建物間取図

物件4

1階



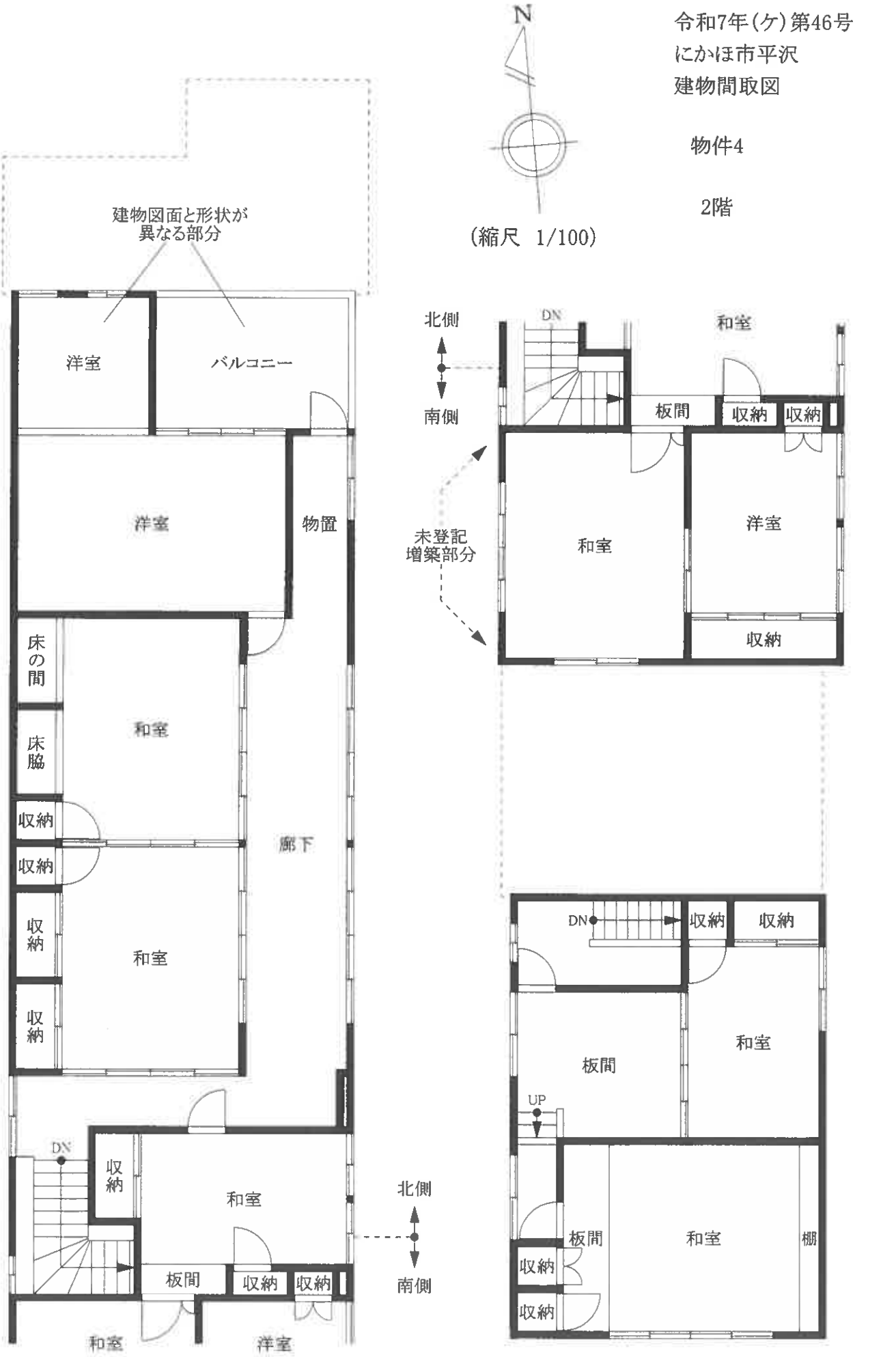
(縮尺 1/100)

令和7年(ケ)第46号
にかほ市平沢
建物間取図

物件4

2階

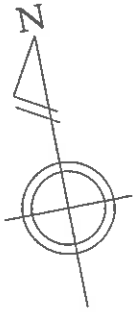
(縮尺 1/100)



令和7年(ケ)第46号
にかほ市平沢
建物間取図

物件4

附属建物(符号2)



(縮尺 1/100)

