

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28日
 秋田地方裁判所民事第2部
 裁判所書記官 若 松 賢 一

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 4月11日から 令和 7年 4月18日まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月23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 7年 5月13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 7年 4月24日 午前 8時30分から 令和 7年 4月24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 3月28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 在 | にかほ市象潟町小砂川字小田 |
| | 地 番 | 10番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 563.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | にかほ市象潟町小砂川字小田 |
| | 地 番 | 10番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | にかほ市象潟町小砂川字小田 10番地11 |
| | 家屋 番号 | 10番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・合金・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 213.88平方メートル
2階 54.09平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・事務所・車庫 |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫・物置 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 78.14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 6年12月 3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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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、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 | にかほ市象潟町小砂川字小田 |
| | 地 番 | 10番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 563.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | にかほ市象潟町小砂川字小田 |
| | 地 番 | 10番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | にかほ市象潟町小砂川字小田 10番地11 |
| | 家屋 番号 | 10番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・合金・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 213.88平方メートル
2階 54.09平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・事務所・車庫 |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫・物置 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 78.14平方メートル |

令和 6年(ケ)第 53号
令和 6年10月17日受理
令和 6年11月22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 | にかほ市象潟町小砂川字小田 |
| | 地 番 | 10番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 563.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | にかほ市象潟町小砂川字小田 |
| | 地 番 | 10番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | にかほ市象潟町小砂川字小田 10番地11 |
| | 家屋番号 | 10番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・合金・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 213.88平方メートル
2階 54.09平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫・物置 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床面積 | 78.14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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" 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 checked="" 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・事務所・車庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・事務所・車庫 として使用している。 <input checked="" 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)	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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 <input checked="" type="checkbox"/> 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)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A氏
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
■関係人(■A氏(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年12月 4日 (所有者が本件物件から転居した日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(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2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> 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
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
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 <input type="checkbox"/> 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
(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A氏
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A氏(占有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年12月 4日 (所有者が本件物件から転居した日)
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(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
■ 占有者 (A氏)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、所有者の父です。2 所有者 (娘) が仕事の都合で転居したため、私が家族と住んでいます。親子なので賃料等の取り決めはなく、不動産を無償で使用しています。3 ここは私が経営する会社 (有限会社ネクスト) の本店所在地になっています。現在、会社は休業し、個人で自動車販売や塗装等を行っており、敷地内に自動車を置いています。4 平成29年に1階の車庫と2階の洋室2部屋を増築しました。5 階段の天井に雨漏りの跡があります。修繕したため、現在雨漏りは発生していません。また、1階南側の洋室の天井から雨漏りが発生したことがあります。6 附属建物内の業務用冷蔵庫は使用しておらず、引き取り先を探しています。

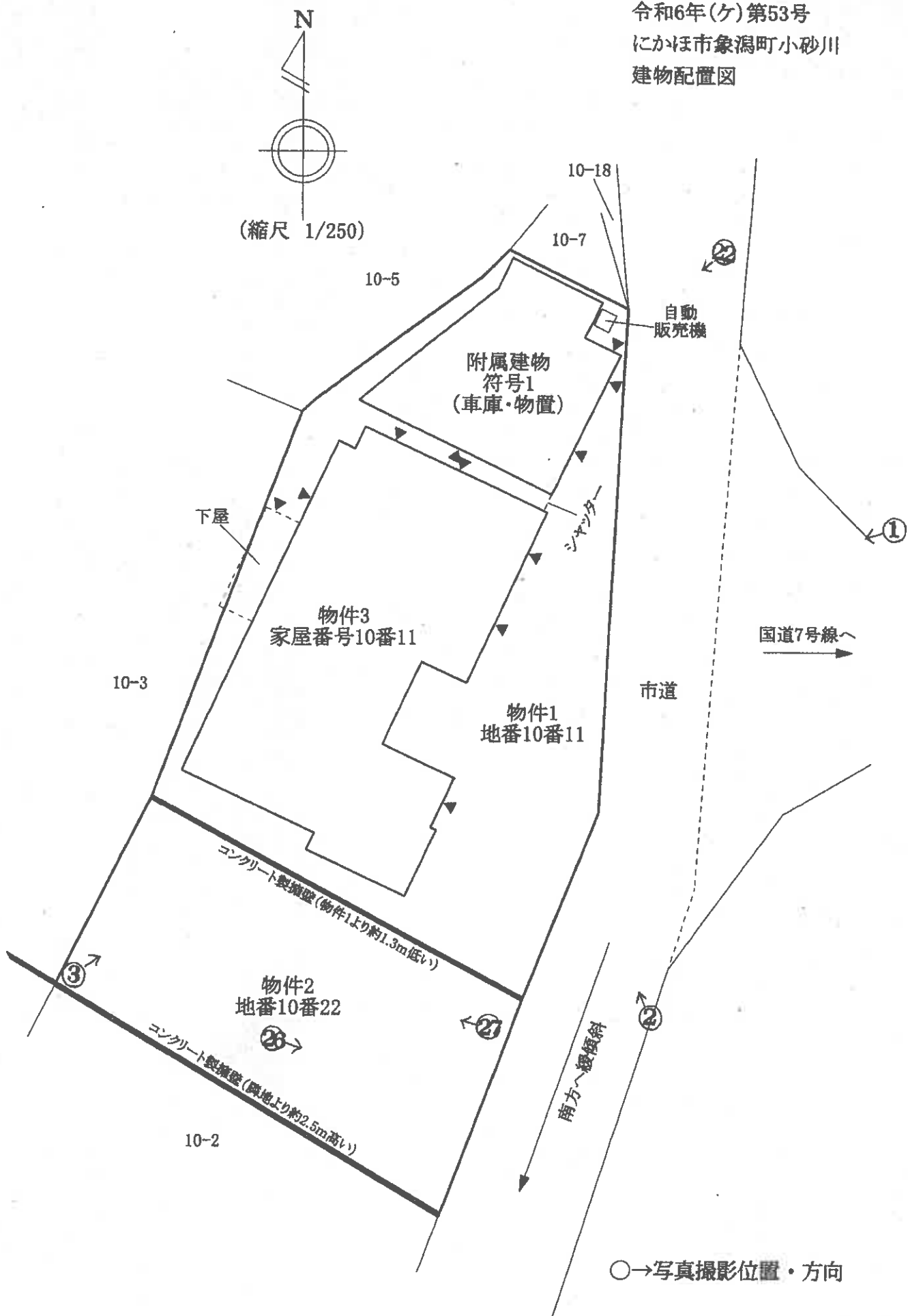
執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。2 物件1及び2は一体となり、物件1は物件3の敷地として、物件2は駐車場として利用されている。3 物件3の建物は公簿上、昭和44年8月30日新築となっているが、その後数度にわたって増改築が行われ、建物内部はほぼ全面がリフォームされている。4 物件3の主である建物及び附属建物の車庫内には、自動車、バイク、タイヤ等が置かれている。また、附属建物内には業務用冷蔵庫がある。5 物件3の西側に設置された下屋 (物置) の一部が西側隣地 (地番: 10番3) に越境している可能性がある。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月31日 (木) 9:50 - 10:00	秋田地方法務局	占有者と思われる有限会社ネクストの全部事項証明書 を公用で取得
6年10月31日 (木)	当庁 (郵送)	占有関係等について所有者に対し書面照会 (11月11日回答)
6年11月 1日 (金) 10:10 - 10:20	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年11月 1日 (金) 11:20 - 11:30	秋田地方法務局本荘 支局	周辺土地の登記事項要約書を公用で取得 物件1上の登記済建物を調査 (物件3のみ存在)
6年11月11日 (月) 13:20 - 15:10	物件所在地	立入調査、占有者から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

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

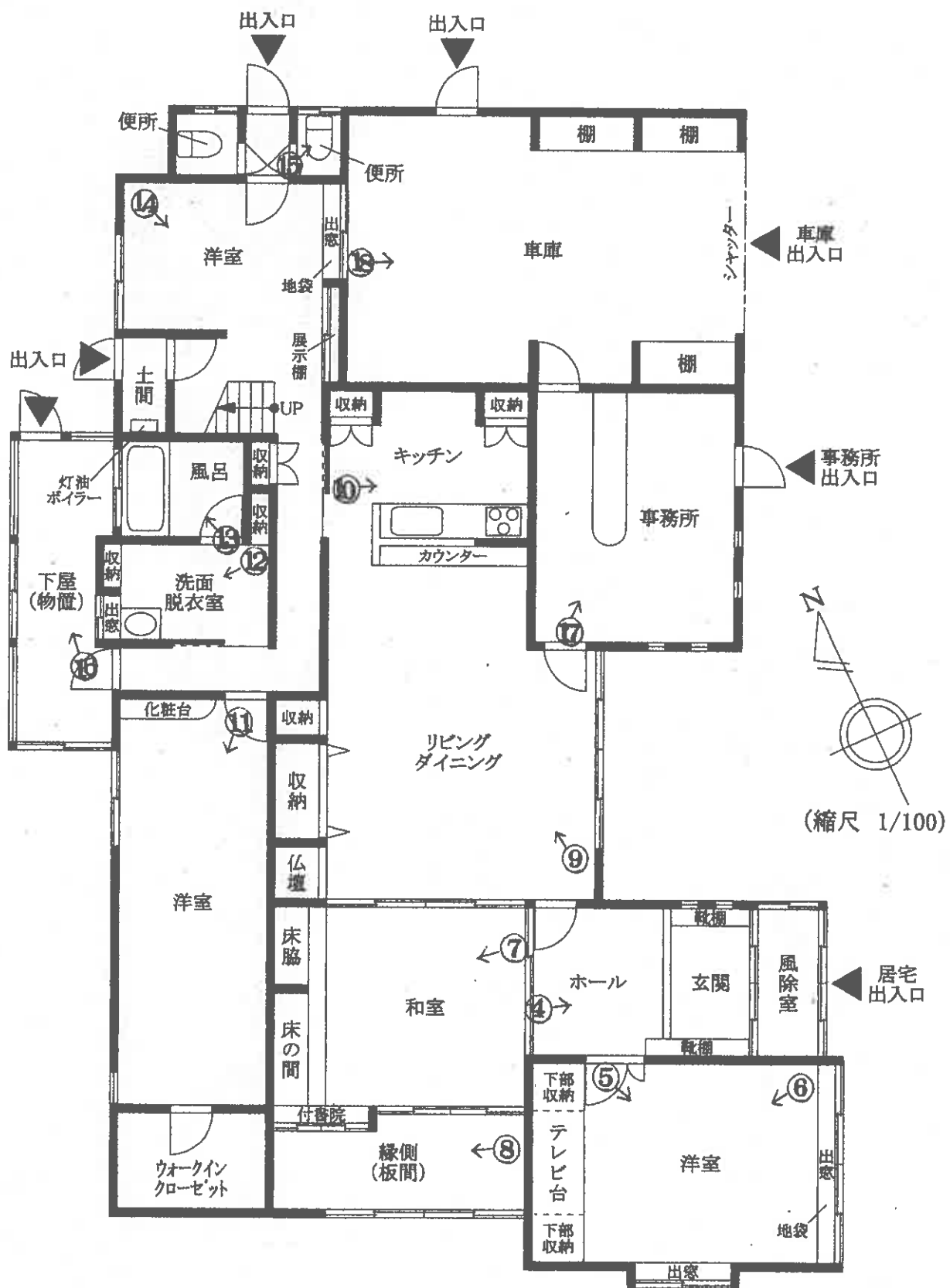
令和6年(ケ)第53号
にかほ市象潟町小砂川
建物配置図



(8 枚目)

物件3
1階

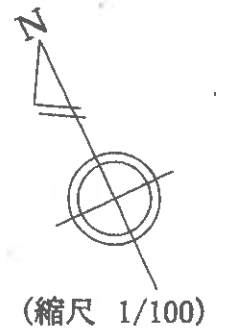
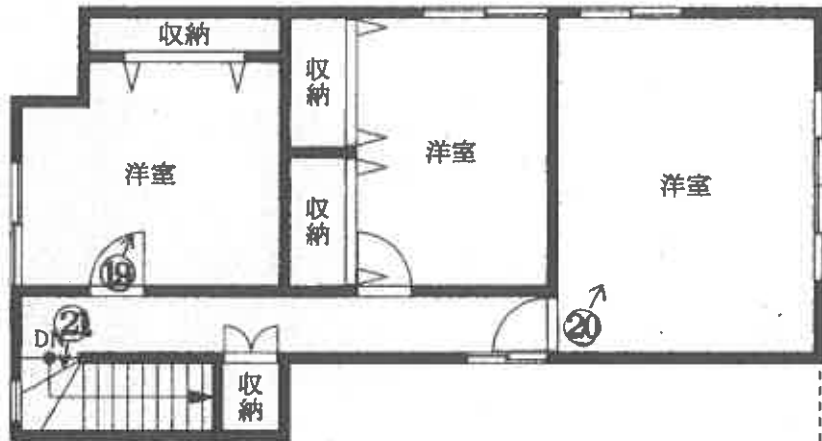
令和6年(ケ)第53号
にかほ市象潟町小砂川
建物間取図



○→写真撮影位置・方向

物件3
2階

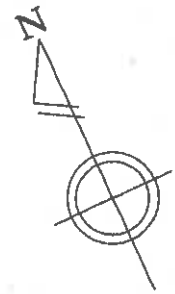
令和6年(ケ)第53号
にかほ市象潟町小砂川
建物間取図



○→写真撮影位置・方向

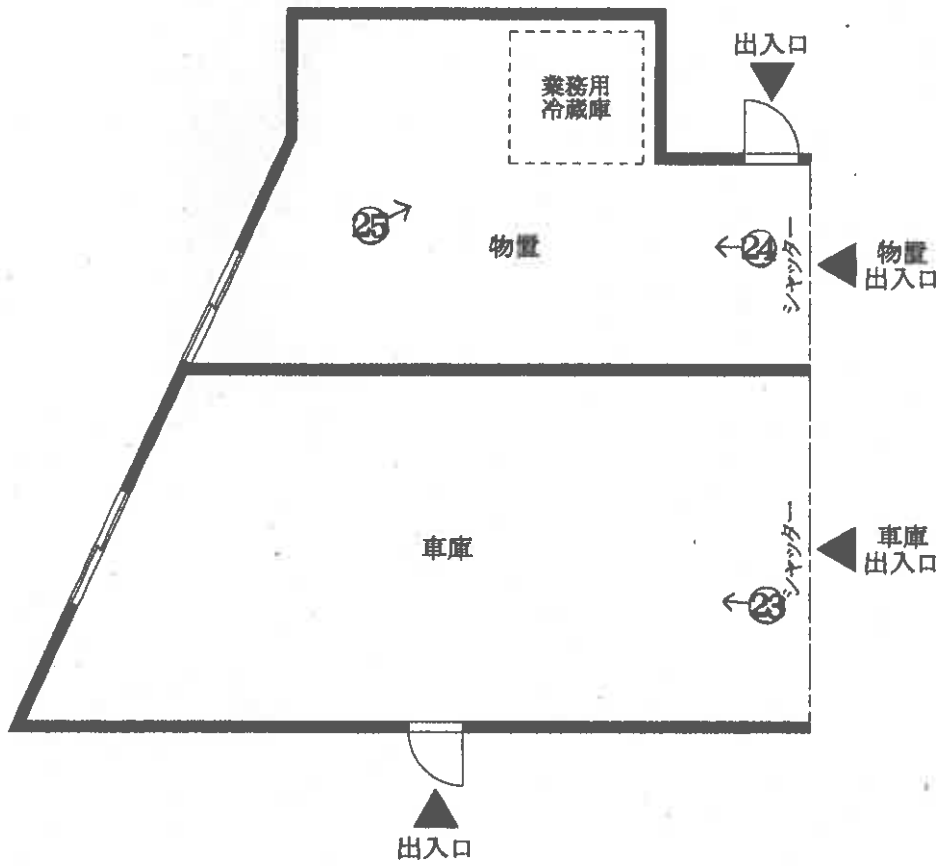
(10 枚目)

令和6年(ケ)第53号
にかほ市象潟町小砂川
建物間取図



(縮尺 1/100)

物件3
附属建物
(符号1)



○→写真撮影位置・方向

(11 枚目)

①



物件3

附属建物符号1

②



物件1

③



物件3

物件2

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



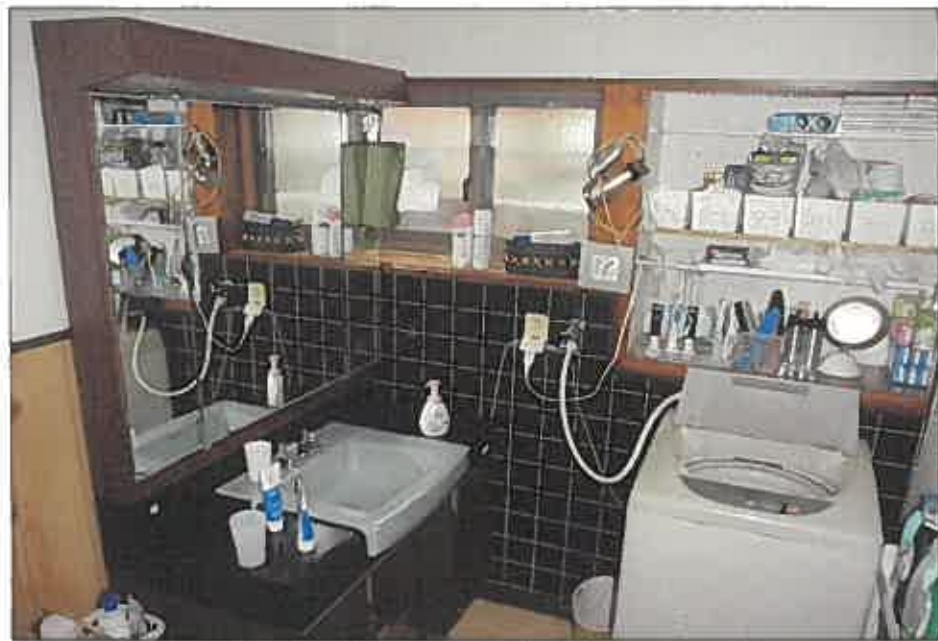
⑩



⑪



⑫



13



14



15



16



17



18



(17 枚目)

19



20



21



雨漏りの跡
(18 枚目)

22



附属建物符号1

23



24



25



26



物件2

27



(20 枚目)

令和6年(ケ)第53号
令和6年11月11日 現地調査
令和6年11月20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 5,794,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 769,000 円
物件2 (土地)	金 482,000 円
物件3 (建物)	金 4,543,000 円

- 1 一括価格とは、物件1～3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	にかほ市象潟町小砂川字小田	同左	
	地番	10番11		
	地目	宅地		
	地積	563.06㎡		
2	所在	にかほ市象潟町小砂川字小田	同左	
	地番	10番22		
	地目	宅地		
	地積	238.06㎡		
3	所在	にかほ市象潟町小砂川字小田10番地11	居宅・事務所・車庫	
	家屋番号	10番11		
	種類	居宅		
	構造	木造かわら・合金・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建		
	床面積	1階		213.88㎡
		2階		54.09㎡
延		267.97㎡		
3 附属 建物	符号	1	同左	
	種類	車庫・物置		
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
	床面積	78.14㎡		
番号	特記事項			
1~3	<p>①物件1、2土地は一体として、物件3建物の敷地及び駐車場として利用されている。</p> <p>②物件1土地につき、物件3建物のために法定地上権が成立する。</p> <p>③物件3建物の登記上の種類は「居宅」であるが、現地調査によれば居宅のほか事務所、車庫部分があるので、現況種類は「居宅・事務所・車庫」とした（別添、建物間取図参照。）。</p> <p>④物件3建物（附属建物）に「Next dream car shop」と表示された看板があり、自動車の販売、修理業を営んでいる。</p> <p>⑤物件3建物の西側に下屋（物置）があり、境界が判然とせず不明確ではあるが、当該下屋の一部は隣地に越境している可能性がある（別添、建物配置図、建物間取図参照。）。ただし、当該下屋は、屋根・外壁がポリカーボネート波板の簡易な造りで撤去が容易なことから、評価に当たっては越境の可能性があることによる建物の減価等は行わない。</p>			

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、2）

位置・交通	J R羽越本線「小砂川」駅から北東方へ約750m（道路距離、以下同じ）、最寄の羽後交通「小砂川駅前」バス停から北東方へ約600m。象潟小学校へ約9.0km、商業施設「マックスバリュ武道島店」へ約8.6km。	
付近の状況	受命物件は、駅周辺の小砂川地区中心部の北東方、国道7号線（小砂川バイパス）の西側背後に位置しており、周囲には一般住宅、農家住宅などが見られる。未利用の原野状の土地も多く、建物の連担性は低い地域である。日本海沿岸東北自動車道（遊佐象潟道路）の工事が進行中で、令和7年度に近くで小砂川IC（仮称）が完成予定であり、地域の利便性向上が期待される。ただし、元来不動産需要が極めて少ない地域であり、今後需要が改善するか否かは不透明で、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の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	都市計画区域外
	用途地域	—
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他	—
画地条件	規模	801.12㎡（物件1、2の合計）
	形状	ほぼ整形
	間口	約47m
	奥行	約21m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・東側：幅員約7～8m舗装市道（大須郷小砂川線） 上記市道に概ね等高に接面する。ただし、上記市道は物件1土地の北側で接する部分は平坦であるが、物件1土地の南側及び物件2土地と接する部分は南方に緩傾斜している（別添、建物配置図参照。）。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1、2土地は一体として、物件3建物の敷地及び駐車場として利用されている。隣接地は、北～北西側は更地（資材置場等として利用）、西～南側は住宅、市道を介し東側は更地（草木が茂る原野状の土地）となっており、北～西側及び東側市道とはほぼ等高に、南側隣地とはコンクリート製擁壁を介し約2.5m高く接面している。物件2土地は砂利敷きの駐車場となっており、物件2土地はコンクリート製擁壁を介し物件1土地より約1.3m低くなっている（別添、建物配置図参照。）。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（宅地内引込：あり）
	都市ガス	なし
	下水道	あり（宅地内引込：あり）
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	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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44年8月30日 新築 昭和51年12月8日 変更、増築 平成29年10月17日 一部取壊し、変更、増築
	経過年数 (新築から) 約 55 年
	経済的残存耐用年数 約 15 年
仕 様	構 造 ; 木造
	屋 根 ; かわら・合金・亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁 ; 合金・亜鉛メッキ鋼板、サイディング等
	内 壁 ; ビニルクロス、漆喰等
	天 井 ; ビニルクロス、木目合板、折上天井等
	床 ; フローリング、畳、コンクリート下地シート貼等
	設 備 ; 電気設備、給排水設備
	そ の 他 ; 灯油ボイラー、IHクッキングヒーター
床面積 (現況)	現況床面積は、下記のとおりになる。 1階 213.88㎡ 2階 54.09㎡ (1、2階とも登記床面積と同じ) 延 267.97㎡
現況用途等	階 層 ; 2階建
	現況用途 ; 居宅・事務所・車庫
	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	登記上、新築から約55年経過した建物であるが、その後数回変更、増築等が行われており、現地調査によれば建物内部はリフォームされた様子で、古い建物としての印象はなく、比較的築年の新しい建物のような印象を受ける。特に大きな損傷などは見られず、保守管理の状態については、普通程度と判断した。
建物の利用状況	物件3所有者の父が居宅・事務所・車庫として使用し、占有している (占有関係は現況調査報告書参照。)
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、1階車庫及びその2階部分は平成29年に増築したとのことである。1階南端の洋室で雨漏りがあったが、現在は補修し雨漏りはないとのことである。2階の階段の天井に雨漏り跡と思われるシミが見られる。

2 建物の概況及び利用状況（物件3） つづき

区分	附属建物（符号1）
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年月日不詳 新築
	経過年数 約 11 年
	経済的残存耐用年数 約 15 年
仕 様	構 造 ; 木造
	屋 根 ; 合金メッキ鋼板ぶき、一部ポリカーボネート波板
	外 壁 ; 合金・亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁 ; 木質ボード、アラワシ等
	天 井 ; アラワシ
	床 ; コンクリート土間
	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。 78.14㎡（登記床面積と同じ）
現況用途等	階 層 ; 平家建
	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11年経過した車庫・物置としての造りの建物であり、内装仕上は簡便で、設備も少ない。内部には自動車、バイク、タイヤ、塗装剤の缶などが見られる。特に大きな損傷などは見られず、保守管理の状態については普通程度と判断した。
建物の利用状況	物件3所有者の父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（占有関係は現況調査報告書参照。）。
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、以前、牛乳販売をしていたとのことであり、建物内部に業務用冷蔵庫がある（別添、建物間取図参照。）。

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、2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、物件2は駐車場として利用されており、物件2については建付減価はない。

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	3,010	$\frac{96}{100}$	563.06	0.9	1,464,000
2	3,010	$\frac{96}{100}$	238.06	1.0	688,000
合計					2,152,000

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8m舗装市道に接面する規模500㎡程度の長方形地

公示地番号 にかほ-5

公示価格等 6,100円/㎡ × 時点修正 98.6/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/198 ≒ 標準画地価格 3,010円/㎡

◇ 時点修正 : 0.986 (令和6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 : 1.01 (方位+1%)

◇ 地域格差

街路条件 : 0.98 (幅員-2%)
 交通・接近条件 : 1.01 (駅距離-4%、駅性格+5%)
 環境条件 : 2.00 (住環境+100%)
 行政的條件 : 1.00
 上記の相乗積 : 0.98 × 1.01 × 2.00 × 1.00 ≒ 1.98

イ 個別格差

画地条件 : 1.02 (方位+2%)
 " : 0.97 (敷地内高低差-3%)
 " : 0.97 (隣地との高低差-3%)
 上記の相乗積 : 1.02 × 0.97 × 0.97 ≒ 0.96

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
3	180,000	267.97	0.095	4,582,000
3附属	70,000	78.14	0.282	1,542,000
合計				6,124,000

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	
3	0.095	×	1.00	=	0.095
3附属	0.282	×	1.00	=	0.282

項 目	3	3附属
R : 残価率	5%	5%
N : 経済的全耐用年数	約70年	約26年
n : 経過年数	約55年	約11年
経済的残存耐用年数	約15年	約15年
q : 観察減価法による補正率	±0%	±0%

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	1,464,000	0.25	法定地上権	366,000

イ 土地利用権等割合： 物件3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。なお、物件2は駐車場として利用されており、物件3のための土地利用権は物件2には及ばないと判断した。

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	1,464,000	- 366,000		1.00	0.70	769,000
2	688,000	- 0	1.00	1.00	0.70	482,000
3	6,124,000	+ 366,000	1.00	1.00	0.70	4,543,000
一括価格 (合計)						5,794,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 特になし

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-5
所在：にかほ市黒川字三嶽前82番
住居表示：－
価格：6,100円/㎡
位置：JR羽越本線「金浦」駅から道路距離で約2.8kmに位置。
価格時点：令和6年1月1日
地積：686㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接面道路：西側幅員5m舗装市道、背面道
用途指定等：非線引都市計画区域、用途地域の指定なし
指定建蔽率70% 指定容積率200%
地域の概要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第7 付属資料の表示

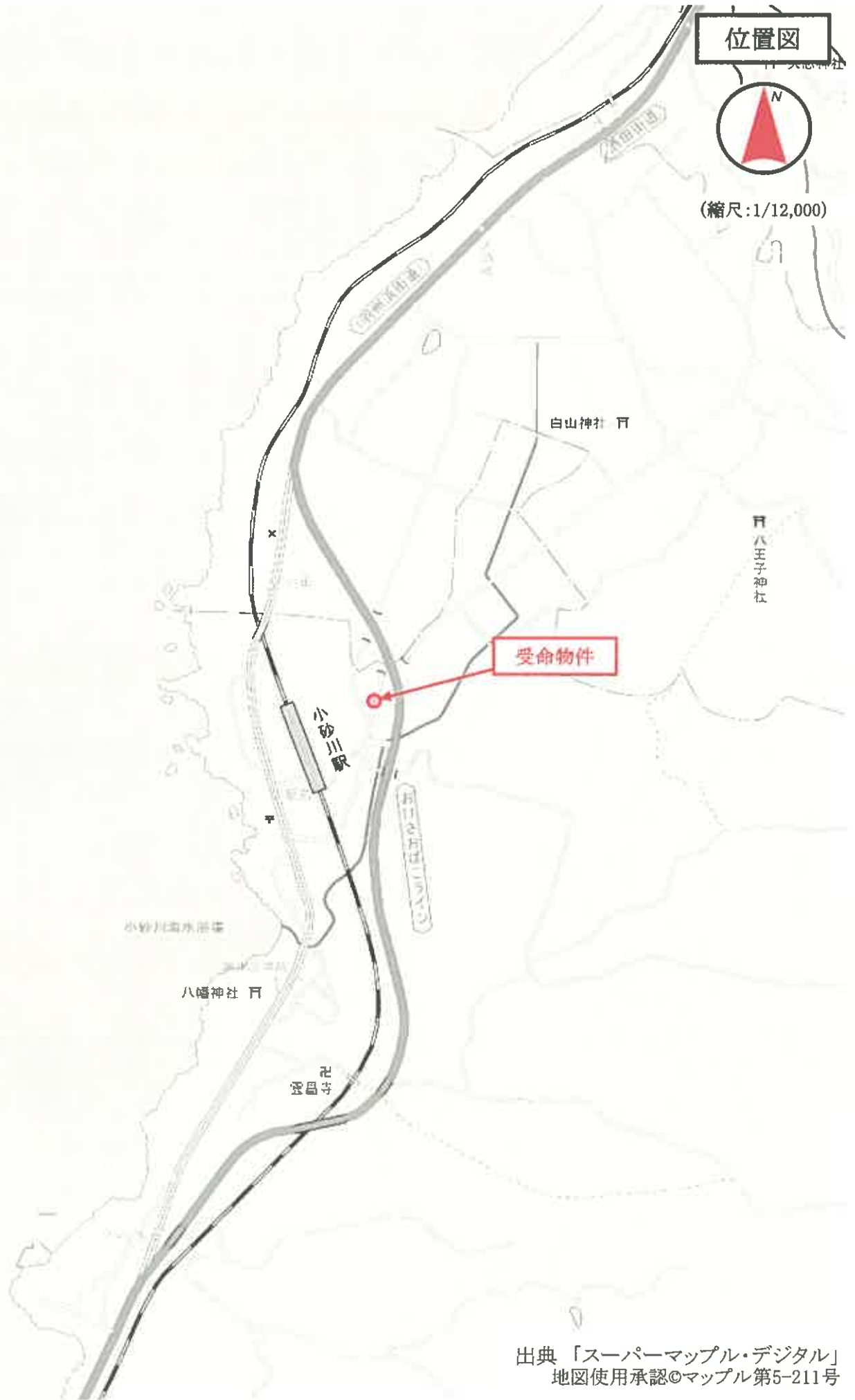
- 1 位置 図
- 2 周辺案内 図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物配置 図
- 7 建物間取 図

以 上

位置図



(縮尺:1/12,000)

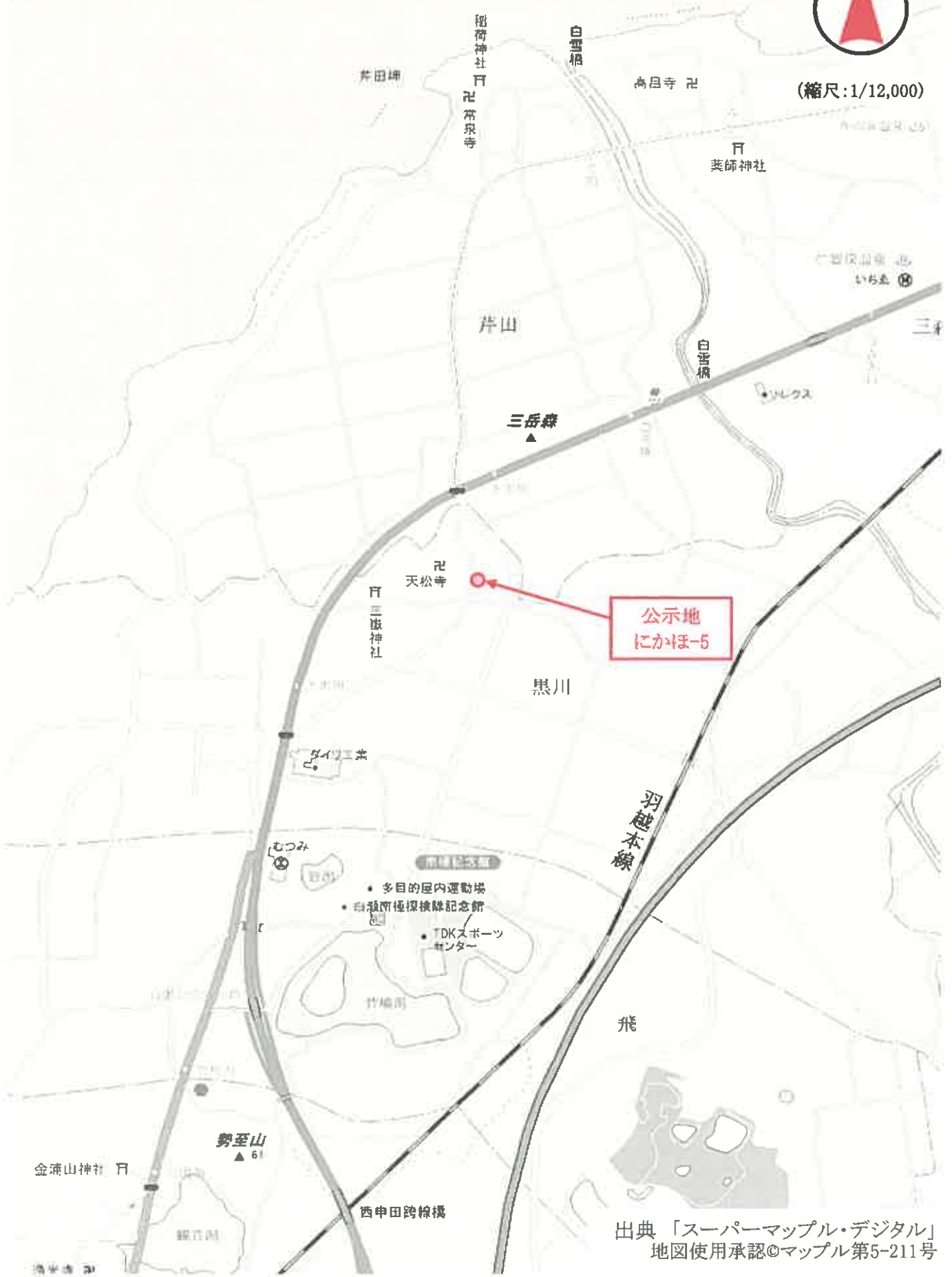


出典「スーパーマッフル・デジタル」
地図使用承認©マッフル第5-211号

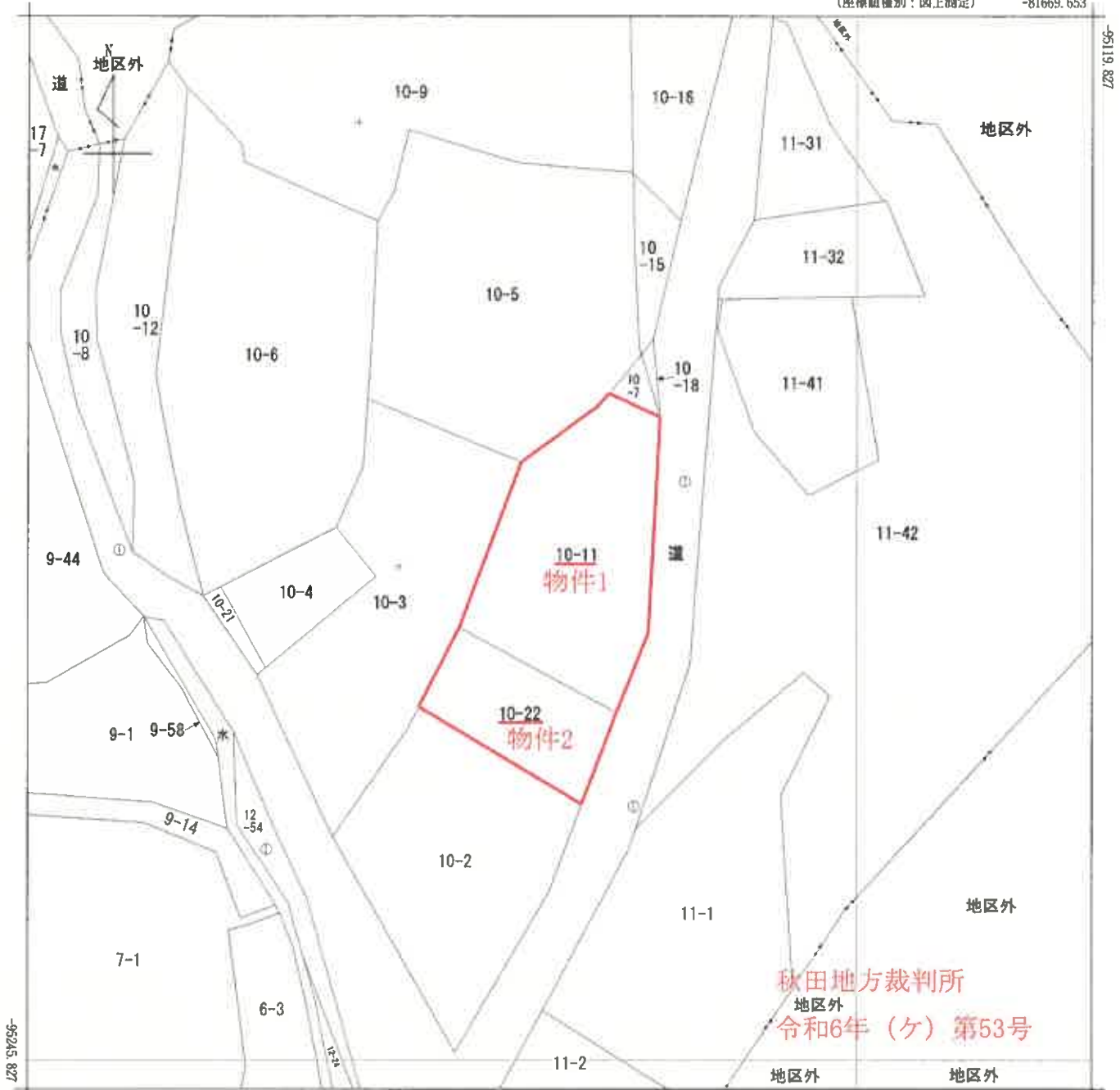
位置図



(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5-211号



秋田地方裁判所
地区外
令和6年(ケ)第53号

-81794.653 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区
域見出
象潟町小砂川
字大田
象潟町小砂川
字小田

請求部	所在	にかほ市象潟町小砂川字小田				地番	10番11			
出力尺	1/500	精度分	甲三	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12月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日: 平成18年12月5日

619732

地積測量図

地番 10-2、10-22

土地の所在 にかほ市象潟町小砂川字小田

⑩ 10-2

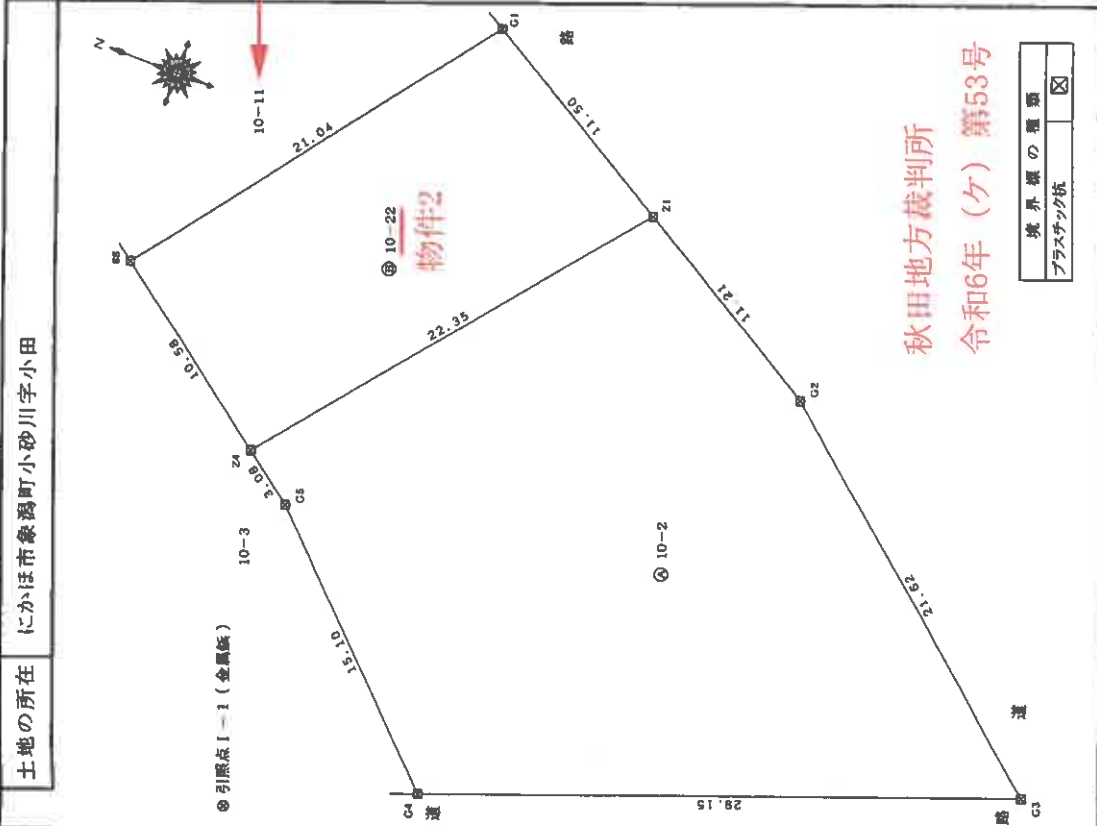
求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn X (Yn+1 - Yn-1)
⑩ 10-2	G4	505.274	505.432	0.362	182.909188
	G5	516.108	515.950	12.345	6371.353260
	Z4	518.597	517.777	19.031	9869.419507
	Z1	504.326	534.981	11.608	5854.216208
	G2	494.604	529.385	-19.393	-9591.855372
G3	477.950	515.588	-23.953	-11448.306350	
			合計	1237.706441	
			合計面積	618.852205	
			地	618.85	㎡

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn X (Yn+1 - Yn-1)
⑩ 10-22	Z4	518.597	517.777	-10.939	-5672.932583
	88	527.132	524.042	22.942	12093.462344
	G1	514.292	540.719	10.939	5625.840188
	Z1	504.326	534.981	-22.942	-11570.247092
				合計	476.122857
			合計面積	238.0614285	
			地	238.06	㎡

引照点・境界点表	
照準点 I-1	後視点 I-2
X座標	492.949
Y座標	513.852
方向角	347°44'55"
距離	21.390
境界点 G4	9°08'23"
	12.343

引照点 I-2 (金属板) ⊕



秋田地方裁判所
令和6年(ケ)第53号

境界線の種類	<input checked="" type="checkbox"/>
プラスチック杭	<input type="checkbox"/>

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成者 [Redacted] (日本土地家屋調査士協会 会所用紙) (平成18年11月18日作成)

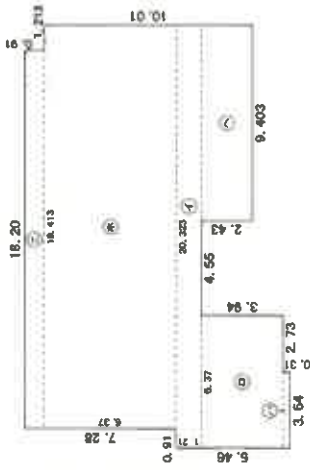
平成18年12月5日 登記

「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。」

登記年月日: 平成29年10月26日

各階平面図

主たる建物1階

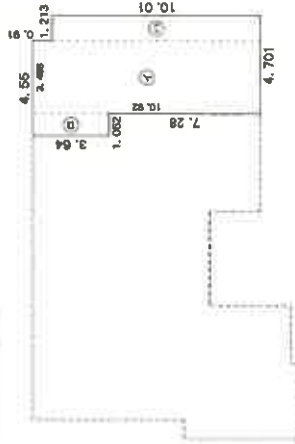


求積表

20.323	x	1.21	=	24.59083
6.37	x	3.94	=	25.09780
3.64	x	0.31	=	1.12840
18.20	x	0.91	=	16.56200
19.413	x	6.37	=	123.66081
9.40	x	2.43	=	22.84929
				計 213.88913

床面積 213.88 m²

主たる建物2階

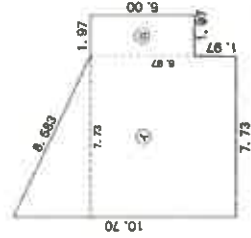


求積表

3.488	x	10.92	=	38.08896
1.062	x	3.64	=	3.86568
1.213	x	10.01	=	12.14213
				計 54.09677

床面積 54.09 m²

附属建物 (符号1)



求積表

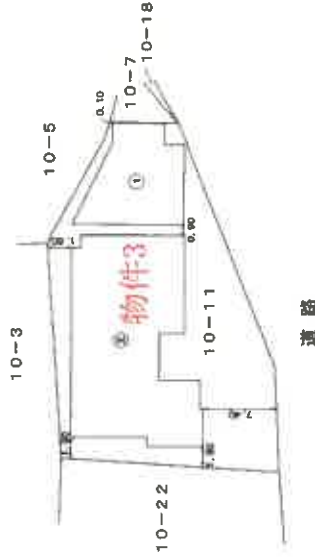
(6.97+10.70) x 7.73 x 1/2	=	68.29455
1.97 x 5.00	=	9.85000
		計 78.14455

床面積 78.14 m²

建物図面

家屋番号 10番11

建物の所在 にかほ市象潟町小砂川字小田10番地11



秋田地方裁判所

令和6年(ケ)第53号

作成者

(平)

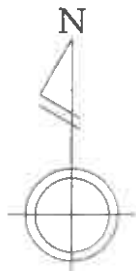
縮尺 1/250

申請人

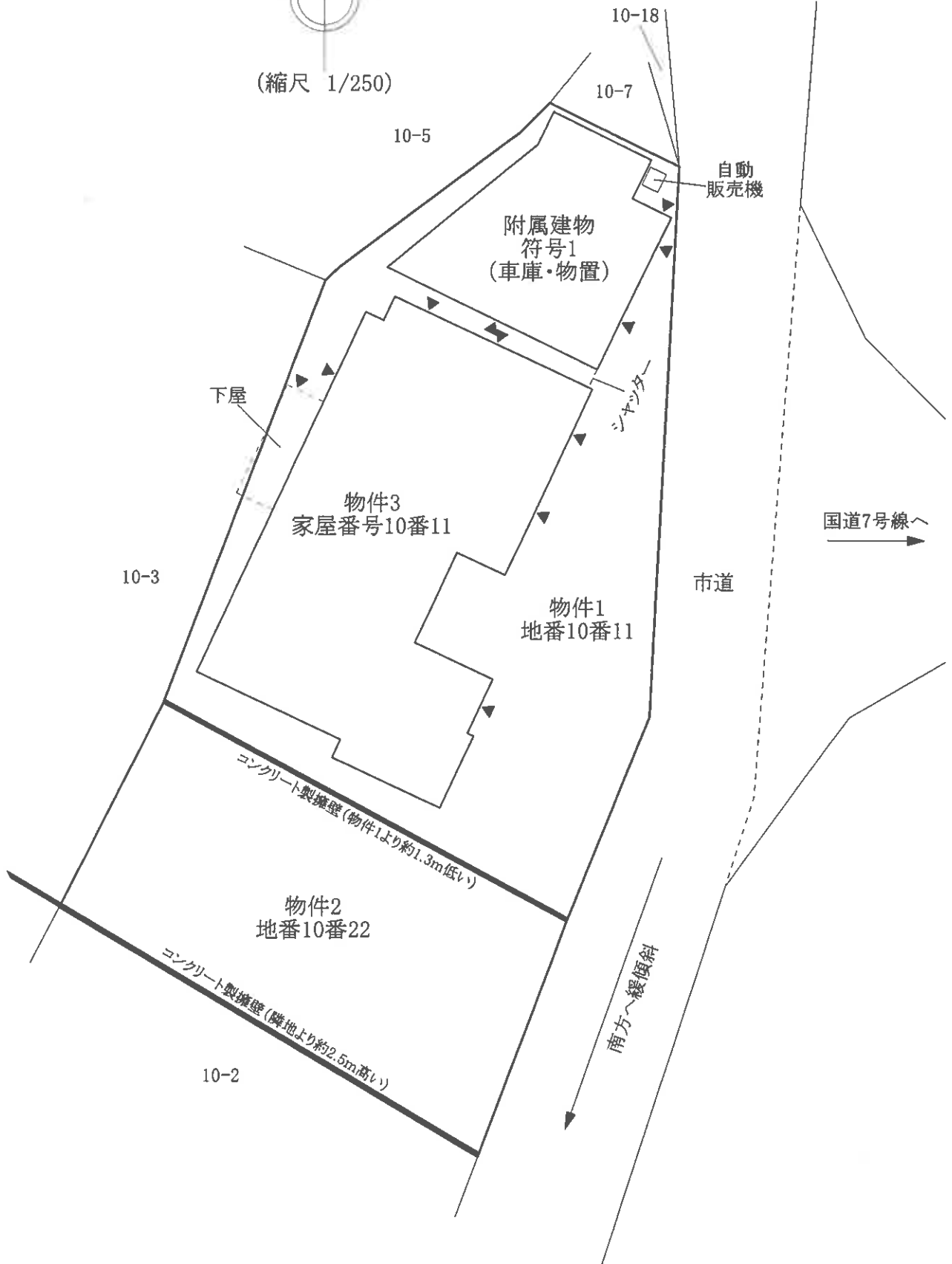
縮尺 1/500

「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。」

令和6年(ケ)第53号
にかほ市象潟町小砂川
建物配置図

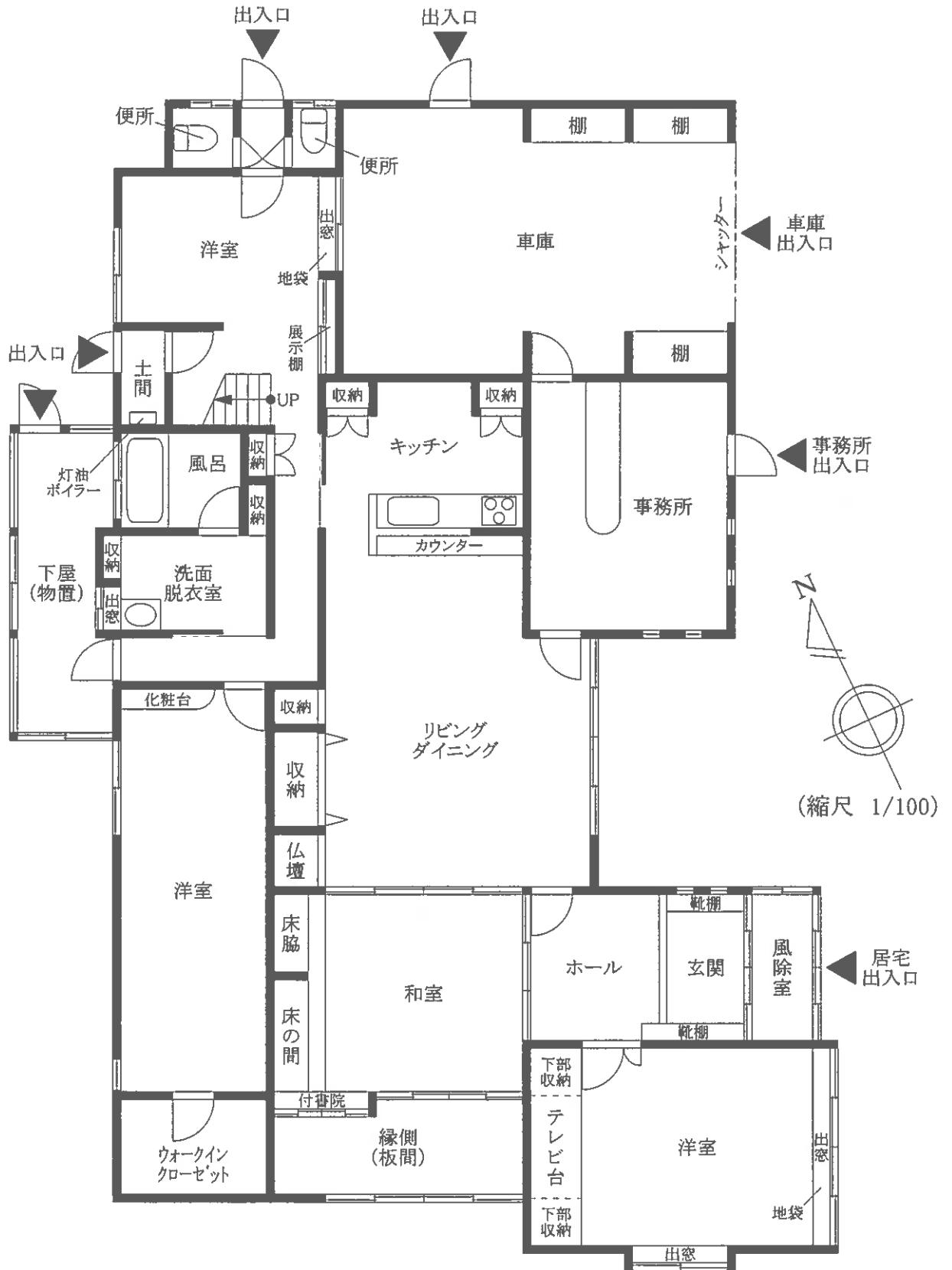


(縮尺 1/250)



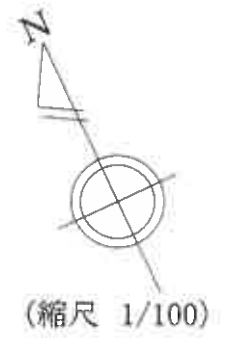
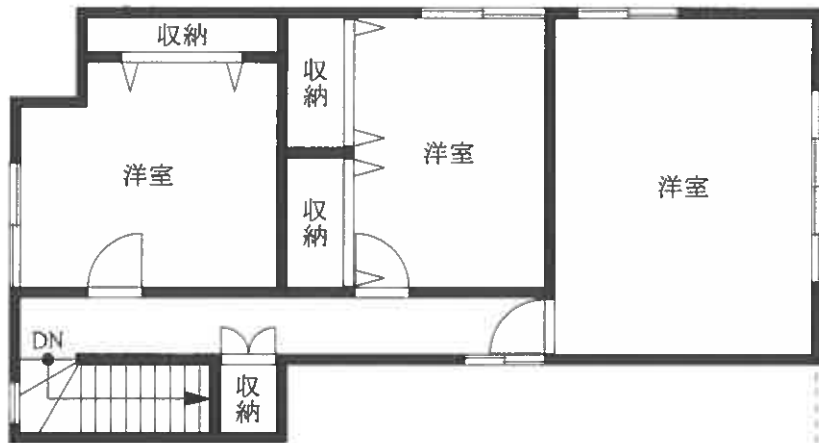
物件3
1階

令和6年(ケ)第53号
にかほ市象潟町小砂川
建物間取図

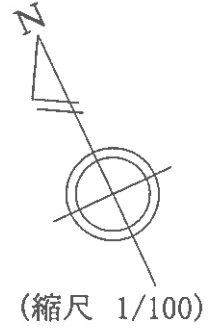


物件3
2階

令和6年(ケ)第53号
にかほ市象潟町小砂川
建物間取図



令和6年(ケ)第53号
にかほ市象潟町小砂川
建物間取図



物件3
附属建物
(符号1)

