

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）

秋田地方裁判所能代支部執行官室 ☎0185-52-3278

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 30 日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 平 川 逸 太

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 6 月 2 0 日から 令和 7 年 6 月 2 7 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 3 日 午後 2 時 0 0 分 秋田地方裁判所能代支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 2 3 日 午前 9 時 3 0 分 秋田地方裁判所能代支部
買受申出の保証の 提供方法	別に掲示されています。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 3 3 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 5 月 3 0 日から当庁に備え置きます。	

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）
1, 2	2, 200, 000 1, 760, 000	一括	440, 000	34, 832	0
1	1, 180, 000				
2	1, 020, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 能代市河戸川字中西山
 地 番 1 2 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 4 2 1. 7 3 平方メートル

- 2 所 在 能代市河戸川字中西山 1 2 番地 1 2
 家屋 番号 1 2 番 1 2
 種 類 工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 9 8. 7 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 構 造 木造・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 1 5. 3 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 27 日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 平 川 逸 太

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 1】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

有限会社三信が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 能代市河戸川字中西山
 地 番 1 2 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 4 2 1. 7 3 平方メートル

- 2 所 在 能代市河戸川字中西山 1 2 番地 1 2
 家屋 番号 1 2 番 1 2
 種 類 工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 9 8. 7 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 構 造 木造・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 1 5. 3 0 平方メートル

令和6年(ケ)第18号
令和6年12月23日受理
令和7年2月6日提出

現況調査報告書

秋田地方裁判所能代支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | |
|---|---------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 能代市河戸川字中西山 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 1 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能代市河戸川字中西山 1 2 番地 1 2 |
| | 家 屋 番 号 | 1 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 8 . 7 4 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 ☐		
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	本土地は南側が市道に接している。 本土地上に井戸がある。 本土地上に東側隣接建物と接続している下屋がある。		
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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類:倉庫 ☒ 構造:木造・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積:215.30㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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	本建物内に機械器具等は設置されていない。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 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 ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■有限会社三信		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐		
■関係人（■B（占有者代表者） ■A（所有者代表者））の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書写し）の要旨			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和6年9月1日		
最初の契約日	令和6年8月15日		
契約等期間	令和6年9月1日から ■令和11年8月31日まで5年間 □期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）		
賃料・支払時期等	毎月 金50,000円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）		
敷金・保証金	■ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	1 本件建物は、令和6年9月1日から賃料毎月5万円で有限会社三信に賃貸していますので、建物賃貸借契約書の写しを提出します。同社は本件建物を米や肥料などを保管する倉庫として使用しています。現在は保管時期ではありませんので米など保管されているものはありません。本件建物内に木材等が少し置かれていますが、それは本件所有者の所有物です。本件建物内には機械器具等は何もありません。 2 本件建物の入口付近に井戸があります。通電すると使用できると思います。
■ B (占有者代表者)	1 本件建物は、提出されている建物賃貸借契約書の写し記載のとおり、私が代表者を務める有限会社三信が、令和6年9月1日から5年間、賃料1カ月5万円で本件所有者から借りています。 2 有限会社三信は、本件建物を米や肥料等を保管する倉庫として利用しています。現在は冬季間で保管するものはありませんので、建物内は空になっています。

(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)

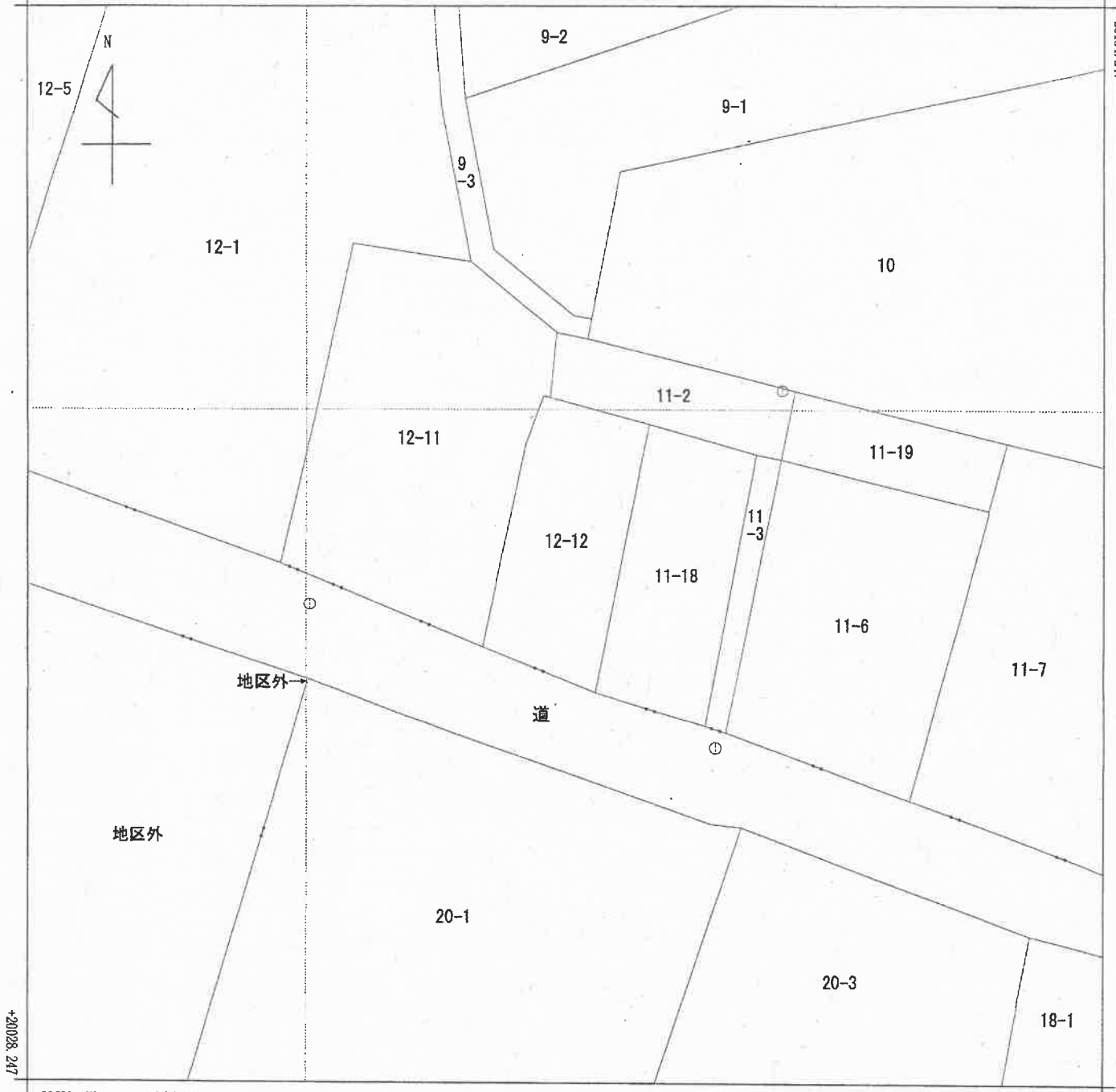
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年12月24日 (火) 9:40 ~ 9:45	秋田地方法務局能代支局	登記事項証明書等公用取得
令和 6年12月24日 (火) 9:50 ~ 9:55	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 7年 1月 6日 (月) 14:35 ~ 14:40	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 1月 9日 (木) 14:30 ~ 14:35	所有者代表者宅	所有者代表者と同居の親族に「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」交付
令和 7年 1月20日 (月) 13:40 ~ 14:30	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影、建物賃貸契約書の写し受領 (A立会、評価人同行)
令和 7年 1月20日 (月) 12:15 ~ 12:25 15:20 ~ 15:25	秋田地方法務局能代支局	占有者資格証明書公用取得、隣地建物図面交付申請 (備付なし)
令和 7年 1月27日 (月) 12:45 ~ 12:50	執行官室	Bから電話聴取
(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

(座標値種別：図上測定)

-69604.179

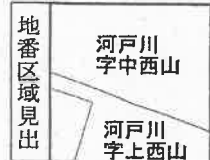
+20154.247



-69729.179

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	能代市河戸川字中西山				地番	12番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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12月24日

秋田地方法務局能代支局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成7年4月10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12月24日 秋田地方方法務局能代支局

登記官

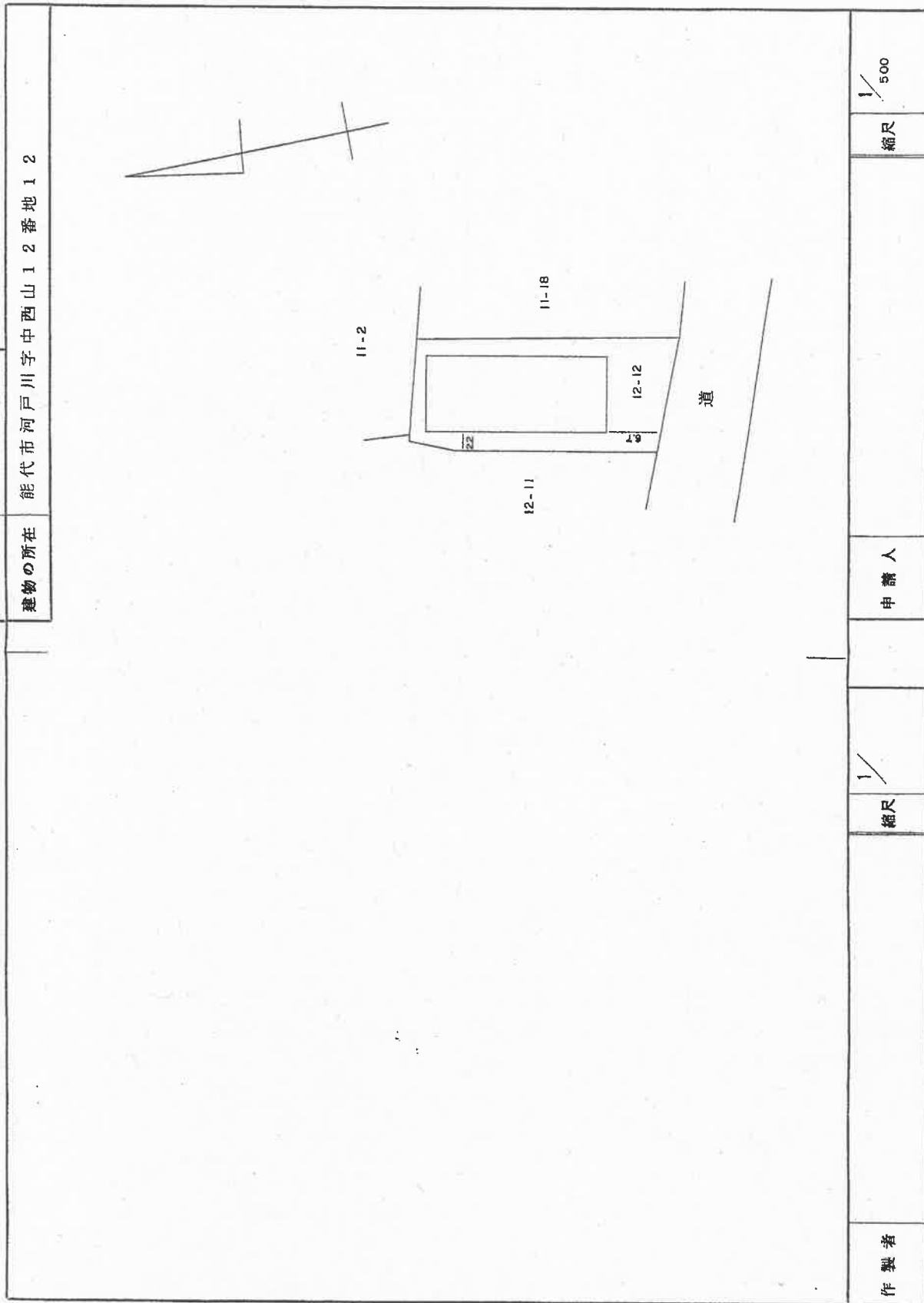
(7 枚目)

建築物図面
各階平面図

514990各

家屋番号 12 番 12

建築物の所在 能代市河戸川字中西山12番地12



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H7.4.10

A3版からA4版に縮小

請求番号：3-4

登記年月日：昭和57年2月18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12月24日

秋田地方方法務局能代支局

登記官

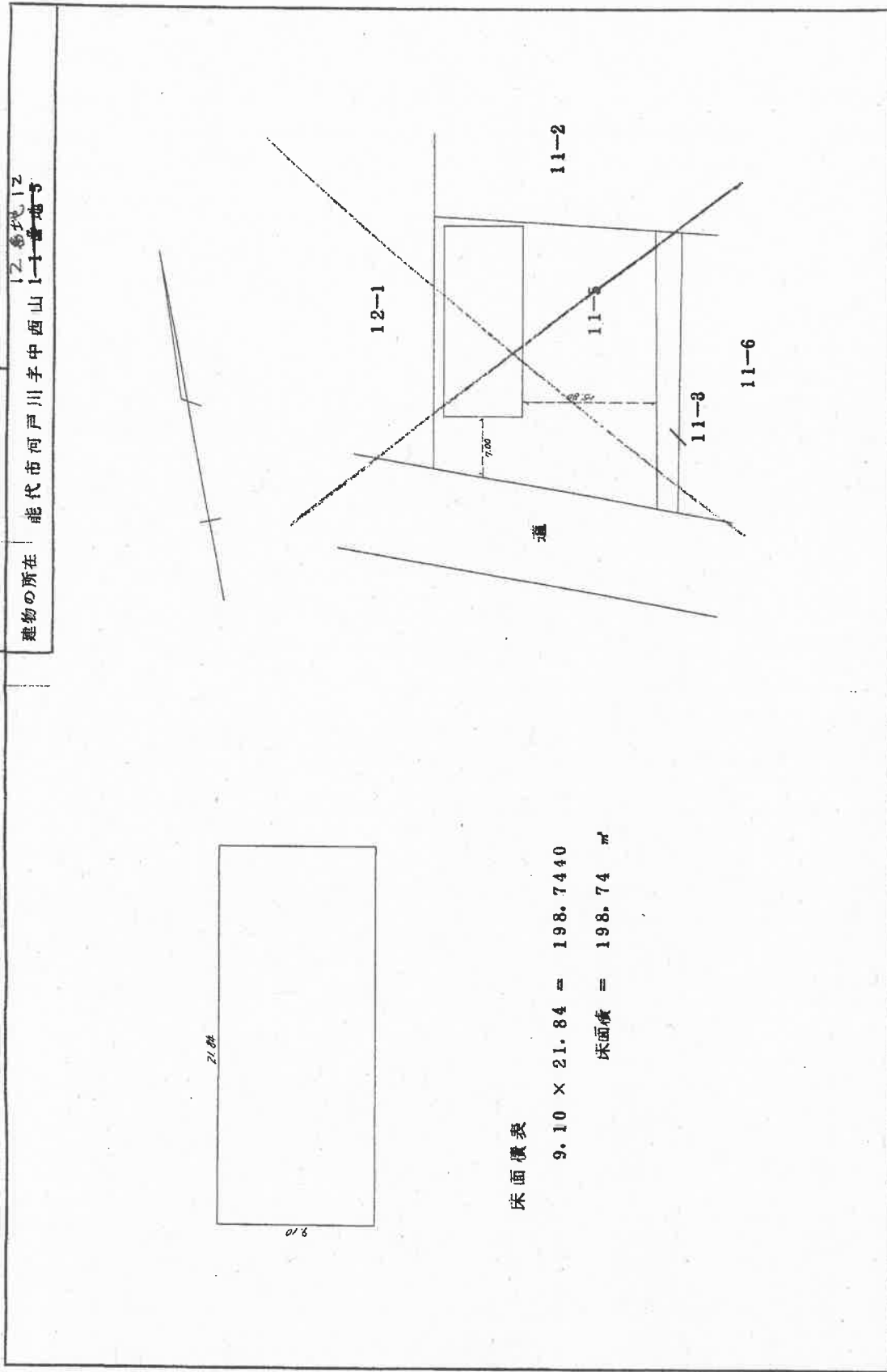
(8 枚目)

514989 各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号 12番12
11番5の2

建物の所在 能代市河戸字中西山1-1番地5



床面積表

$$9.10 \times 21.84 = 198.7440$$

$$\text{床面積} = 198.74 \text{ m}^2$$

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

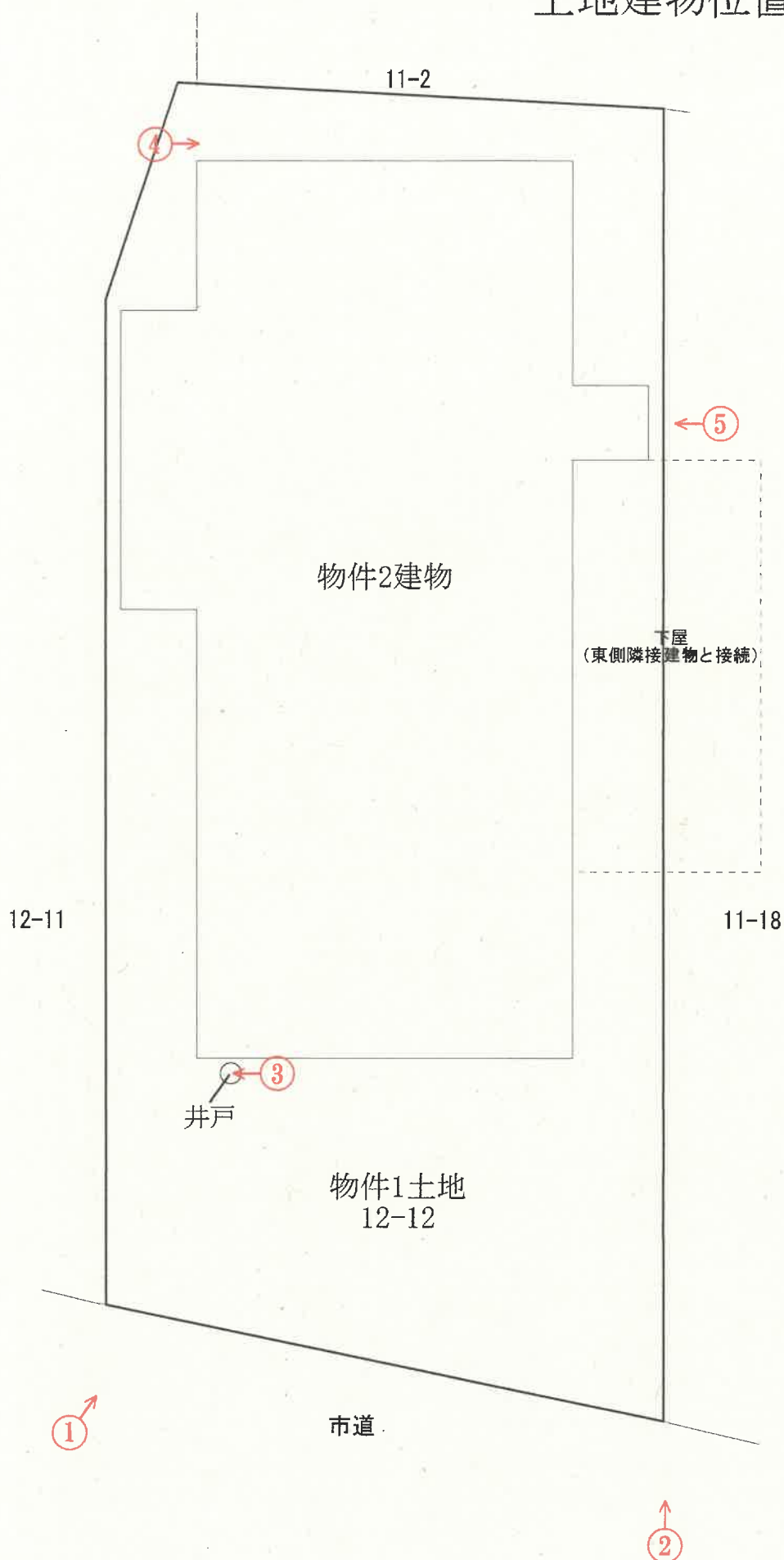
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S57.2.18

A3版からA4版に縮小

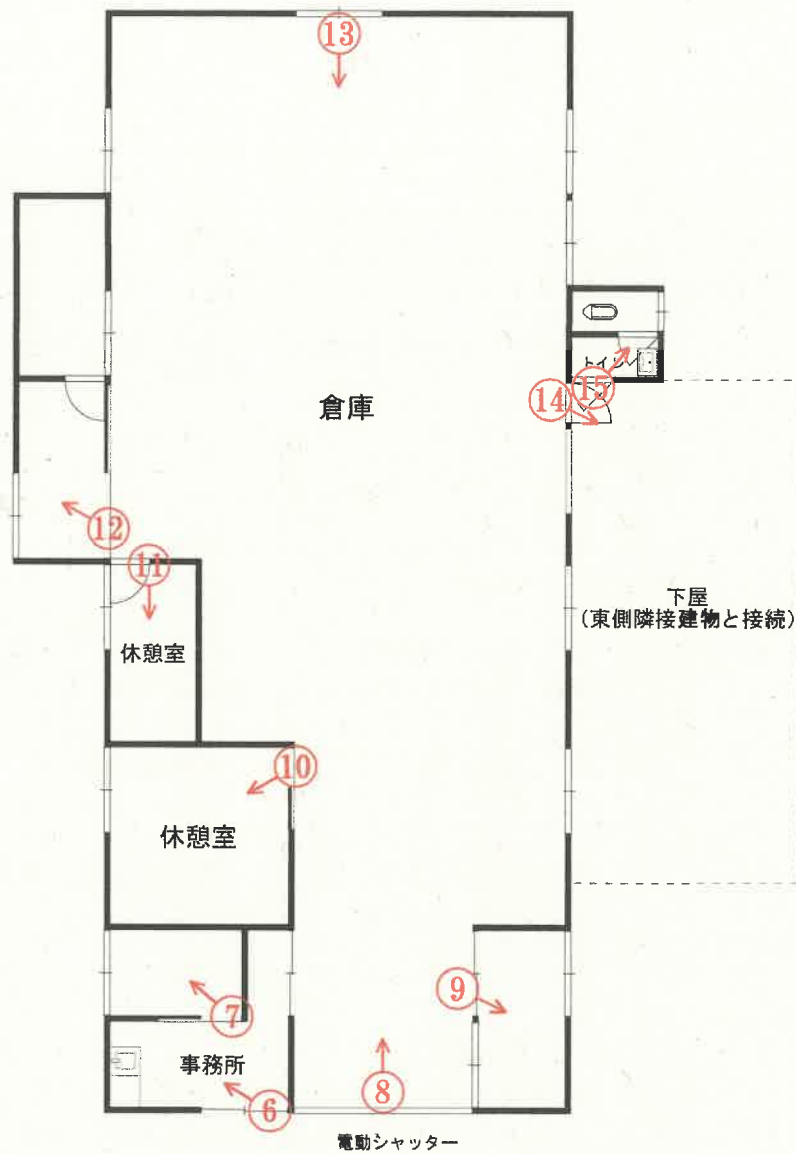
請求番号：3-3

土地建物位置関係図



※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。
 ↑○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



物件 2 建物内部の状況

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



下屋内部（東側隣接建物との接続状況）

写真番号 1 5



物件 2 建物内部の状況（トイレ）

令和 6 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 1 月 20 日 現地調査
令和 7 年 2 月 10 日 評 価

秋田地方裁判所 能代支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小陰 遼平

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 1,180,000 円
物件 2（建物）	金 1,020,000 円

- ① 一括価格は、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 の土地の内訳価格は物件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）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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	能代市河戸川字中西山 12番12 宅地 421.73 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	能代市河戸川字中西山12番地12 12番12 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 198.74m ²	倉庫 木・一部鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 215.30m ²
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件2西側倉庫部分及び東側トイレの増築が認められるが、時期等詳細不明。 ○ 物件2東側に、東側隣接地に存する倉庫と接続する下屋が存する。当該下屋は簡易的な玉石基礎で南北の外壁は独立しているも、東西は両倉庫の外壁を利用した簡易的なものと判断した。 ○ 賃貸借の概要（詳細は現況調査報告書参照） 占有開始時期 ： 令和6年9月1日 契約期間 ： 令和6年9月1日から令和11年8月31日まで5年間 賃 料 ： 毎月 金 50,000円 敷金・保証金 ： なし		

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

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R五能線「能代」駅南西方・道路距離約5,000m バス停「河戸川入口」西方・約500m（徒歩約6分）					
付 近 の 状 況	当該地域は、能代市中心部より南方約4km（直線）、国道7号背後に位置し、作業所、倉庫等が多く存する、周囲は一般住宅、農家住宅のほか農地の広がる熟成度の低い混在地域を形成している。 地域内の主たる需要者は、当該地域に地縁性を有する市内事業者が多く、周辺農家による倉庫等としての利用も想定される。能代市内においては、製材の国内最大手中国木材の進出や洋上風力関連の進展により、工場用地の需要は伸びつつあるも、近隣地域においては集積度が低くまた工業用水・排水、電力等工業用供給処理施設が未整備であることから、需要は低い。 最寄公共施設： 能代市役所本庁舎より約4,900m 最寄輸送施設： 能代南ICより約3,200m					
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	非線引都市計画区域				
	用途地域	用途指定無				
	建 ぺ い 率	70%				
	容 積 率	200%				
	防 火 規 制	指定無				
	立地適正化計画	有（都市機能誘導区域外・居住誘導区域外）				
その他の規制	特になし					
画 地 条 件	間口約14m、奥行約32mのほぼ整形。 規模は421.73㎡（登記地積）。 地勢はほぼ平坦である。					
接 面 道 路 の 状 況	接道方位	幅員	道路の種類		舗装	接道状況
			建築基準法上	道路法上		
	南西	約 8.5 m	42条1項	市道	舗装	中間画地
道路位置指定：－						
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地として利用されている。 当該建物のために物件1に法定地上権が成立する。					
供 給 処 理 施 設 (宅 地 内 引 込)	上 水 道： なし （ 井戸水を利用、接面道路公設管：あり ） ガ ス 配 管： なし （ 接面道路公設管： なし ） 下 水 道： なし （ 接面道路公設管： なし ）					

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

ハザードマップの有無		
☐	洪水	☐ 無 ☒ 有 (区域外)
☒	雨水出水 (内水)	☒ 無 ☐ 有 ()
☒	高潮	☒ 無 ☐ 有 ()
☐	その他	
土砂災害警戒区域等 指定の有無		☒ 無 ☐ 土砂災害警戒区域内 ☐ 土砂災害特別警戒区域内
土壌汚染の有無		土壌汚染の有無は専門調査機関による調査を経なければ確定できないが、現地調査、登記、地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いと判断した。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定		☒ 無 ☐ 有 ()
特記事項		特になし

* 各種ハザードマップ等に記載されている内容については今後変更される場合があります。

最新の情報は (ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>) でご確認ください。

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和57年1月20日 経 過 年 数 : 約 43 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年
仕 様	構 造 : 木・一部鉄骨造 基 礎 : コンクリート基礎 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : 板張り 天 井 : アラワシ 床 : コンクリートタタキ 設 備 : 電気設備等 その他 : 南側電動シャッター
床面積(現況)	215.30㎡ 延: 215.30 ㎡
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 倉庫 間 取 り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等はやや劣ると判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化は認められる。保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	賃借人により倉庫として利用され、占有されている。
アスベスト使用	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	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	6,700	0.95	421.73	1.00	2,680,000
計					2,680,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地 からの規準)

標準画地は幅員約8m舗装市道に接面する地積約400㎡の整形地

地価調査基準地 : 能代(県) 5-4

基準地価格 9,200円/㎡ × 時点修正 99.1 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 136 ÷ 標準画地価格 6,700円/㎡

◇ 時点修正 0.991 (基準地価格の価格時点から評価日までの推定変動率である)

◇ 標準化補正 1.00 (基準方位：北方)

◇ 地域格差 1.36 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.02 : 幅員+2%
(交 通 接 近 条 件) 1.00 : 特になし
(環 境 条 件) 1.33 : 用途の多様性+30%、供給処理施設(下水有)+3%
(行 政 的 条 件) 1.00 : 特になし
(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和)

イ 個別格差 0.95 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.00 : 特になし
(交 通 接 近 条 件) 1.00 : 特になし
(環 境 条 件) 0.95 : 供給処理施設(上水道引込無)▲5%
(画 地 条 件) 1.00 : 特になし
(行 政 的 条 件) 1.00 : 特になし
(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和、画地条件は各項目の相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 1.00 (一体としての減価で査定のためここでは不要)

(2) 建物価格

目的物件（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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	100,000	215.30	0.038	820,000
計				820,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

- ・ 経過年数約43年、経済的残存耐用年数約1年、残価率5%とした定率法（現価率0.054）と観察減価法(保守管理の状態等から査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.054 \times (1 - 0.3) \div \underline{\quad 0.038 \quad}$$

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	2,680,000	0.30	法定地上権	800,000
計				800,000

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の構造等、地上権としての特性等を勘案して判定。

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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ ± カ
1	2,680,000	-800,000	-	0.90	0.70	0	1,180,000
2	820,000	+800,000	1.00	0.90	0.70	0	1,020,000
一括売却 (合計)							2,200,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 建物老朽化の程度が著しい点、及び東側下屋に関し維持管理等隣接所有者との交渉を有するなど通常の所有権取引に対し煩雑性が存する。

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うえ上記のとおり査定。

第6 参考価格資料

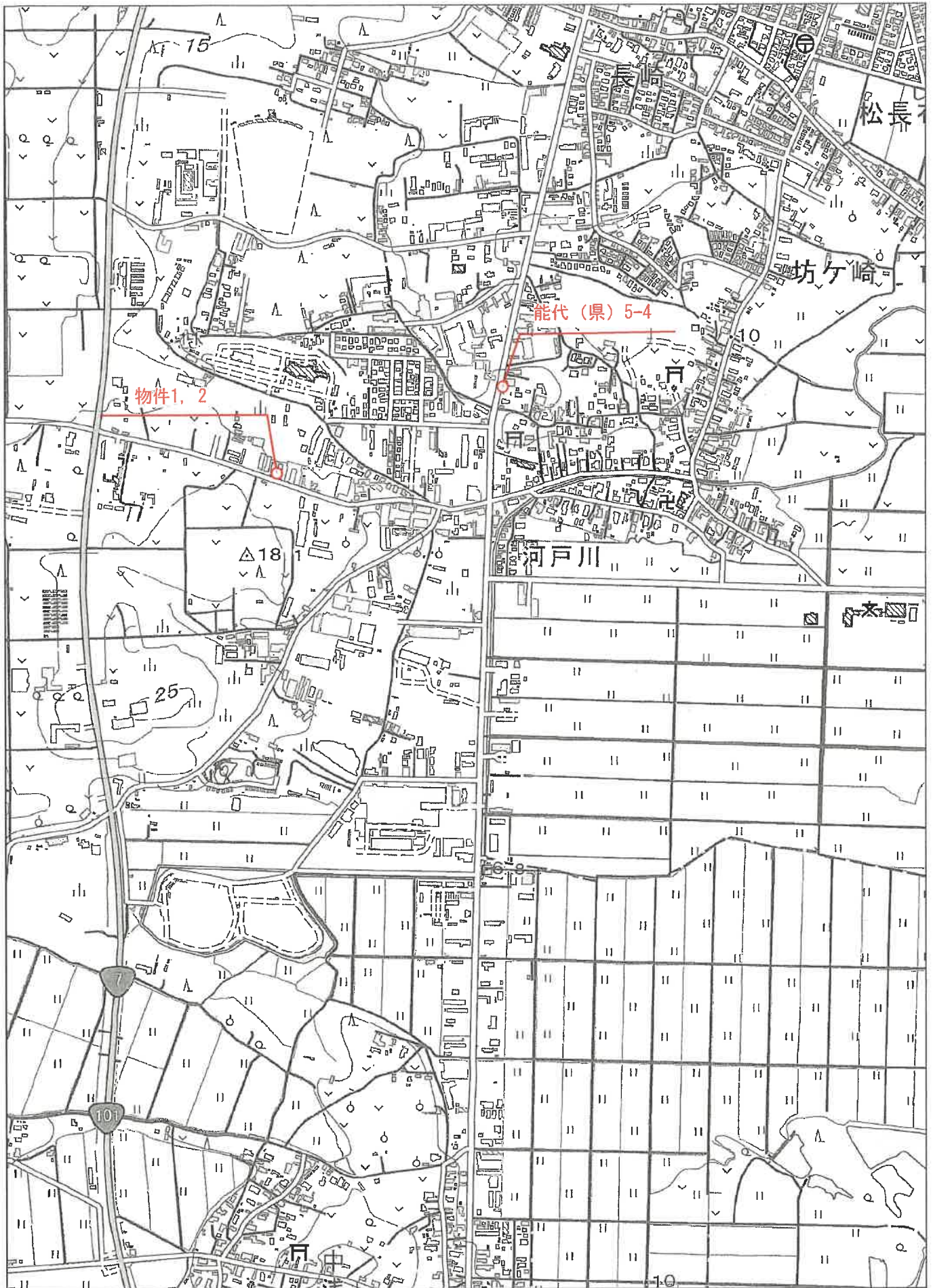
○ 地価調査基準地 能代(県) 5-4

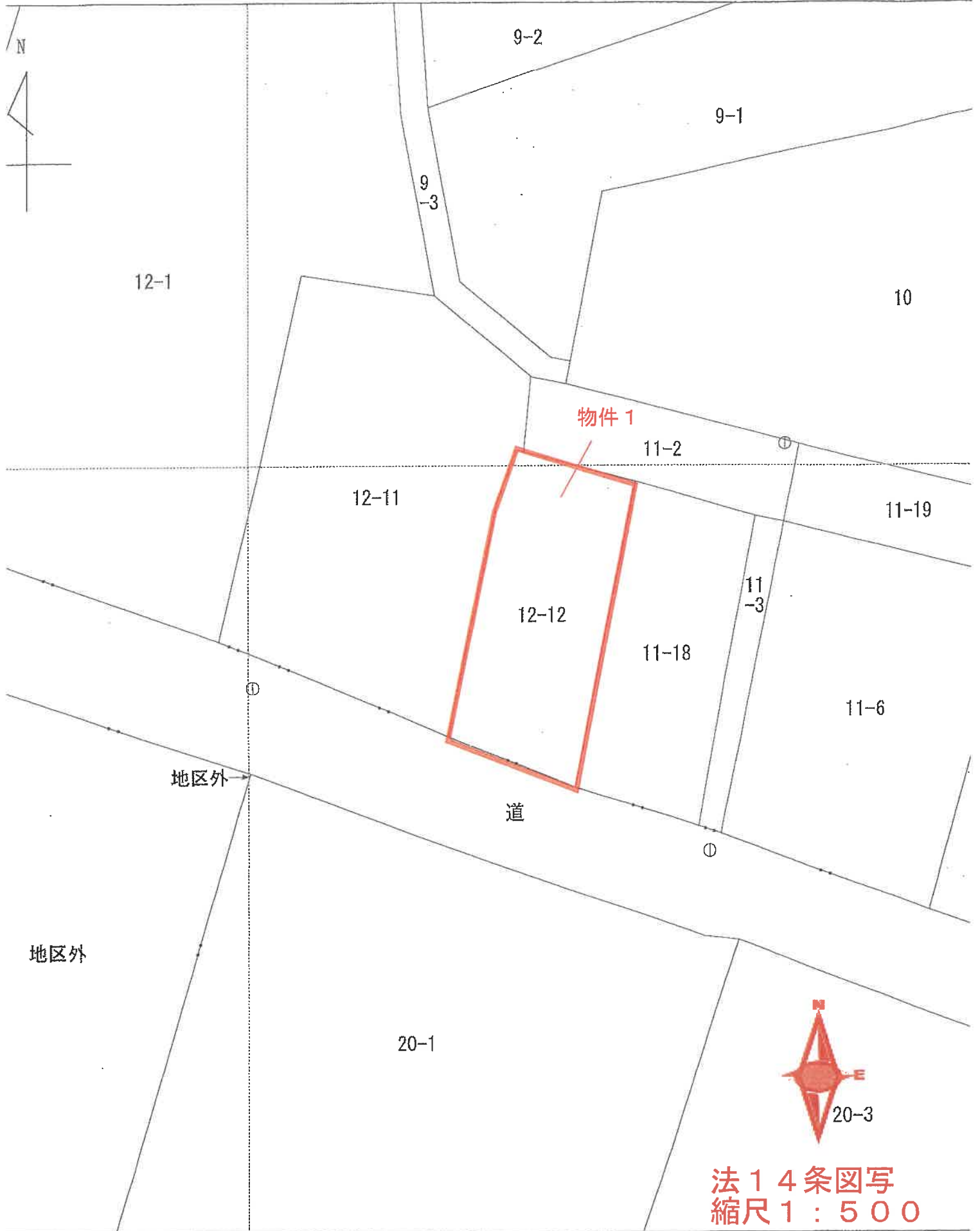
所 在 : 能代市河戸川字上大須賀29番1外
価 格 : 9,200円/㎡
位 置 : J R 五能線「能代」駅道路距離で約3,600mに位置
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 695 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済
接 面 道 路 : 西側幅員11m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 準工業地域
(指定建ぺい率 60% 指定容積率 200%)
防 火 規 制 : 指定無
地 域 の 概 要 : 店舗、工場、営業所に一般住宅が混在する路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 (株ゼンリン住宅地図)
- 3 法14条地図写
- 4 地 積 測 量 図
- 5 建 物 図 面
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

以 上





登記年月日：平成5年4月7日

15700

地積測量図

12-11

地番	12-12
土地の所在	能代市河戸川字中西山

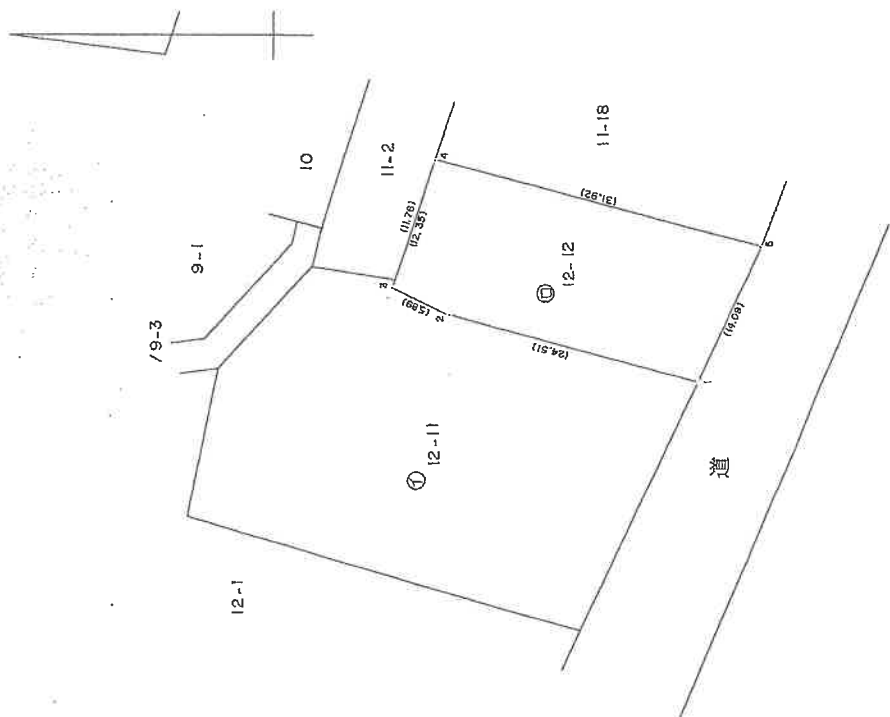
求積 (直角座標法)

① 地番	12-12	X	Y	Y"	X × Y"
番号					
1		0.00	0.00	6.33	0.0000
2		23.64	6.46	-9.04	-213.7056
3		28.94	9.04	-14.28	-413.2632
4		24.99	20.74	-3.75	-93.7125
5		-5.92	12.79	20.74	-122.7808
				倍面積	943.4621
				面積	421.73105
				地積	421.73 m ²

① 地番 12-11 残地面積計算

1421.38000 -	421.73105 =
	999.64895
	999.64 m ²

境界線の種類	紙界 (測点番号)
コンクリート杭	1, 2, 3, 4, 5,
合設杭	



作製者

(平成5年4月3日作製)

申請人

縮尺

1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

F15.4.7

登記年月日：平成7年4月10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。
(秋田地方広務局能代支局管理)
令和6年11月26日 秋田地方広務局

登記官

514990各階平面図

建築物図面
~~各階平面図~~

家屋番号 12番12

建築物の所在 能代市河戸川字中西山12番地12

作製者 (平成7年4月5日作製)		縮尺 1/	申請人	縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H7.4.10

登記年月日：昭和57年2月18日

514989 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
12第12
11番5の2

建物の所在
能代市河戸川字中西山1-1番地3

21.00



床面積表

$9.10 \times 21.84 = 198.7440$

床面積 = 198.74 m^2

12-1

道

11-2

11-5

11-8

11-6

作製者

(昭和57年2月6日作製)

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)

557.2.18

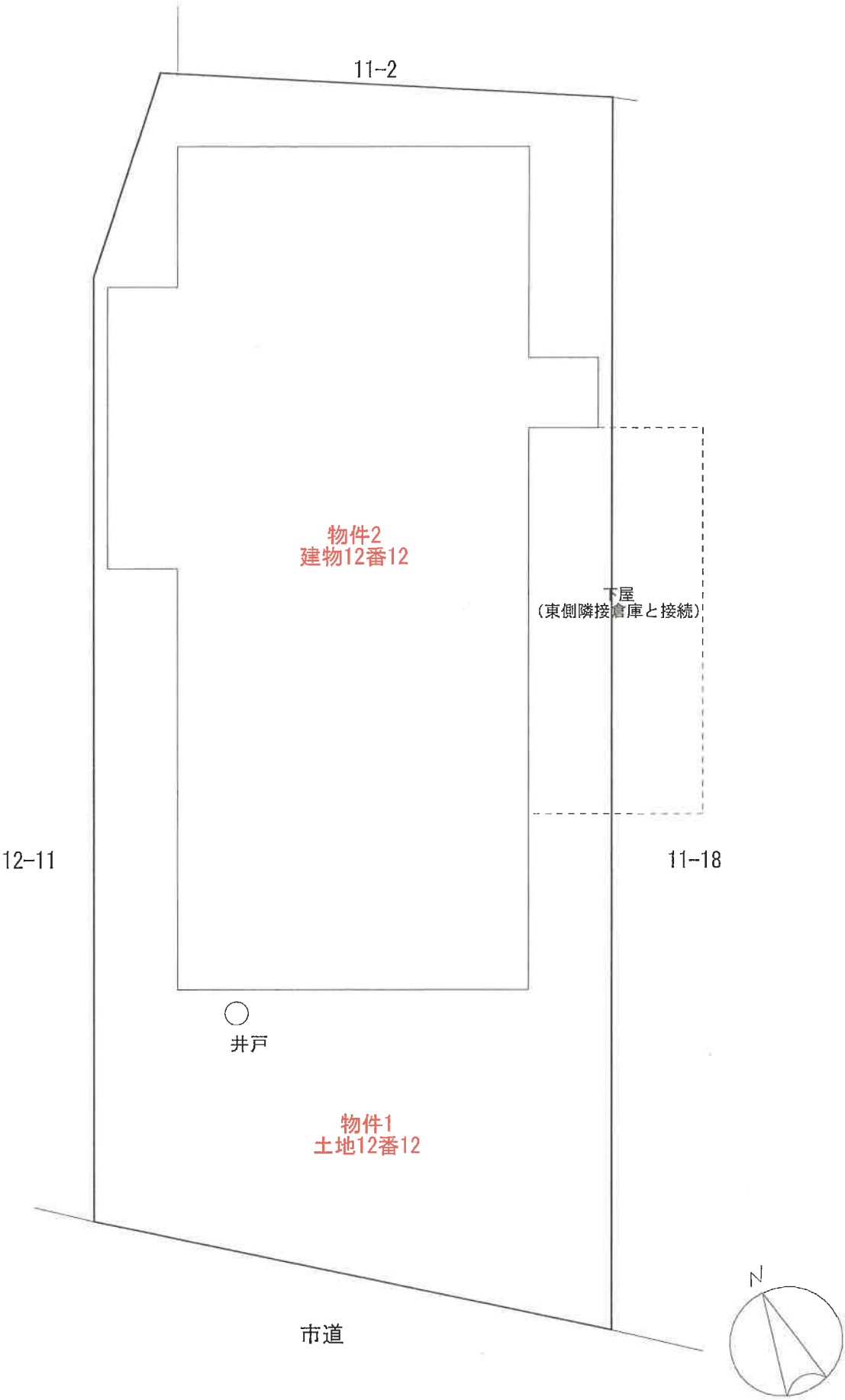
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(秋田地方広務局能代支局管轄)

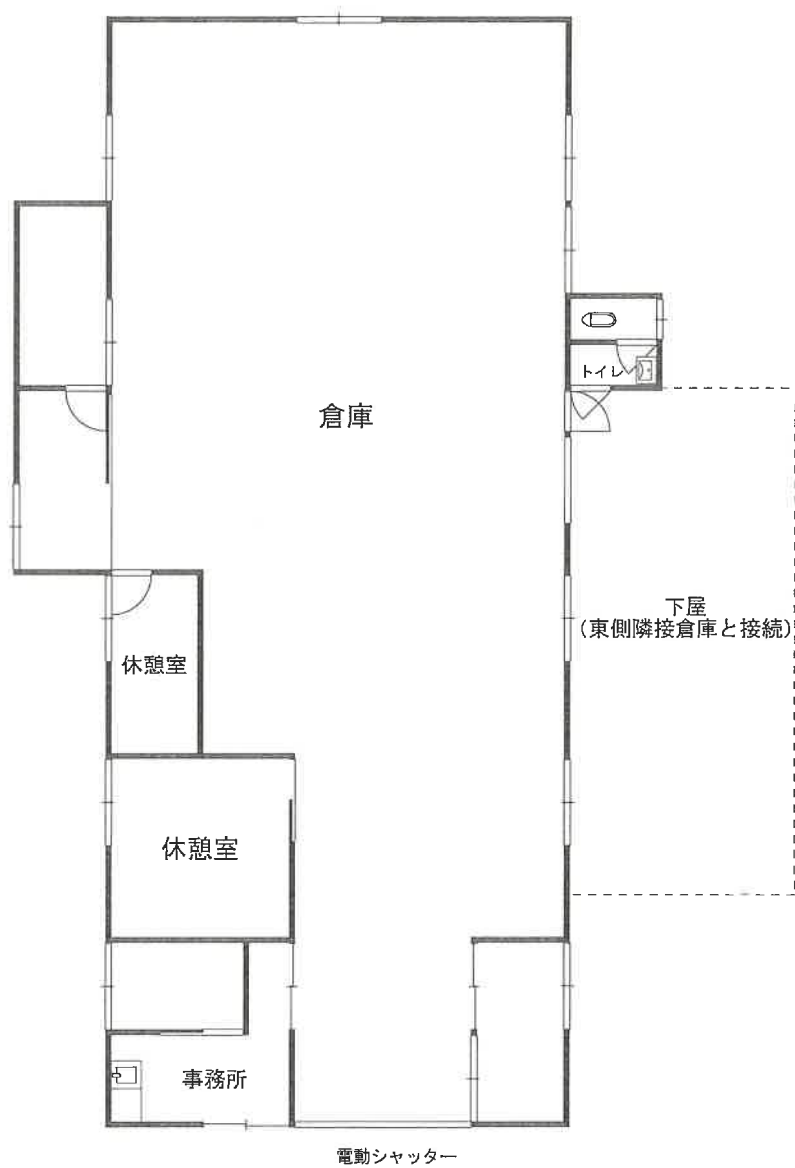
令和6年11月26日

秋田地方広務局

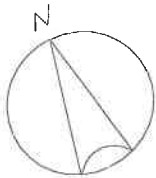
登記官



建物配置図
縮尺1:150



延床面積	215.30㎡	65.12 坪	敷地面積	0.00㎡	0.00 坪
施工面積	215.30㎡	65.12 坪	建築面積	215.30㎡	65.12 坪
1階床面積	215.30㎡	65.12 坪	ポーチ、吹抜、ベランダ面積 0.00㎡ 0.00 坪		
2階床面積	0.00㎡	0.00 坪			
3階床面積	0.00㎡	0.00 坪			



建物間取図
縮尺1:150