

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 21 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 7 年 12 月 5 日から 令和 7 年 12 月 12 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 6 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 7 年 12 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 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 7 年 11 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 4, 5	1,374,000 1,099,200	一括	274,800	44,691	非課税
2	394,000				
4	280,000				
5	700,000				

物 件 目 録

2	所 在	能代市中和一丁目
	地 番	1 2 番 2 1
	地 目	宅地
	地 積	1 2 9. 7 2 平方メートル
4	所 在	能代市中和一丁目
	地 番	7 9 番 4
	地 目	宅地
	地 積	9 2. 5 7 平方メートル
5	所 在	能代市中和一丁目 1 2 番地 2 1、7 9 番地 4
	家屋 番号	1 2 番 2 1
	種 類	事務所・倉庫
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
	床 面 積	1 階 7 5. 4 1 平方メートル 2 階 9 2. 4 9 平方メートル 3 階 7 1. 4 4 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11月 6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2, 4, 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2, 4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 能代市中和一丁目 |
| | 地 番 | 12 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.72 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 能代市中和一丁目 |
| | 地 番 | 79 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.57 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 能代市中和一丁目 12 番地 21、79 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 12 番 21 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.41 平方メートル
2 階 92.49 平方メートル
3 階 71.44 平方メートル |

令和6年(ケ)第47号
令和6年8月26日受理
令和6年10月3日提出



現況調査報告書

(物件2、4、5)

秋田地方裁判所

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|---|
| 2 | 所 | 在 | 能代市中和一丁目 |
| | 地 | 番 | 12番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 129.72平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 能代市中和一丁目 |
| | 地 | 番 | 79番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 92.57平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 能代市中和一丁目12番地21、79番地4 |
| | 家屋番号 | | 12番21 |
| | 種 | 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床面積 | | 1階75.41平方メートル
2階92.49平方メートル
3階71.44平方メートル |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 物件 2、4 土地関係

- (1) 本件土地は北側及び東側がいずれも市道に接している。
- (2) 本件土地の南側境界付近は、市道の一部が本件土地に取り込まれていると思料した（写真番号 4、5）。
- (3) 本件土地上に灯油タンクがある。
- (4) 本件土地にある井戸（写真番号 6）からの地下水は、西側隣地（地番 1 2 番 5、同 7 9 番 2（本件物件 1、3 土地））上にある居宅（家屋番号 7 9 番 2（本件物件 6 建物））の浴室に使用されている。
- (5) 本件土地内の北側にある汚水マスの接続状況は不明である（評価書参照）。

2 物件 5 建物関係

- (1) 本件建物では水道、電気等のライフラインが使用できない状態である。
- (2) 本件建物の 3 階に上がる鉄階段（写真番号 1 2）は、本件所有者が取得してから外階段を撤去して、内階段として設置したとのこと。
- (3) 本件建物は劣化等により外壁に亀裂が生じているほか屋根が一部腐食している（一部につき写真番号 7～9）。また、1 階の窓ガラスが割れている（写真番号 9）。
- (4) 本件建物の 2 階外倉庫は、建物が剥離している（写真番号 1 0）。
- (5) 本件建物内には大量の動産類が置かれている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

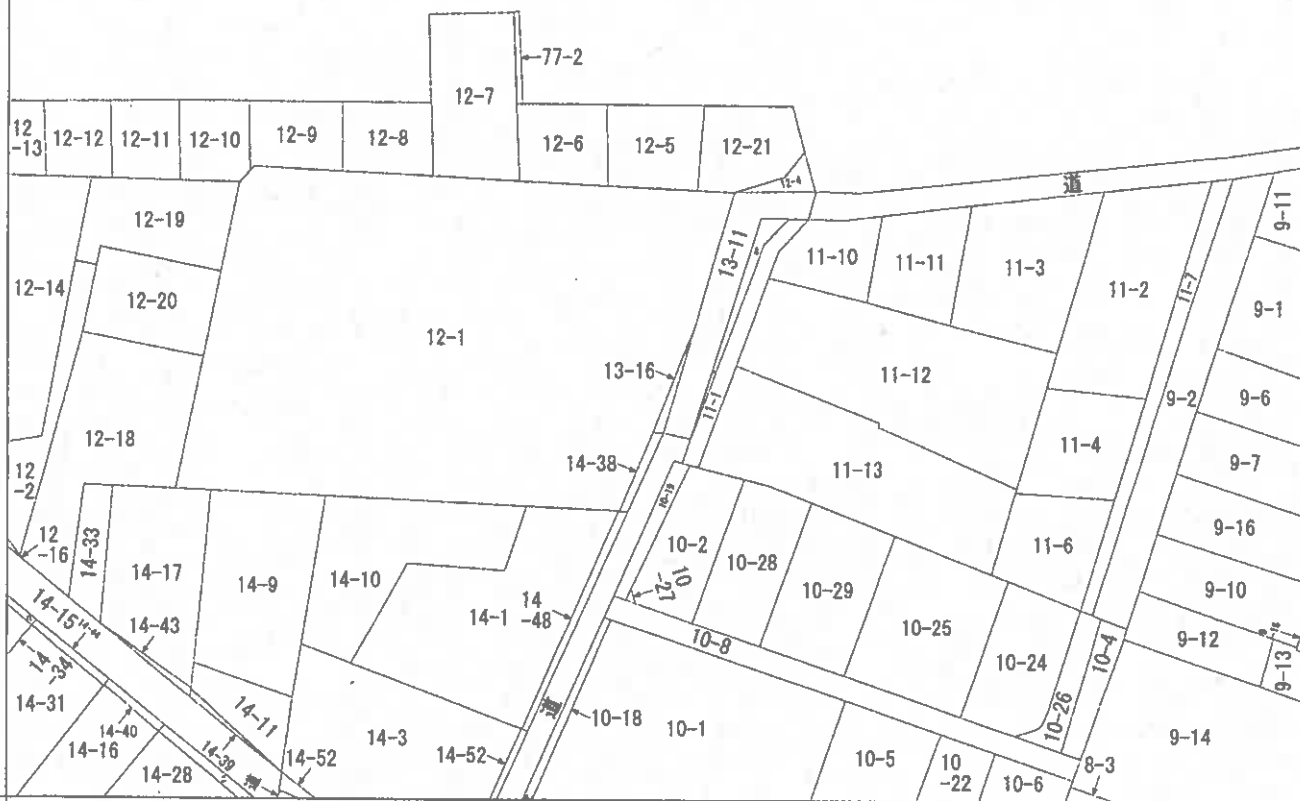
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者	1 本件土地は地積測量図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件土地の南側境界付近で、市道の一部が本件土地に取り込まれているかもしれないとのことですが、本件土地を取得したときには既に現在の状態でしたので、なぜこうなっているのか私はわかりません。 3 私は、他所で法人として印刷業を営んでいましたが、他所は事情により引き払うこととなり、他所から運び出した印刷業の荷物等を本件建物内に多数置いています。 4 本件土地上にある井戸の地下水は、西側隣地（地番12番5、同79番2（本件物件1、3土地））上にある居宅（家屋番号79番2（本件物件6建物））の浴室に使用しています。また、本件土地上にある灯油タンクは、上記居宅のために使用しています。 5 本件建物は、水道、電気等はいずれも使用していません。 6 本件物件は、私と私の家族だけが使用しており、他人が使用している部分はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

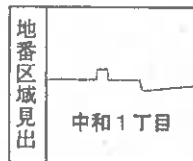
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 8月28日 (水) 15 : 33 ~ 15 : 36	能代市役所	課税台帳等交付申請
令和 6年 8月29日 (木) : ~ :	秋田地方法務局能代 支局	登記事項証明書等公用取得
令和 6年 9月 5日 (木) 12 : 00 ~ 12 : 10	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影、所有者と面談
令和 6年 9月12日 (木) 15 : 00 ~ 15 : 35	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (所有者立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 10-10 ハ 14-41 ホ 13-18
ロ 10-20 ニ 14-42 ヘ 13-15



(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	能代市中和一丁目				地 番	12番5			
出 力 縮 尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			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6年8月29日

秋田地方方法務局能代支局

請求番号：18-2

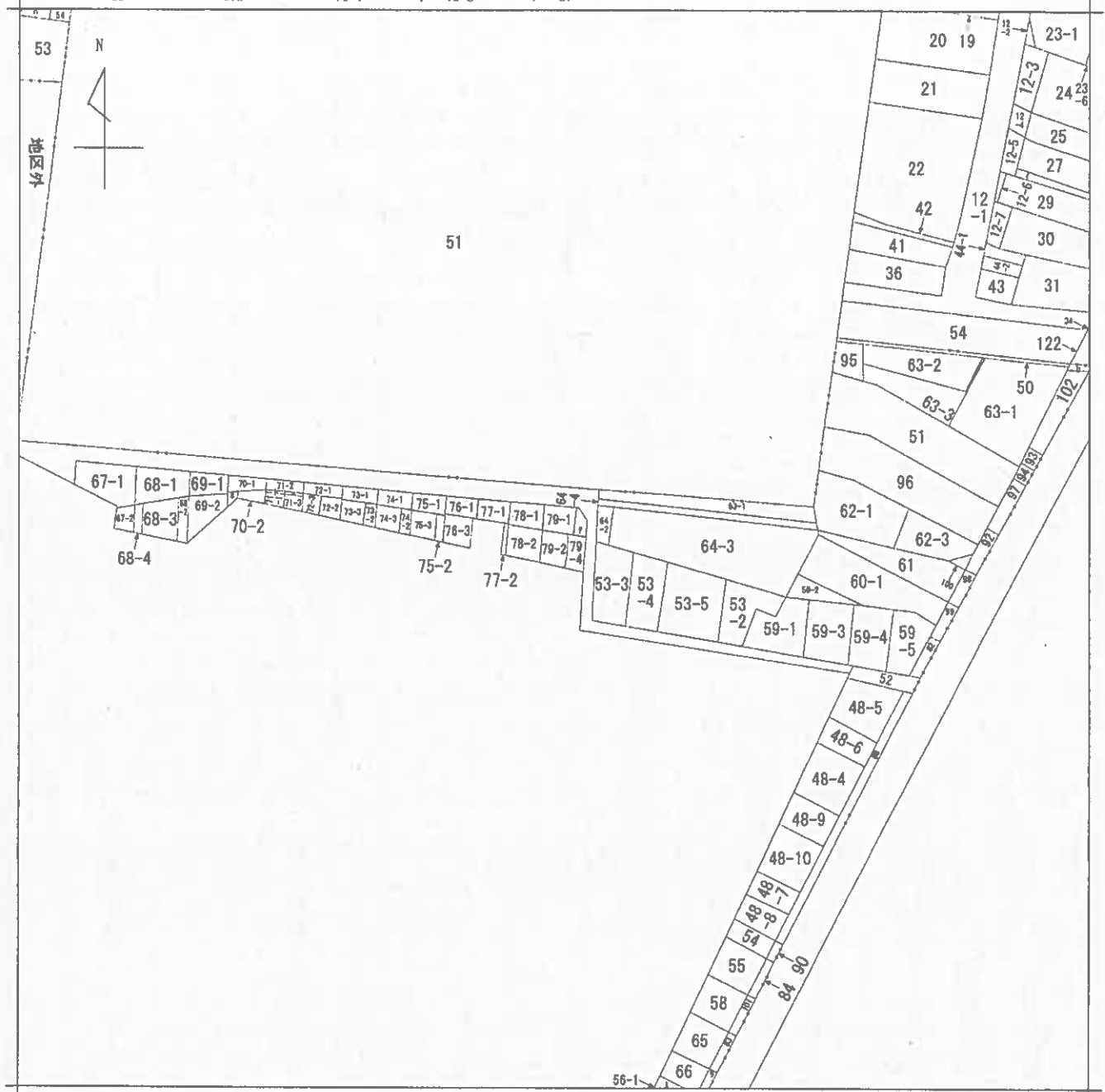
登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

イ 28 ハ 57 ホ 70-3 ト 71-5 ニ 88
 ア 81 ヒ 172 ヘ 71-4 テ 79-3 ノ 57



(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。



A B C
 若松町
 追分町
 中和1丁目

請求部	所在	能代市中和一丁目				地番	79番2			
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			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6年8月29日

秋田地方務局能代支局

請求番号：18-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成18年3月22日

これは図面に記載されている内容を説明した面である。
令和6年8月29日 秋田地方方法務局能代支局

登記官

(8 枚目)

1227

地積測量図

地番	12-5, 12-21
土地の所在	能代市中和一丁目

直角座標法採算表

地番	12-5	12-21
点名	Xn	Yn
P.1	22679.836	-68463.642
P.5	22676.357	-68451.602
P.3	22691.710	-68449.442
P.4	22693.128	-68452.638
合計		-340.077224
面積		170.03 m ²

地番	12-5	12-21
点名	Xn	Yn
P.2	22690.741	-68440.417
P.3	22691.710	-68449.442
P.5	22676.357	-68451.602
X0.3	22677.792	-68447.113
P.6	22676.518	-68443.065
LS.2	22679.360	-68442.378
LS.1	22681.566	-68439.574
X0.1	22681.876	-68439.787
合計		-259.443526
面積		129.72 m ²

合 計 299.7603750

刻 印
プロック測量角
L 型測量角
L 型測量角

境界線の種類	番号 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	
金属杭 (プレート)	MS.1, P.5
杭	P.6

屋敷一貫表

点名	X座標	Y座標	区分
P.1	22702.719	-68432.404	防火線
M.1	22704.098	-68436.746	マンホール
M.2	22706.611	-68471.058	マンホール

作成者	
申請人	
縮尺	1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H18.3.22

平成18年3月22日登記

A3版からA4版に縮小

請求番号：18-3

登記年月日：平成18年3月22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6年8月29日 秋田地方方法務局能代支局

登記官

(9 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：18-4

1325

地積測量図

地番	79-2, 79-4
土地の所在	能代市中和一丁目

夏島匠雄建築家監製表

79-2	X_n	Y_n	$x_{n+1} - y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K.2	22703.343	-69448.157	-13.120	-297687.860160
K.3	22704.374	-69461.825	-14.501	-329236.127374
P.4	22693.128	-69462.638	12.383	281009.004024
P.3	22691.710	-69449.442	13.953	316617.429630
B.3	22696.069	-69446.705	1.285	29164.487215
			合計	-313.066665
			面積	156.5333325
			面積	156.53 m ²

79-4		X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K. 2		22703.343	-69448.157	-7.332	-166460.910876
B. 3		22696.099	-69448.705	-1.285	-23164.487215
P. 3		22691.710	-69449.442	8.288	188068.692480
P. 2		22690.741	-69440.417	6.745	158430.550045
B. 1		22694.683	-69440.697	-0.956	-21696.116948
B. 2		22702.623	-69441.373	-7.460	-169363.059980
					-185.152094
					92.5760470
					92.57 m ²

合 計 249.1093795

境界線の種類	筆界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	
金属杭(プレート)	B.1, B.2, B.3, K.2
列	K.3

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
F.1	22702.719	-69432.404	角火燐
M.1	22704.098	-69436.756	マンホール
M.2	22706.611	-69471.059	マンホール

作成者

申請人

縮尺 1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

1418.3.22

平成18年3月22日登録

登記年月日：平成18年3月28日

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。

令和6年8月29日 秋田地方裁判所能代支部

登記官

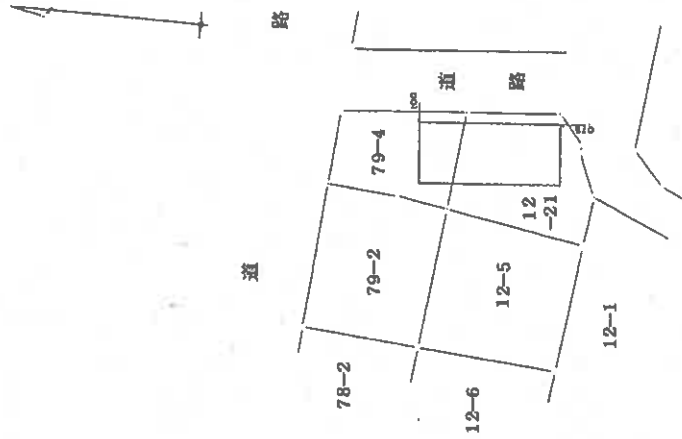
(10 枚目)

502843

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家 屋 番 号	1 2 番 2 1
建 物 の 所 在	能代市中和一丁目12番地21・79番地4



平成18年3月28日登記

作 成 者	縮 尺	1/500	縮 尺	1/500
申 請 人	H18.3.28			

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3版からA4版に縮小

請求番号：18-5

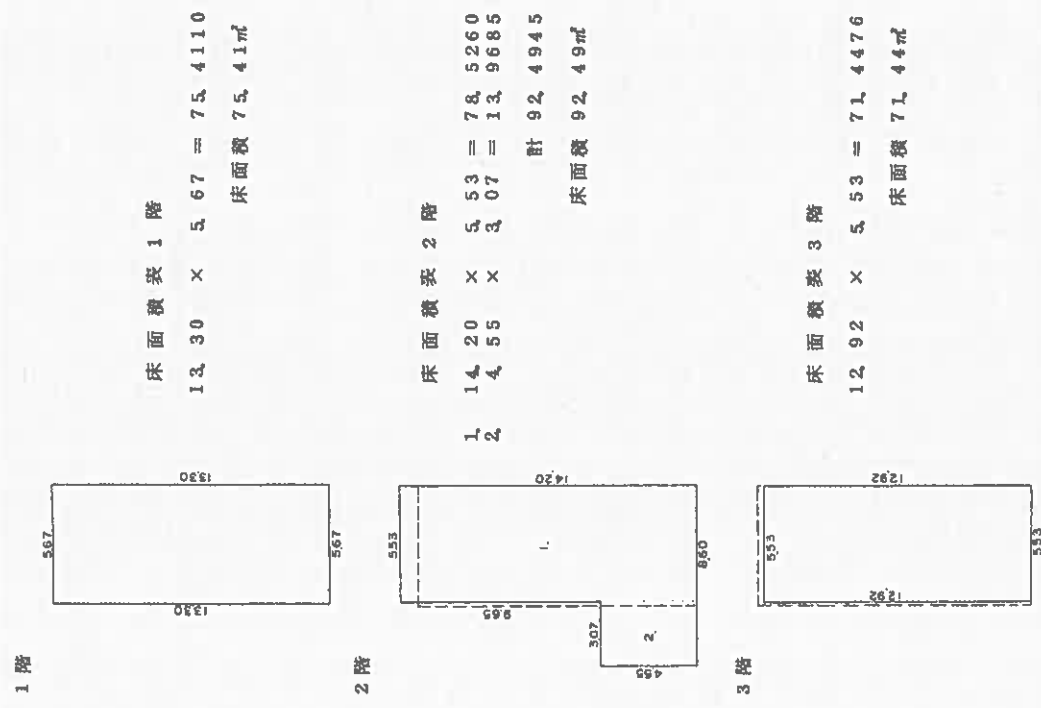
登記年月日：平成12年6月30日

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。
令和6年8月29日 秋田地方法律局能代支局

登記官

A 3 版から A 4 版に縮小

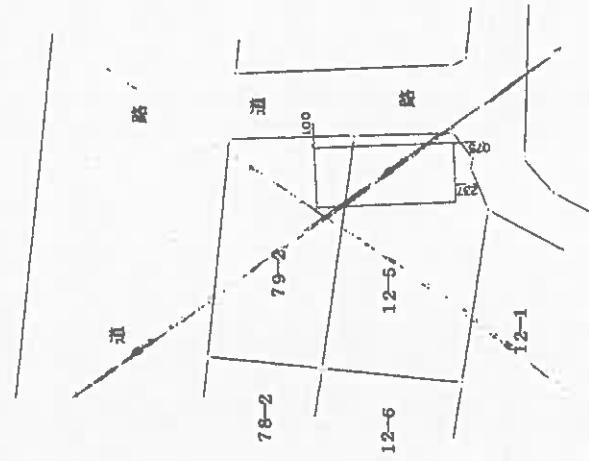
502842 各 階 平 面 図



家屋番号
12番21

建物の所在
能代市中和一丁目1-8番地5、7-8番地2
12番地21, 27番地4

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図



作製者

縮尺
1/250

申請人

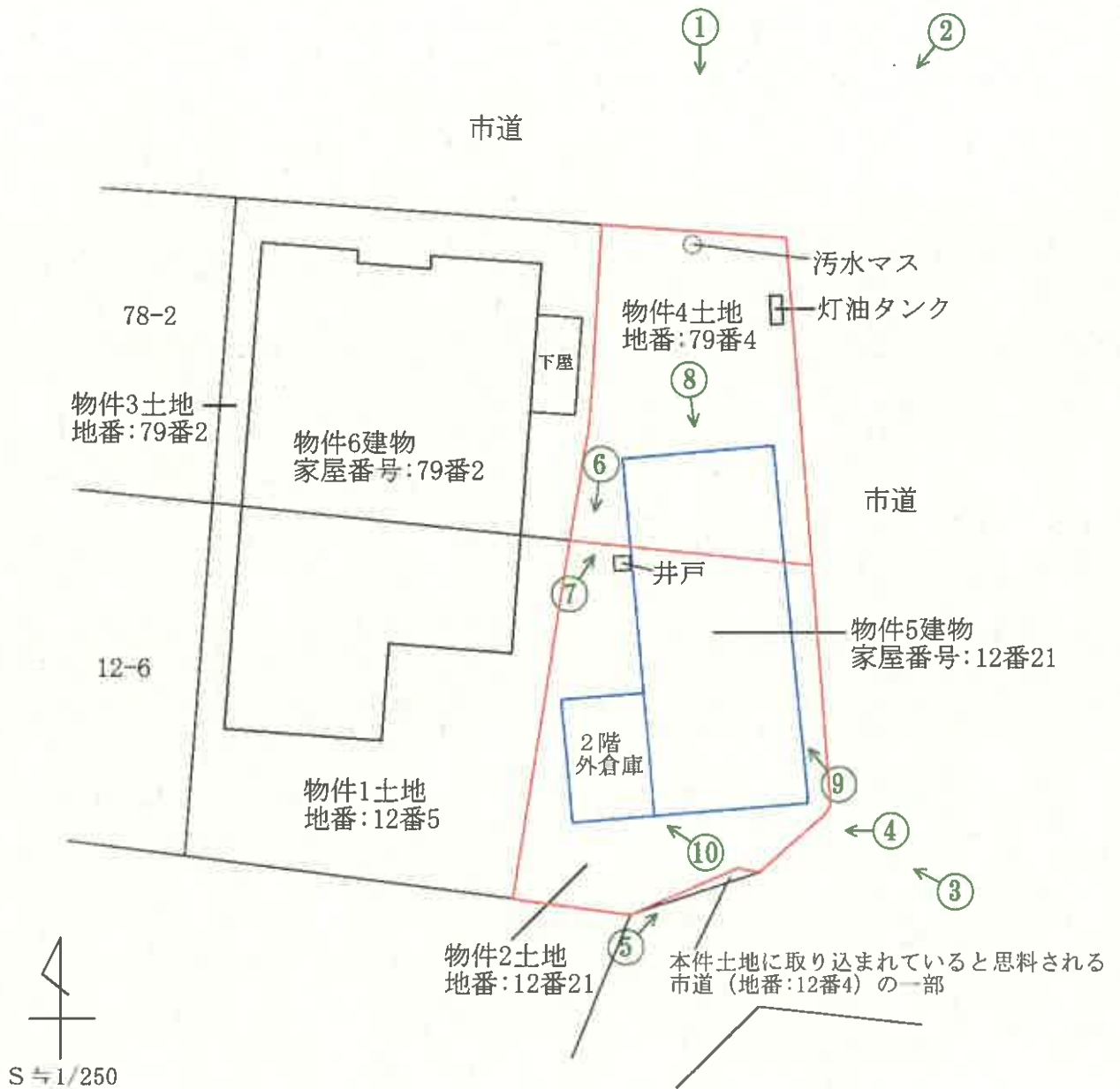
縮尺
1/500

(秋 田 県 土 地 家 屋 調 査 士 会 統 一 用 紙)

H/2.6.30

H/2.6.30

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

1 階

2 階

3 階



↑
○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

物件 6 建物



物件 1、3 土地

写真番号 2

物件 6 建物で使用している灯油タンク



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



外階段があった当時の3階の出入口

写真番号7



屋根が一部損傷している

写真番号8



ガラスが一部割れている

写真番号9



前同

2階の外倉庫部分が剥離している

写真番号 1 0



写真番号 1 1



物件 5 建物内部の状況（1階）

物件 5 建物取得後に設置したとされる鉄階段

写真番号 1 2



物件 5 建物内部の状況（2階）

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 16



前同

写真番号 17



前同 (外倉庫)

写真番号 18



物件5建物内部の状況 (3階)

令和 6 年 （ケ） 第 4 7 号
令和 6 年 9 月 1 2 日現地調査
令和 6 年 1 0 月 8 日評 価

秋田地方裁判所
民事第 2 部 御中



評 価 書
2 分冊の 2
(物件 2 ・ 4 ・ 5)

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一括価額	
金3,821,000円	
内訳価額	
物件2(土地)	金1,095,000円
物件4(土地)	金781,000円
物件5(建物)	金1,945,000円

- 1 一括価格は、物件2、4、5の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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2並びに4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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）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、民事執行法第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

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	能代市中和一丁目 1 2 番 2 1 宅地 1 2 9 . 7 2 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	能代市中和一丁目 7 9 番 4 宅地 9 2 . 5 7 m ²	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	能代市中和一丁目 1 2 番地 2 1 7 9 番地 4 1 2 番 2 1 事務所・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1 階 7 5 . 4 1 m ² 2 階 9 2 . 4 9 m ² 3 階 7 1 . 4 4 m ² 延 2 3 9 . 3 4 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2・4	物件 2 土地は物件 4 土地と一体で、物件 5 建物の敷地として利用されている。		
5	ない		

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2・4）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	J R 五能線「能代」駅の南西方約 800mに位置する。 徒歩約2分のバス停「中和通り」より「能代駅前」まで乗車約3分、能代厚生医療センターまで乗車約14分である。 ・バス停「中和通り」 約160m ・市立湊城南小学校 約660m ・市立能代第二中学校 約1.1km ・能代駅前郵便局 約750m ・いとく能代通町店（ATM設置） 約1.0km ・J C H O 秋田病院 約700m ・能代市役所（ATM設置） 約1.6km	
付 近 の 状 況	・能代市中心部の一般住宅、併用住宅、アパートが混在する住宅地域である。 ・能代駅へ程近く、小中学校、金融機関、商業施設等が徒歩圏内に位置し、生活利便性は良好である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% なし 建築基準法第22条区域
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2筆合計 222.29㎡ ほぼ長方形 間口約6.8m・奥行約21.0～25.0m 段差あり 南側は北側より約2.0m低い 切土をして、物件5建物の1階部分を掘り込めている（東立面図参照）。 ない

接面道路の状況等	北 側：現況幅員約17m舗装市道と等高に接面する。 東 側：現況幅員約 5.5m舗装市道と等高～約 1.5m低く接面する。 南 側：現況幅員約 6.0m舗装市道と等高に接面する。 ※いずれも、建築基準法第42条第1項第1号	
土地の利用状況及び 隣地の状況等	・物件2、4土地は一体で、物件5建物の敷地として使用されている。 ・建物等の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。 ・隣地の状況は以下のとおりである。 - 北 側：一段高く、能代市立図書館ほか - 東 側：市道を隔てて一般住宅 - 南 側：遊園地 - 西 側：一般住宅（物件6）	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり…北側市道に公設管あり なし…北側市道に埋設管あるが、引き込みなし あり…北側市道に公設管あり
特 記 事 項	・能代市役所都市整備部水道課における聴取によると、台帳上、上水道は物件6建物から分岐する管が、物件5建物の外水道に接続している。 ・下水道は公共汚水マスが築造されているが、建物への接続は不明である。 ・現地調査の範囲内においては、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。なお、昭和50年撮影の航空写真では一般住宅の敷地である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害危険区域等の指定はない。 ・能代市防災ハザードマップでは、津波浸水想定、ため池氾濫ともにない。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和54年6月日不詳新築 約45年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	鉄骨造3階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付 石膏ボード／直天井等 ビニールクロス／あらわし等 長尺ビニールシート／石膏ボード等 電気・給排水衛生設備ほか なし
床面積（公簿）	1階 2階 3階 延	75.41㎡ 92.49㎡ 71.44㎡ 239.34㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	事務所・倉庫・車庫 附属資料「建物間取図」参照 1階 車庫 2階 事務所 3階 倉庫
品 等	普通	
保守管理の状況	・平成21年2月12日に中古建物として購入している。 ・外壁、屋根等の補修が不十分であり、現況は利用しておらず、保守管理の状況は劣る。 ・2、3階には業務関連の物品が山積みになっており、十分に観察が出来なかった。	

建物の利用状況	建物所有者が事務所・倉庫・車庫（営業なし）として、占有している。
特記事項	・ 1階車庫は建物内での往来が出来ず、南側の入口を利用する構造である。同車庫は排水が不十分であり、大雨時に、何度か浸水した。 ・ 2階外倉庫も建物内での往来は出来ない。 ・ 3階倉庫の直天井、内壁にはアスベストを使用している可能性がある。建物の取壊しに際しては、調査が必要である。 ・ 現在、電気は使用していない。 ・ 外壁が剥がれ、窓ガラスが割れている。 ・ 屋根の一部が錆びて崩落している。

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2・4）

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
2	19,400	1.11	129.72	0.80	2,235,000
4	19,400	1.11	92.57	0.80	1,595,000
計			222.29		3,830,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は、北側で幅員約6m舗装市道に接面する
地積 250㎡程度の長方形の中間画地。

地価調査基準地 能代(県)-2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査} & & & & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 19,600\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \times & 100/98 & = & 19,400\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：南向であり、補正を行う。 + 3 % (1.03)

地 域 格 差：交通接近条件 利便施設への接近性 - 2 % (0.98)

イ 個 別 格 差：面地条件	北・東・南向	+ 3 %	} (0.95)	} (1.11)
	三方路地	+ 3 %		
	高低差	-10%		
	街路条件	幅員	+ 8 %	
		系統・連続性	+ 5 %	
	環境条件	南側遊園地あり	+ 3 % (1.03)	

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等を考慮し、建付減価率を20%と判定した。

(2)建物価格（物件5）

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
5	170,000	239.34	0.04	1,628,000

ア 再 調 達 原 価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を4%と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.06 \times 0.70 = 0.04$$

R：残価率5%

N：経済的全耐用年数約48年（ $n + n'$ ）

n：経過年数約45年

n' ：経済的残存耐用年数約3年

q：観察減価率30%

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決定した。

(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
2	2,235,000	0.30	法定地上権	671,000
4	1,595,000	0.30	法定地上権	479,000
計				1,150,000

イ 土地利用権等割合：物件5の物件2並びに4に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

(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
2	2,235,000	－ 671,000		1.00	0.70	1,095,000
4	1,595,000	－ 479,000		1.00	0.70	781,000
5	1,628,000	+1,150,000	1.00	1.00	0.70	1,945,000
一括価格（合計）						3,821,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して修正を行った。

第6 参考価格資料

《指標とした地価調査基準地価格》

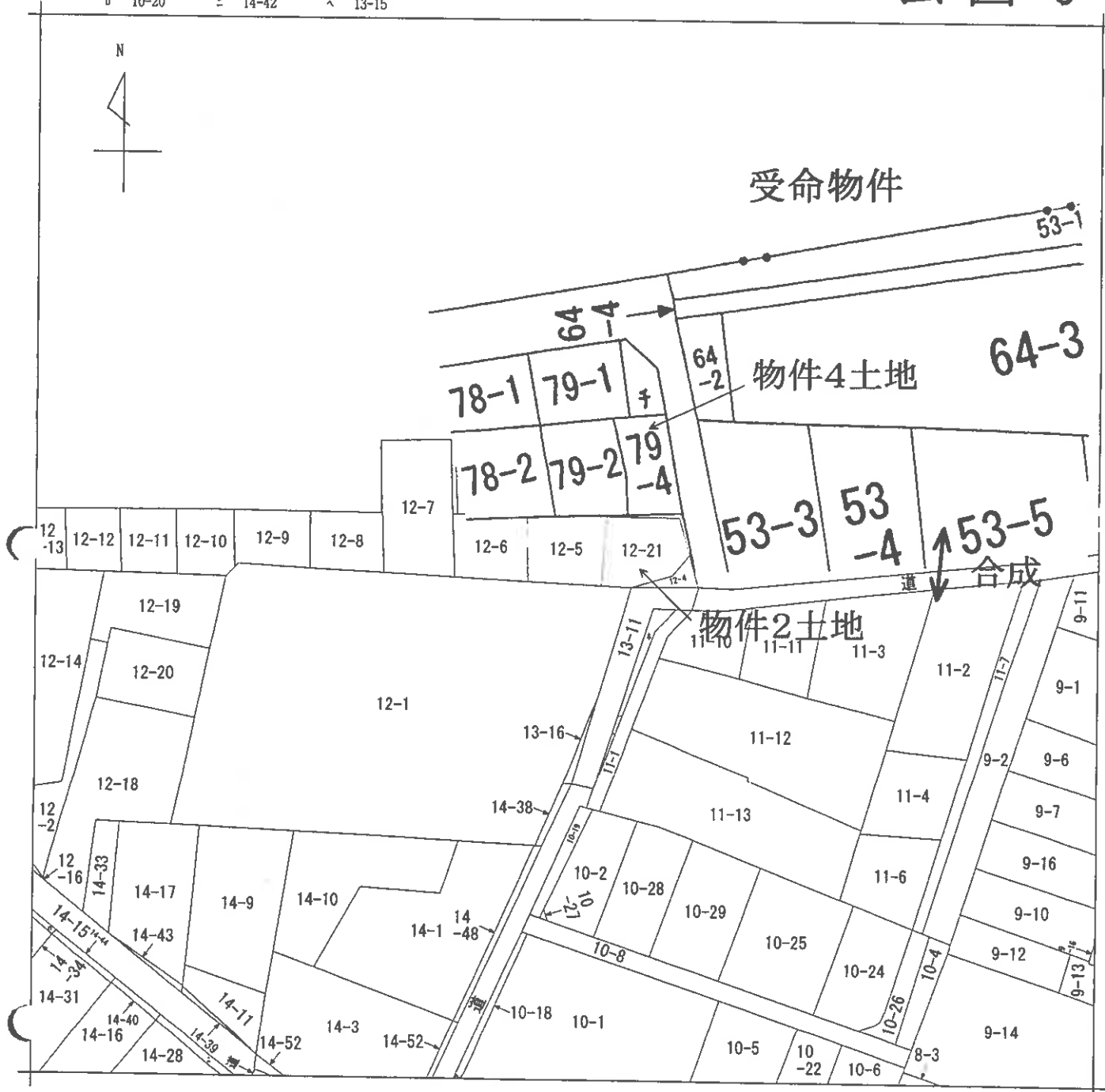
能代(県)-2	
所 在 ・ 地 番 「住居表示」	能代市花園町123番 「花園町14-9」
価 格	19,600円/㎡
位 置	J R 五能線「能代」駅 1.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	311㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 道 路	南側幅員6m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第2種住居地域(建蔽率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

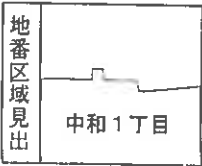
- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 【参考】東立面図



イ 10-10 ハ 14-41 ホ 13-18
ロ 10-20 ニ 14-42 ヘ 13-15



(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	能代市中和一丁目				地番	12番5			
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			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。

令和6年6月5日
秋田地方財務局能代支局
登記官

A3判をA4判
(約70%)に縮小

1325

地積測量図

地番	79-2, 79-4
土地の所在	能代市中和一丁目

陸角座標法求積表

地番	79-2		Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
測量点	X_n				
K. 2	22703.343		-68448.157	-13.120	-297867.860180
K. 3	22704.374		-68461.825	-14.501	-329236.127376
P. 4	22693.128		-68462.658	12.383	281009.004024
P. 3	22691.710		-68449.442	13.953	316617.429630
B. 3	22696.099		-68448.705	1.285	29164.487215
				合計	-313.066665
			面積	地積	156.533325
					156.53 m ²

79-4					
	Xn	Yn	n + 1	- Yn - 1	Xn · (Yn + 1 - Yn - 1)
K. 2	22703.343	-68448.157		-7.332	-166450.910876
B. 3	22696.099	-68448.705		-1.285	-29164.487215
P. 3	22691.710	-68449.442		8.288	188066.892480
P. 2	22690.741	-68440.417		8.745	198430.530045
B. 1	22694.683	-68440.697		-0.956	-21696.116948
B. 2	22702.823	-68441.373		-7.450	-169363.059580
合計			合計		-185.152094
合計面積			合計		92.5760470
地積					92.57 m ²

合計 249.1093795

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	
金属杭 (プレート)	B. 1, B. 2, B. 3, K. 2
刻印	K. 3

座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
F. 1	22702.719	-68432.404	角点
M. 1	22704.099	-68438.756	マンホール
M. 2	22706.611	-68471.059	マンホール

作成者 土地家屋調査士

(平成18年3月1日作成)

申請人

縮尺 1/250

令和6年6月5日 秋田地方支局能代支局

平成18年3月22日登記

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

物件2・4・5土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第47号

能代市中和一丁目12番21外

家屋番号:12番21

幅員約17m舗装市道

車道

歩道

プラスチック杭

汚水マス

灯油タンク

物件4

地番:79番4

物件5

家屋番号:12番21

井戸

物件2

地番:12番21

1階:車庫

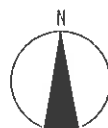
2階
外倉庫

舗装市道

ブロック塀

能代市市有地
地番:12番4の一部

遊園地



縮尺:1/150

物件5建物間取図

令和6年(ケ)第47号

能代市中和一丁目12番地21外

家屋番号:12番21

1 階



2 階



3 階



縮尺:1/150

【参考】物件5建物 東立面図

