

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11月14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12月 5日から 令和 7年12月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18日 午後 2時00分 場 所 秋田地方裁判所能代支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 7日 午前 9時30分 場 所 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14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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,725,000 2,180,000	一括	545,000	34,711	0
1	1,486,000				
2	3,000				
3	1,236,000				

物 件 目 録

1 所 在 能代市字豊祥岱
地 番 1 番 4 6 9
地 目 宅地
地 積 2 9 7 . 5 0 平方メートル

2 所 在 能代市字豊祥岱
地 番 1 番 4 7 2
地 目 宅地
地 積 2 . 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 能代市字豊祥岱 1 番地 7

家屋 番号 1 番 7 の 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 7 6 平方メートル
2 階 2 8 . 8 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階約 1 3 1 平方メートル
2 階 2 8 . 8 7 平方メートル

所 在 能代市字豊祥岱 1 番地 4 6 9

(未登記附属建物)

種 類 車庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.87平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月22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1～3】

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1】

カーブミラー設置部分を、交通安全協会第12支部が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その他の部分を、本件債務者が占有している。

【物件番号2, 3】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北東側隣地(地番1番64号)のコンクリート擁壁の一部が、本件土地にはみ出している可能性があり、境界が不明瞭である。

【物件番号2】

本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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。

物 件 目 録

1 所 在 能代市字豊祥岱
地 番 1 番 4 6 9
地 目 宅地
地 積 2 9 7 . 5 0 平方メートル

2 所 在 能代市字豊祥岱
地 番 1 番 4 7 2
地 目 宅地
地 積 2 . 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 能代市字豊祥岱 1 番地 7

家屋 番号 1 番 7 の 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 7 6 平方メートル
2 階 2 8 . 8 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階約 1 3 1 平方メートル
2 階 2 8 . 8 7 平方メートル

所 在 能代市字豊祥岱 1 番地 4 6 9

(未登記附属建物)

種 類 車庫

物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	14.87平方メートル

令和7年(ヌ)第3号
令和7年7月2日受理
令和7年8月7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 | 能代市字豊祥岱 |
| | 地 番 | 1 番 4 6 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 7 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能代市字豊祥岱 |
| | 地 番 | 1 番 4 7 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 能代市字豊祥岱 1 番地 7 |
| | 家 屋 番 号 | 1 番 7 の 4 |
| | 種 類 | 居 宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 7 6 平方メートル
2 階 2 8 . 8 7 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者ら 上記の者が本土地上にカーブミラーを設置し、その設置部分を占有しているほか、北東側の一部にコンクリート擁壁を設置し、その設置部分を占有している ☒ 「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	5 枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 3		
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) ☒ 所 在 : 能代市字豊祥岱 1 番地 4 6 9 ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 1 階約 1 3 1 m ²		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種 類 : 車庫 構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 1 4 . 8 7 m ²		
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	5 枚目「その他の事項」記載のとおり		
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

(土地用)

[illegible]

(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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	カーブミラー設置部分		コンクリート擁壁はみ出し部分
占有者	■交通安全協会第12支部		■A
占有状況	■カーブミラー支柱設置 □		■コンクリート擁壁設置 □
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■交通安全協会第12支部長 (占有者担当)) □文書 (□)	
占有権原	□賃借 □使用借 □転借 ■不明		□賃借 □使用借 □転借 ■不明
占有開始時期	■昭和時代		■不明 (以下同)
最初の契約日	年 月 日		年 月 日
契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		□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		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 ()		□所有者 □その他 ()
当事者借主	□占有者 □その他 ()		□占有者 □その他 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金	□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等	□譲渡転貸可 □		□譲渡転貸可 □
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 カーブミラーの設置に関する事情等は不明であるが、土地所有者及び占有者担当者の各陳述並びに現場の状況等により、占有者の占有権原は、土地所有者と占有者間の黙示の使用借権と認めるのを相当と思料した。		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり 本件所有者及び占有者は、本件調査によってコンクリート擁壁のはみ出し部分を認識したが、これは双方の先代の存命中の出来事と思われ、当時の詳細は不明であることから、現在の占有者の占有権原は不明とせざるを得ないと思料した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 物件1土地の南側境界のうち、西側約半分が市道に接している。
- (2) 物件1土地の西側に隣接する能代市の所有地(地番1番466)は、アスファルト舗装されているが、市道認定はされていない。
- (3) 物件1土地の南東側の一部(土地建物位置関係図中の塀(点線)の南側約3㎡)は、物件2土地とともに能代市の所有地(地番1番466(件外土地1)、1番468(件外土地2))と一体的にアスファルト舗装されている(写真番号4)が、物件1土地のアスファルト舗装部分及び物件2土地の一部並びに能代市の所有地の一部(土地建物位置関係図中の地番1番466の点線の東側部分、1番468)は市道認定されていない。
- (4) 物件1土地の北東角部分に、北東側隣地(地番1番64(件外土地3))のコンクリート擁壁の一部(法面下部約1.3㎡)がはみ出している(写真番号9)。

2 物件3建物関係

- (1) 物件3主である建物の1階の廊下に沈み込む部分がある。
- (2) 登記記録上、物件3主である建物の家屋番号は「1番7の4」と表示されており、敷地である物件1土地の地番「1番469」と一致していないが、土地の閉鎖登記簿によると、当初の「1番7」の土地が複数回の分筆により複数回枝番号が付されており、現在の物件1土地には「1番469」が付されている。

3 物件2土地関係

- (1) 物件2土地は、物件1土地の南東側の一部(土地建物位置関係図中の塀(点線)の南側約3㎡)とともに能代市の所有地(地番1番466(件外土地1)、1番468(件外土地2))と一体的にアスファルト舗装されている(写真番号4)。
- (2) 物件2土地は、登記記録上及び課税台帳上いずれも宅地であるところ、現況、同土地の西側の一部(土地建物位置関係図中の地番1番466の点線の西側部分)は市道認定され公衆用道路の状態である。物件2土地のその余の部分は市道認定されていない。

(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 物件1土地及び物件2土地について、これまで境界等について隣地所有者らと争いはありません。 2 物件1土地の南東側の一部と物件2土地が能代市の所有地（地番1番466、1番468）と一体的にアスファルト舗装されていることは、私はわかりませんでした。この道路は少し傾斜のあるカーブになっていて、以前は道幅も狭かったことから、物件1、2両土地を私の亡父が所有していたときに、何らかの機会に土地の一部を道路に提供したのではないかと思います。実際にどうだったかはわかりません。 3 物件1土地内の南西角付近にある建物（物件3未登記附属建物）は、私の亡父が建てたもので、現在は相続により私の所有となっており、居宅のための車庫として使用しています。建築時期は、課税台帳に昭和38年とあるようですので、そのころと思います。 4 物件1土地内に「交通安全協会第12支部」と表示されたカーブミラーが設置されています。このカーブミラーは、私の亡父の時代に設置されており、契約書等の関係書類は何もなく、いつ、誰との間で、どのような約束で設置されたのか私はわかりませんが、おそらく、亡父が地域の安全のために無償無期限で設置場所を提供したものであると思います。これまでトラブルは何もありませんでした。 5 物件1土地の北東角部分に、北東側隣地（地番1番64）のコンクリート擁壁の一部（法面下部）がはみ出していることは、私はわかりませんでした。この状態は、私が亡父から相続する以前のことでありますが、どのような事情によるものか私は亡父から聞いたことはありませんでした。この状態については、これまで特にトラブルは生じておらず、北東側隣地所有者との話し合いなどは何もありませんでした。
■A	1 私は、北東側隣地（地番1番64）の所有者です。この土地のコンクリート擁壁の一部（法面下部）が物件1土地の北東角部分にはみ出していることはわかりませんでした。このような状態は、北東側隣地を私が亡父から相続する以前からのことと思いますが、私は亡父から何も聞いておらず、事情等は何もわかりません。このはみ出し部分について、私と現在の物件1土地所有者との間で、土地の使用に関する契約等は何もありません。
■交通安全協会第12支部長	1 物件1土地上に設置されているカーブミラーは、交通安全協会第12支部の所有物です。昭和の時代に設置されたものと思われますが、おそらく、当時の土地所有者の好意による無償無期限での設置かと思われます。

(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 7年 7月 2日 (水) 15:20 ~ 15:25	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 7年 7月 2日 (水) 16:10 ~ 16:15	能代市役所	課税台帳等交付申請
令和 7年 7月 3日 (木) 9:00 ~ 9:05	秋田地方法務局能代支局	追加分登記事項証明書等公用取得
令和 7年 7月10日 (木) 15:05 ~ 15:20	秋田地方法務局能代支局	閉鎖謄本等公用取得
令和 7年 7月10日 (木) 15:35 ~ 15:45	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（現況調査期日口頭告知）
令和 7年 7月25日 (金) 9:30 ~ 11:20	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 7年 7月25日 (月) 11:25 ~ 11:30	A 宅	はみ出し部分の状況及び占有調査（不在）
令和 7年 7月28日 (月) 16:10 ~ 16:20	交通安全協会（能代警察署内）	カーブミラー設置関係調査
令和 7年 7月28日 (月) 16:30 ~ 17:05	交通安全協会第12支部長宅	カーブミラー設置関係調査
令和 7年 7月31日 (木) 14:25 ~ 14:30	A 宅	はみ出し部分の占有調査（不在につき照会書投函（返送用郵券添付））
令和 7年 8月 1日 (金) 13:40 ~ 14:20	物件所在地	はみ出し部分の立入調査（A 及び所有者立会）
令和 7年 8月 4日 (月) 14:30 ~ 14:45	交通安全協会第12支部長宅	カーブミラー設置関係調査
（特記事項） ☐ 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

1 1-261
2 1-272

(座標値種別：図上測定)

-68339.005

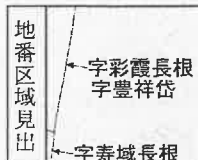
+21769.690



-68464.005

(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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	能代市宇都宮区				地番	1番469			
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					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。

A3版からA4版に縮小

令和7年7月2日

秋田地方方法務局能代支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(8 枚目)

公用

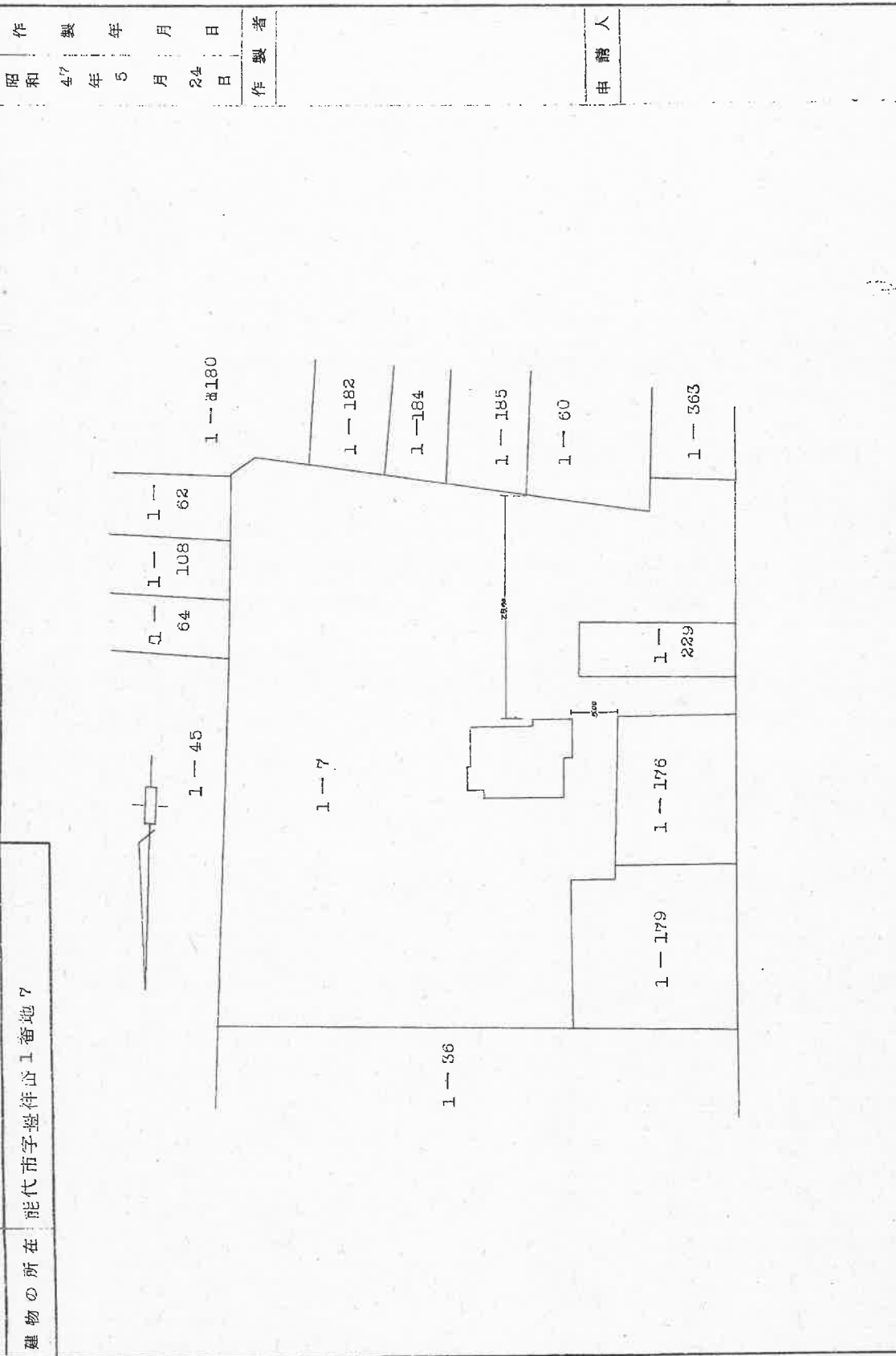
登記年月日：昭和47年5月26日

512501

1番7-1

能代市字豊待田1番地7

建築物図面



作製年月日
昭和47年5月24日
作製者
申請人

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S47.5.26

縮尺 1/500

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7年7月3日 秋田地方方法務局能代支局

登記官

A3版からA4版に縮小

登記年月日：昭和47年5月26日

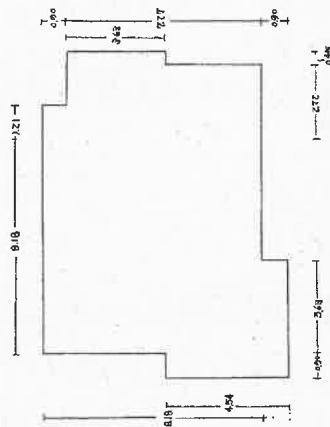
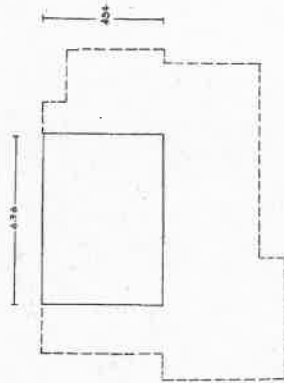
公用

512502

家屋番号 1番7-1

建物の所在 能代市芋登伴1番地7

各階平面図



床面積

1階	8.18 X 0.90	= 7.362 m ²
	0.90 X 0.90	= 0.81 m ²
	0.90 X 4.54	= 4.086 m ²
	0.45 X 3.63	= 1.6335 m ²
	1.21 X 0.90	= 1.089 m ²
	2.72 X 7.27	= 19.7744 m ²
計		96.7623 m ²
2階	6.36 X 4.54	= 28.8744 m ²

縮尺 1/200

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S47.5.26

登記官

(10枚目)

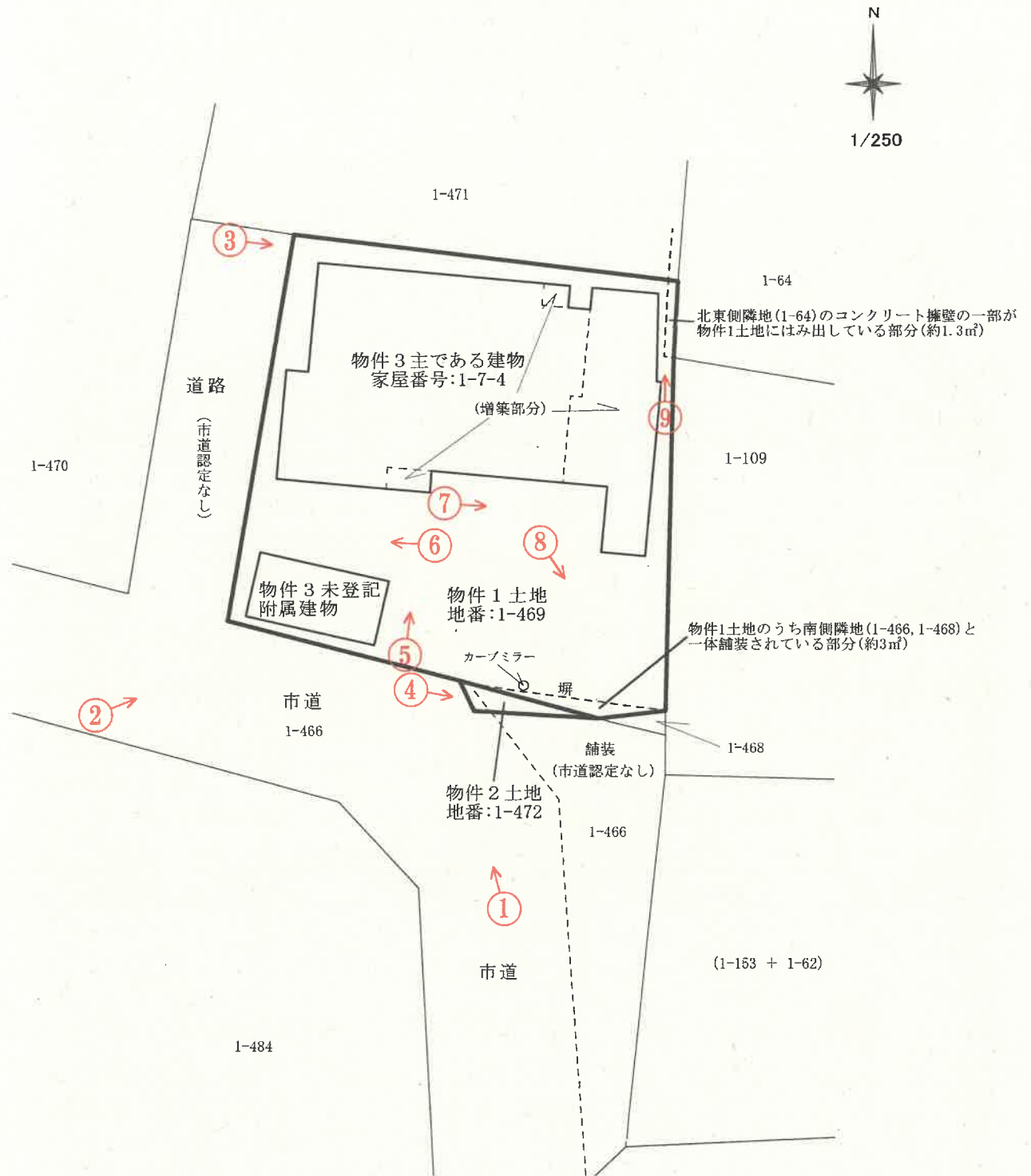
A3版からA4版に縮小

請求番号: 4-3

(2/2)

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7年7月3日 秋田地方方法務局能代支局

土地建物位置関係図

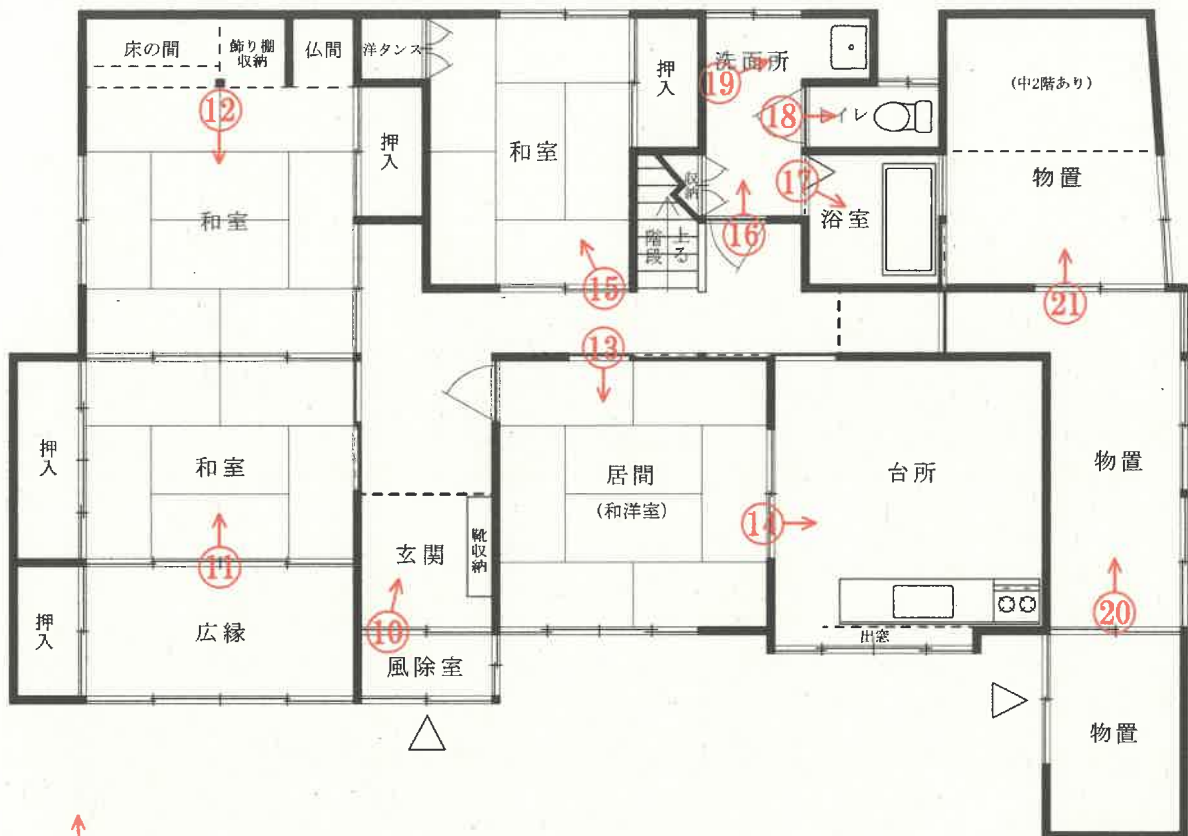


↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

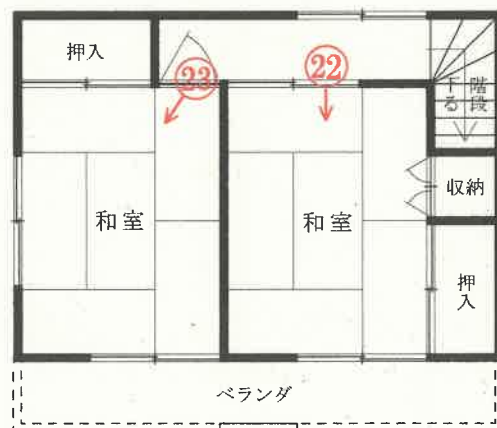
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

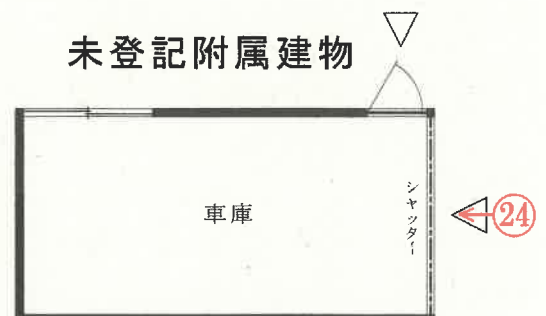
主である建物 1 階



主である建物 2 階



未登記附属建物



↑
○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



カーブミラー

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



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



物件1土地

写真番号 1 0



物件 3 主である建物内部の状況（1 階）

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



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

写真番号 1 9



前同

写真番号 2 0



前同

写真番号 2 1



前同

写真番号 2 2



物件 3 主である建物内部の状況（2 階）

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



物件 3 未登記附属建物内部の状況

令和7年(ヌ)第3号
令和7年7月25日 現地調査
令和7年8月6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

戸澤一喜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,725,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,486,000 円
物件2 (土地)	金 3,000 円
物件3 (建物)	金 1,236,000 円

- 1 一括価格は、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）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、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	能代市字豊祥岱 1 番 4 6 9 宅地 2 9 7 . 5 0 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	能代市字豊祥岱 1 番 4 7 2 宅地 2 . 9 0 m ²	宅地・一部公衆用道路
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	能代市字豊祥岱 1 番地 7 1 番 7 の 4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階：9 6 . 7 6 m ² 2 階：2 8 . 8 7 m ²	能代市字豊祥岱 1 番地 4 6 9 1 階：約 1 3 1 m ² 2 階：同左 ほかに特記事項記載の未登記 附属建物がある
番号	特 記 事 項		
3	所在について 物件 1 土地は、昭和50年に「1番7」から分筆し「1番468」の一部となり、昭和51年に更に「1番468」から分筆し、現在「1番469」となっている。したがって、昭和47年建築の物件 3 建物の所在は、当初「1番地7」で登記されたが、現在は位置的に「1番469」の土地に存在する。 附属建物（未登記） 〔種 類〕 車庫 〔構 造〕 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 〔床面積〕 1 4 . 8 7 m²		

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五能線「能代」駅の南方・道路距離約1.7km。 最寄バス停「彩霞長根」の東方・徒歩約1分。 小学校約1.6km(道路距離、以下同様)、中学校約350m、市役所約2.4km、 郵便局約950m、スーパー約200m。		
付近の状況	能代市中心市街地の南方にあつて、国道7号と県道富根能代線とが 交わる「豊祥岱」交差点の北東側すぐ背後に位置する。中規模一般 住宅を中心とする住宅地域であり、地勢はやや起伏に富み、行き止 り道路なども一部見られる。こうしたなかで、目的物件が接面する 市道は「豊祥岱こ道橋」を通過して国道反対側地域へ行けることもあ り、車両交通量がやや多い。なお、周辺に格別の変動要因等は見当 たらぬ。		
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	非線引き都市計画区域内	
	用途地域 建ぺい率 容積率	[大半の部分] 近隣商業地域 60% 200%	[東側の一部] 第1種住居地域 60% 200%
	防火規制 立地適正化計画 その他の規制	— 居住誘導区域内・都市機能誘導区域外 —	
画 地 条 件	〔物件1〕		〔物件2〕
	間口：約10.5m（敷地接道部分） 奥行：約16.3～18m 規模：297.50㎡（登記地積） 形状：やや不整形 地勢：一部高低差等あり		間口：約1.4m 奥行：約5～5.9m 規模：2.90㎡（登記地積） 形状：三角形 地勢：平坦
接面道路の状況	〔物件1〕 南側が幅員約6m舗装市道（豊祥岱2号線）に、等高から約0.5m高く接 面する。また、西側が幅員約4m行き止り舗装道路（市所有地の一部 ながら市道認定はされていない）に接面する角地。 〔物件2〕 西側が幅員約6m舗装市道（豊祥岱2号線）に等高に接面する。		
土地の利用状況等	〔物件1〕 ○大半（約98.5%）が、物件3建物の敷地として利用されている。 なお、当該建物について物件1に法定地上権が成立する。 ○北東端の一部（約1.3㎡・物件1の約0.5%（切上げ）、隣地1番64との 隣接部分幅約0.4m）は、隣地の擁壁がはみ出している。 ＊法第14条地図では、東側境界線が直線であるのに対し、現況は隣 地の1番64と1番109との境界で段差が生じており、上記と判断。 ○南東端の一部（約3㎡・物件1の約1%）は、物件2・1番468（市所有） 1番466の一部（市所有だが市道認定以外の部分）と一体で舗装され た状態にあり、不特定多数が通行出来る状況にある。なお、当該 部分と建物敷地部分とは高低差（約0.8m）がある。 ＊物件1の南側境界は、法第14条地図では西端から約15.8mで折れ		

	曲がっているが、現況の建物敷地部分は約10.5mで曲がっており一致せず、南東端の一部は建物敷地部分ではないと判断した。 〔物件2〕 ○物件1の一部及び市有地である1番466の一部及び1番468と一体で舗装された状態にあり、不特定多数が利用出来る状況にある。 なお、雨水枡と思われる構築物が存在する。 また、現地での簡易測定では、物件2西端の一部が市道（主に側溝）になっている判断した。（但し市担当部署で確認はできず）
供給処理施設	水道：あり（建物への接続：あり） ガス配管：なし 下水道：あり（建物への接続：あり）
特記事項	○公法上の用途地域 西側を県道富根能代線から約50mまでが近隣商業地域、同50m以遠が第1種住居地域となっており、市の都市計画図（縮尺1/2,500）では目的物件の東端の一部が第1種住居地域に色付けされている。 ちなみに、法第14条地図をもとに測定すると、東端の幅約0.5～3m程が第1種住居地域と思われる。 ○東側隣地は、物件1の建物敷地部分より約1.8m高く、擁壁が組まれている。 ○物件1建物敷地部分の南端にカーブミラー（「交通安全協会第12支部」の表示あり）が設置されている。（占有権原は黙示の使用借権、詳細は執行官の現況調査報告書を参照） ○土壤汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壤汚染が懸念される事実は確認されなかった。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ○物件2は上記のような状態にあるが、固定資産評価でも宅地として課税されている。古い（昭和48年頃）とはいえ国土調査が行われた地域で、法第14条地図があるにもかかわらず、物件1の利用状態（北東端の擁壁や南端部の高低差）も含め不自然であるが、経緯は分らず、境界及び各利用状態はあくまで法第14条地図を基にした判断である。

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47年5月20日 新築 増改築年月日：不詳 経過年数：約53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：リシン吹付仕上げ、サイディング、角波・塩ビ波トタン 内 壁：砂壁、繊維壁、化粧合板、ビニールクロス、アラワシ ほか 天 井：銘木・合板目透かし、化粧ボード、アラワシ ほか 床：畳、合板フローア、コンクリート叩き ほか 設 備：電気、上下水道などで特別なものはない その他：－
床面積（現況）	1階：約131㎡、2階：28.87㎡ 延床面積：約159.87㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る 洗面所・トイレ・浴室などは比較的新しいが、それ以外は築後相当期間経過していることもあり老朽化が顕著な箇所も多く、外壁トタンの錆や内部も床の沈み込み・畳の傷み・内壁のシミなども一部見られた。
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特記事項	○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。

区 分	附属建物（未登記）
概 要	構造：木造、 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺、 外壁：角波トタン 内壁：アラワシ、 床：アラワシ 床面積：14.87㎡（名寄帳兼課税台帳と一致を確認） 現況用途：車庫、 建築時期：昭和38年（名寄帳兼課税台帳より）

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。

番号	標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	面積 割合 エ	建付 減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
	区分					
1	a	1.01	297.50	0.985	0.80	3,362,000
	b	0.05		0.005		1,000
	c	0.10		0.01		4,000
物件 1 合計						3,367,000
2	14,200	0.10	2.90	—		4,000

区分：(a)建物敷地部分、(b)北東の擁壁部分、(c)南東の隣地と一体利用部分

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：基準方位を北側とし幅員6m舗装市道に接面する地積260㎡程度の長方形地
地価調査基準地：能代(県)－5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,400 \text{ 円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/101 \times 100/116 = 14,200 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等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：方位（100/101）

◇地 域 格 差：交通接近条件(100/98)、環境条件(100/120)、行政的条件(100/99)
 （以上相乗積： $100/98 \times 100/120 \times 100/99 = 100/116$ ）

イ 個別格差：

〔物件1 a〕方位＋3%、角地＋2%、形状－1%、隣地高低差－3%
 （以上相乗積： $1.03 \times 1.02 \times 0.99 \times 0.97 = 1.01$ ）

〔物件1 b〕隣地擁壁の一部：価値率5%（0.05）

〔物件1 c・物件2〕市有地と一体利用（形状減価等含む）；価値率10%（0.10）

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物の敷地との適応の状態、建物の状況、中古物件市場の動向などを検討し査定

(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、建物価格を求めた。

なお、未登記附属建物については、構造・用途・推定経過年数・状態などを検討した結果、市場価値は無しと査定。

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	142,000	159.87	0.042	953,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数約53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0.053）と観察減価法（保守管理の状態等－20%）を併用して下記のとおり査定。
- ・ 現価率＝ $0.053 \times (1 - 0.20) = 0.042$

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 区分	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 a	3,362,000	0.30	法定地上権	1,009,000

イ 土地利用権等割合

- ・ 物件 1 a については、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。
- ・ 物件 1 b については隣地による擁壁利用、物件 1 c 及び物件 2 については不特定多数の人が通行可能な状態であるが、この点についてはともに建付地等価格での価値率査定の際に既に考慮済である。
- ・ なお、物件 1 a にカーブミラーが設置されているが、占有範囲は極めて狭く敷地利用阻害の程度も少なく、土地利用権等価格については特に考量する必要はないと判断した。

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	3,367,000	－1,009,000		0.90	0.70	1,486,000
2	4,000	－		0.90	0.70	3,000
3	953,000	＋1,009,000	－	0.90	0.70	1,236,000
一括価格（合計）						2,725,000

ウ 占有減価修正：必要なし

オ 市場性修正：隣地関係の経緯や境界につき一部やや判然とせず、需要減退要因になり得ることなどを勘案検討し査定

カ 競売市場修正：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た。

第6 参考価格資料

地価調査価格 [能代(県)－5]

所 在：能代市大瀬儘下21番22

価 格：16,400円/㎡

位 置：JR五能線「能代」駅から道路距離で約2.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：267㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西側が幅員約6m市道

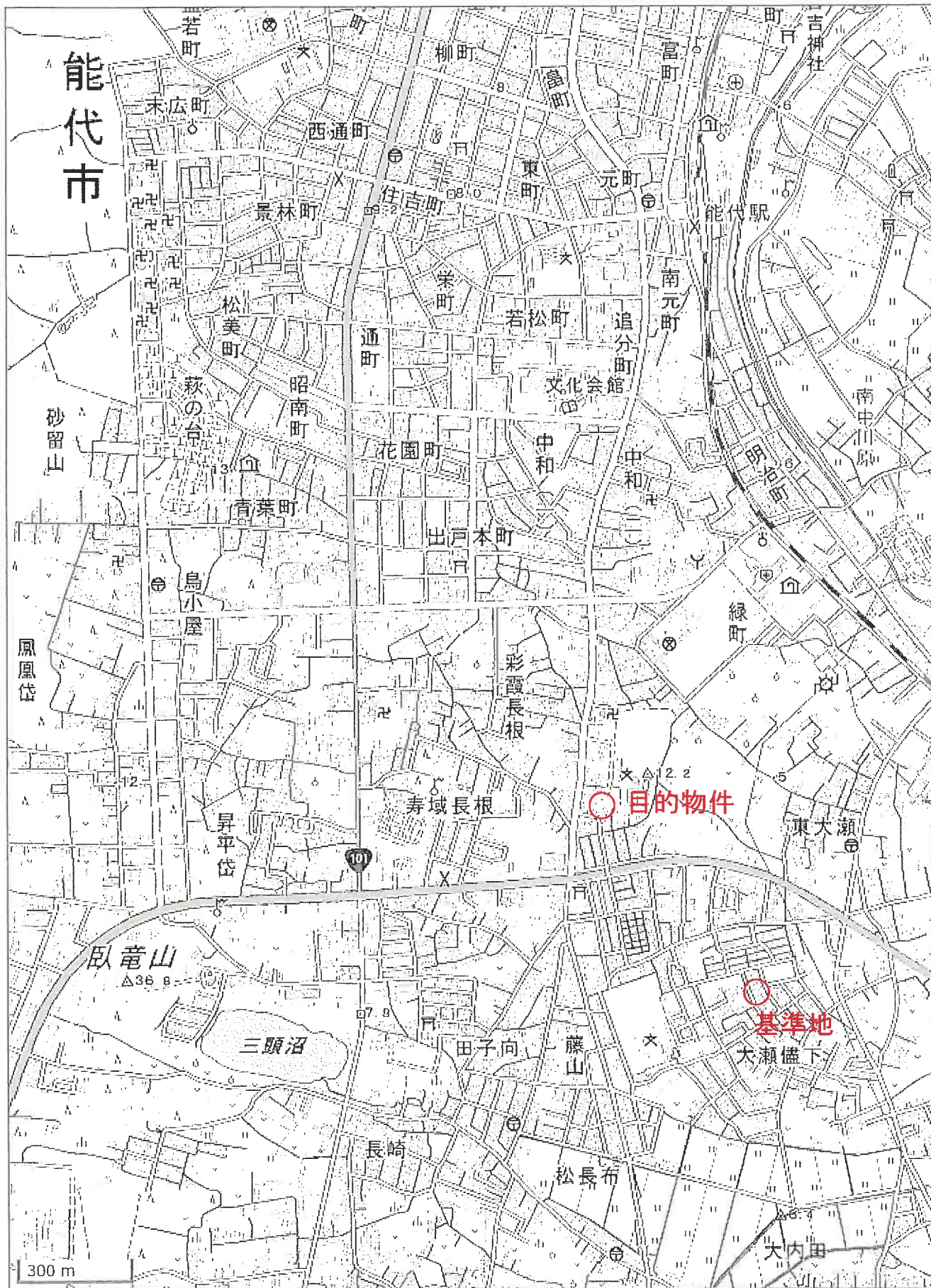
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域内、第2種中高層住居専用地域
指定建ぺい率60%・指定容積率200%

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

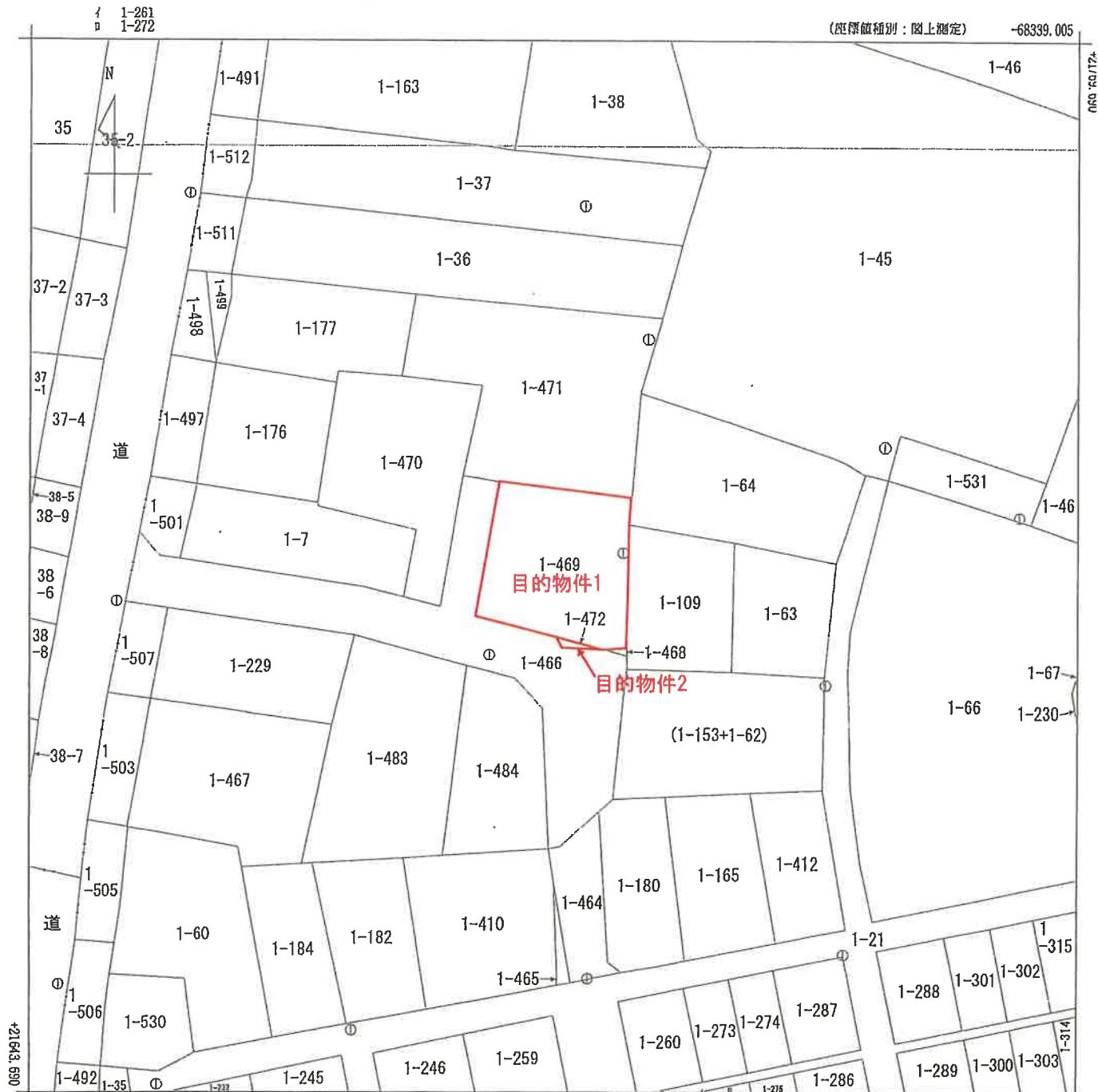
- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条地図（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 建物図面・各階平面図（写）

以 上





国土地理院地図・加工
所在位置略図



請求部		所在		能代市字豊祥岱			地番		1番469	
出力	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					備考年月日(原図)			補記事項		

...

A 3 を A 4 に縮小

目的物件1~2
法第14条地図写

登記年月日：昭和51年7月1日

10562 1-468

地 番 1-469 ~ 1-471

土地の所在 能代市字豊祥岱

地 積 測 量 図

目的物件1

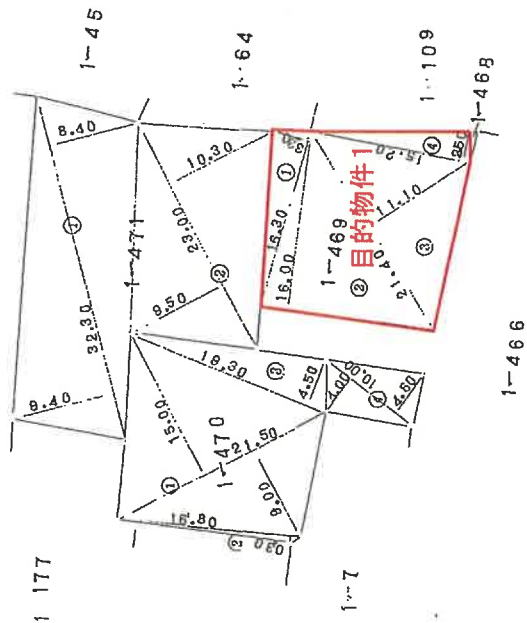
求	積
① 16.30 × 3.30 =	53.7900
② 16.40 × 16.20 =	265.6800
③ 21.40 × 11.10 =	237.5400
④ 15.20 × 2.50 =	38.0000
計	595.0100
2 除	297.5020
面積	297.50 ㎡

1-470

① 21.50 × (15.00 + 9.00) =	516.0000
② 16.80 × 0.30 =	5.0400
③ 19.30 × 4.50 =	86.8500
④ 10.00 × (4.00 + 4.50) =	85.0000
計	693.8900
2 除	346.9450
面積	346.94 ㎡

1-471

① 32.30 × (8.40 + 9.40) =	574.3400
② 23.00 × (9.50 + 10.30) =	455.4000
計	1030.3400
2 除	515.1700
面積	515.17 ㎡



縮尺 1/500

551.7.1

A 3 を A 4 に縮小

目的物件1
地積測量図写

登記年月日：昭和51年7月1日

10563 1-466

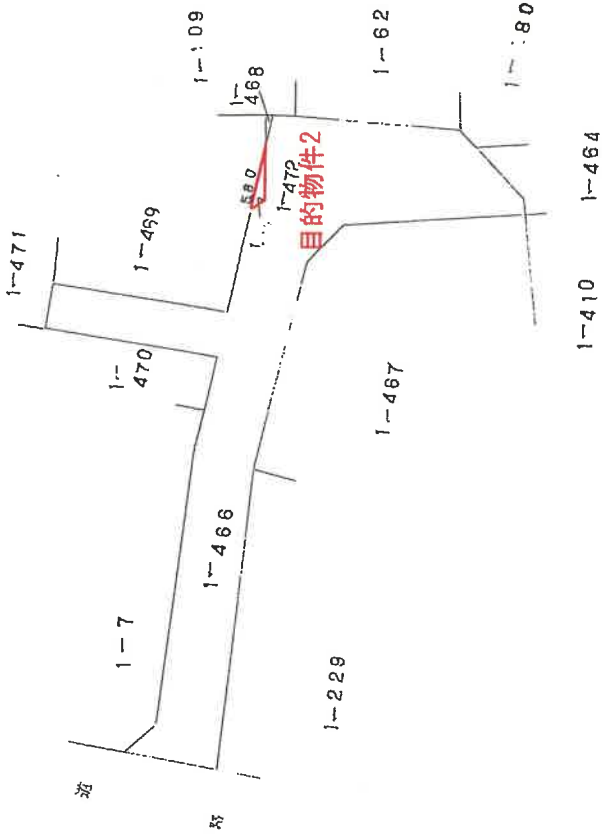
番 1-472

土地の所在 能代市字豊祥岱

地 積 測 量 図

目的物件2

5.80	×	1.00	=	5.8000
2	除	面		2.9000
		積		2.90㎡

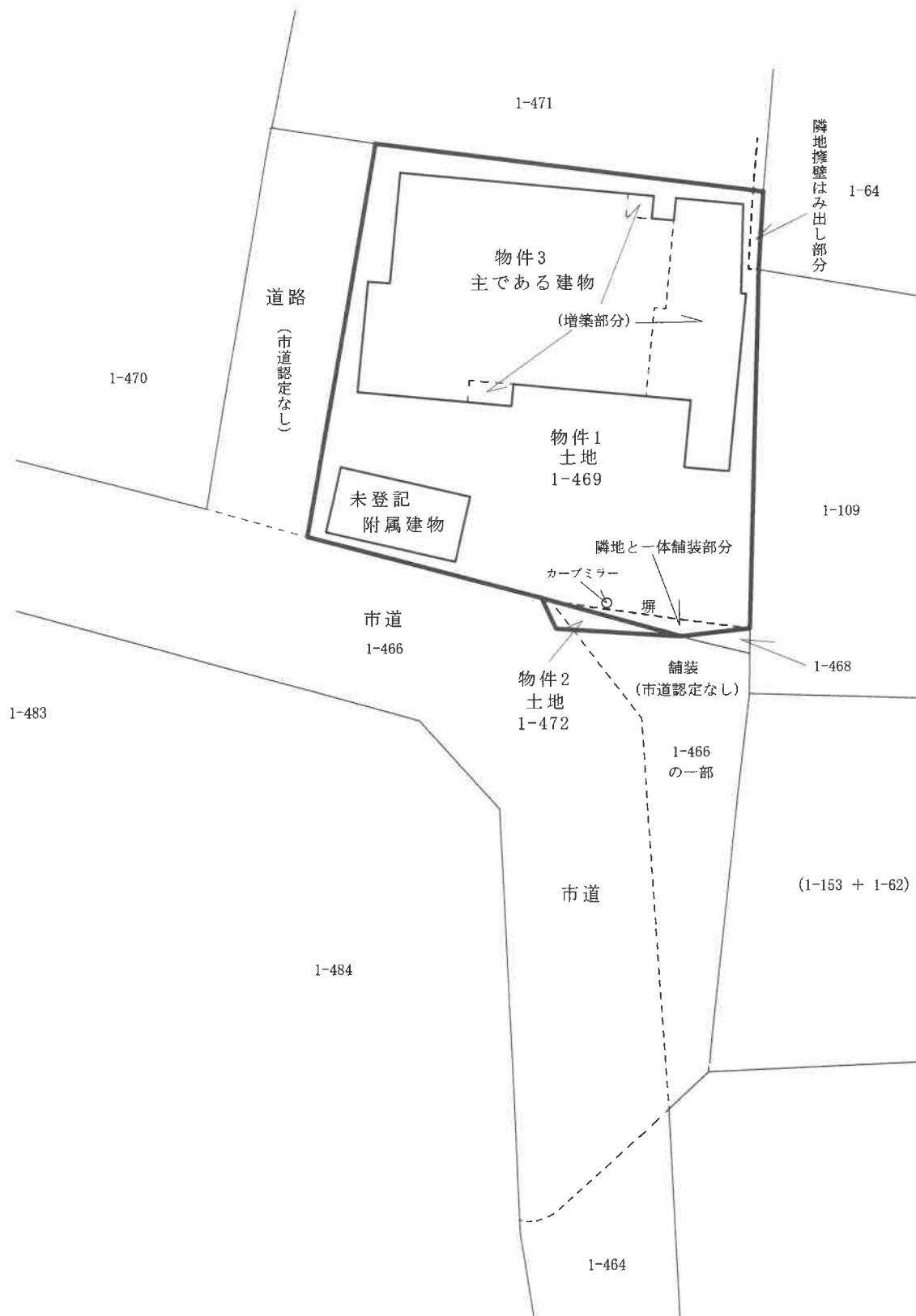


縮 尺 1/500

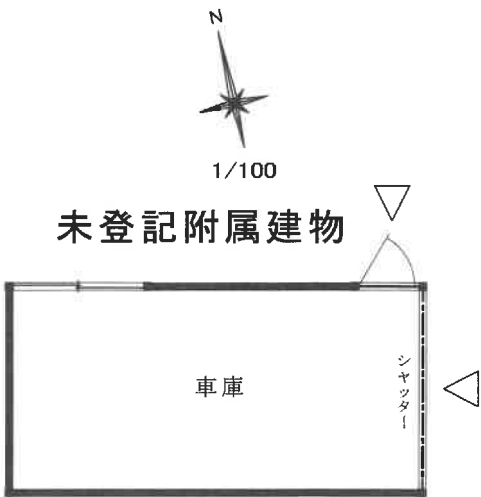
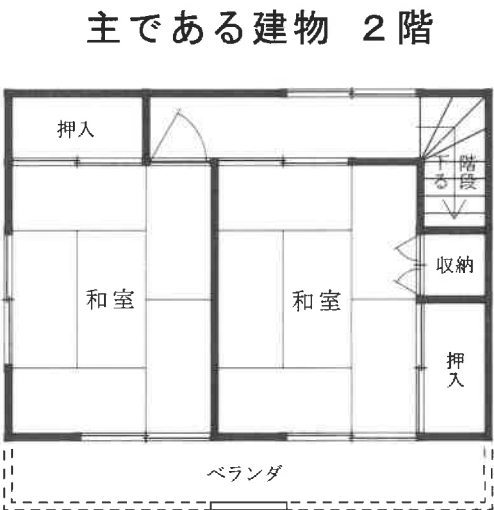
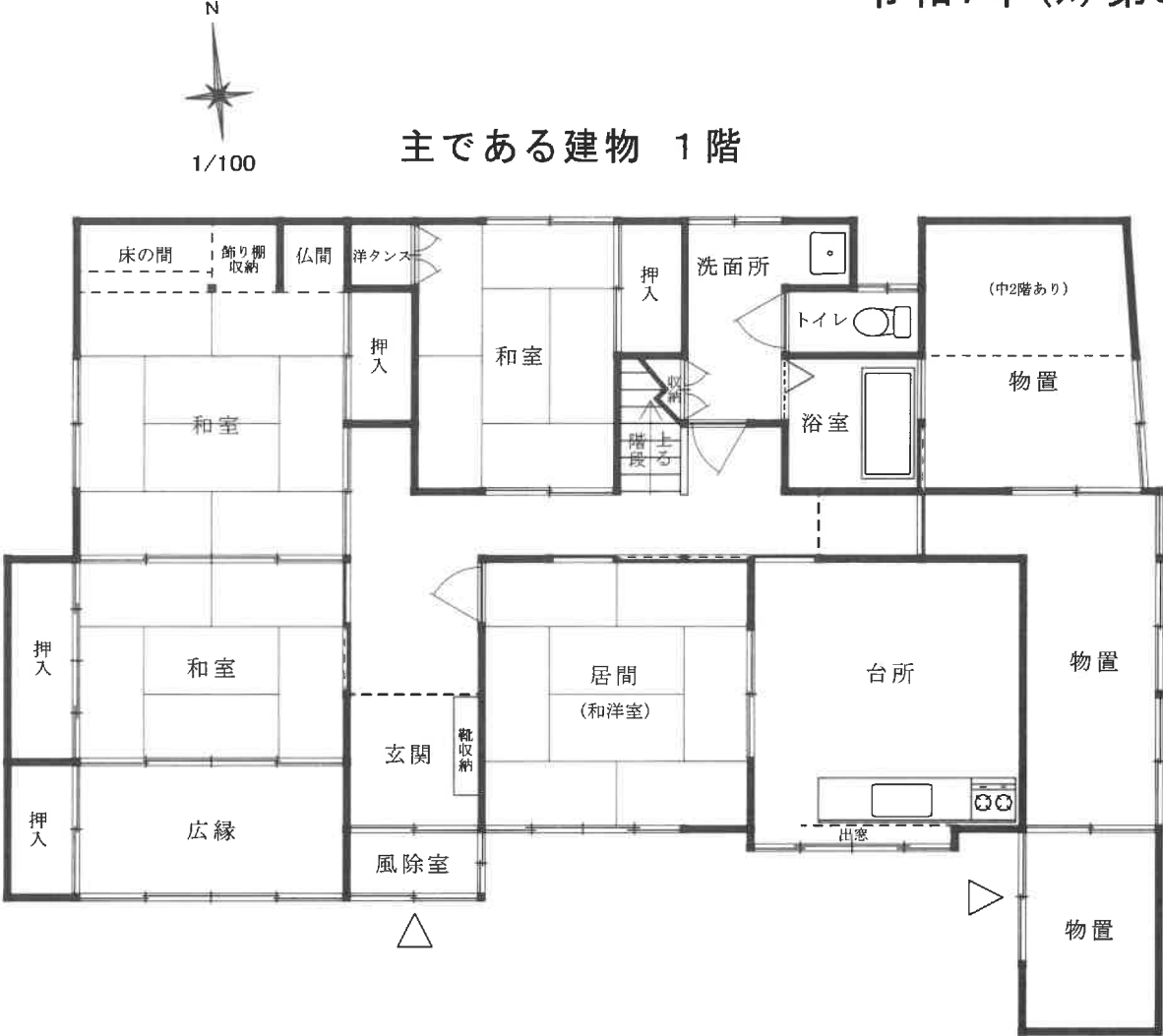
551.7.1

A 3 を A 4 に縮小

目的物件2
地積測量図写



建物配置図



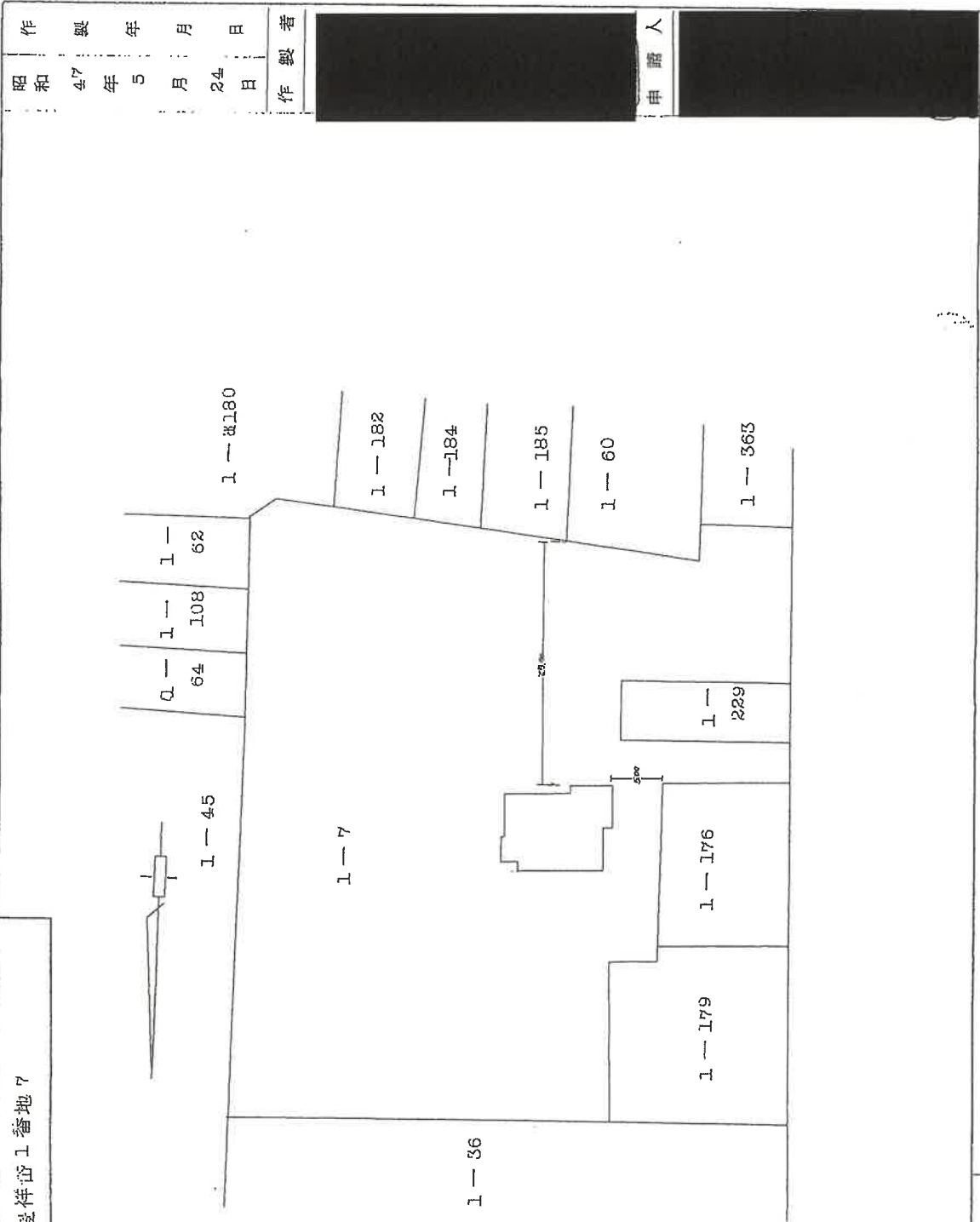
建物間取図

登記年月日：昭和47年5月26日

512501

家屋番号	1番7-1
建物の所在	能代市字盤伴田1番地7

建物図面



作 製 年 月 日	昭 和 47 年 5 月 24 日
作 製 者	[Redacted]
申 請 人	[Redacted]

S47.5.26

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮 尺	1/ 500
--------	--------

A3をA4に縮小

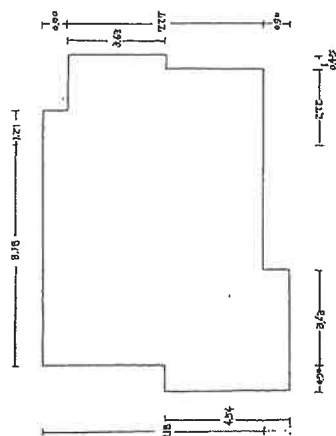
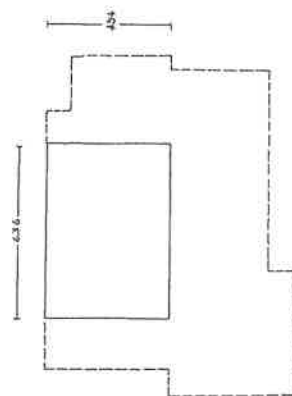
目的物件3
建物図面・各階平面図写

512502

家園鹽場

建築物の所在

圖面階各



嶺南

1. 18	8. 18	X	8. 18 = 66.9124 m ²
0. 90	X	5. 65 = 3.2670 m ²	
0. 90	X	4. 54 = 4.0860 m ²	
0. 45	X	3. 65 = 1.6335 m ²	
1. 21	X	0. 90 = 1.0890 m ²	
2. 72	X	7. 27 = 19.7744 m ²	
計			96.7623 m ²
2. 36	X	4. 54 = 28.3744 m ²	

昭和47年5月25日

著錄

人諸申

縮尺: 1/200

秋田県土地家屋調査士会統一紙用

547.5-26