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

令和　６年（ケ）第　　１４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８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

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　４月１７日から 令和　８年　４月２４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月３０日　午後　２時００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　８年　５月２０日　午前　９時３０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　３月２７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）
1～9	12,570,000 10,056,000	一括	2,514,000	306,695	0
1	1,480,000				
2	8,350,000				
3	100,000				
4	340,000				
5	180,000				
6	220,000				
7	1,210,000				
8	590,000				
9	100,000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　能代市字長崎

　　地　　番　　１７５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３４．７５平方メートル

２　所　　在　　能代市字長崎２０２番地１、１８３番地２

　　家屋　番号　　２０２番１

　　種　　類　　店舗・作業場

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２６４．９９平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７４．００平方メートル

３　所　　在　　能代市字長崎

　　地　　番　　１８３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６６．２５平方メートル

４　所　　在　　能代市字長崎

　　地　　番　　１８３番２

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　２３９．８９平方メートル

５　所　　在　能代市字長崎

地　　番　１７８番

地　　目　宅地

地　　積　１２５．００平方メートル

６　所　　在　能代市字長崎

地　　番　１７９番１

地　　目　宅地

地　　積　１５４．４５平方メートル

７　所　　在　能代市字長崎

地　　番　２０２番１

地　　目　宅地

地　　積　８４４．５９平方メートル

８　所　　在　能代市字長崎

地　　番　１７７番

地　　目　宅地

地　　積　３２３．００平方メートル

９　所　　在　能代市字長崎

令和　６年（ケ）第　　１４号

物　件　目　録

地　　番　　３０４番

地　　目　　宅地

地　　積　　５３．２７平方メートル

令和　６年（ケ）第　　１４号

物　件　明　細　書

令和　７年　１月３１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１～９】
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１～９】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１～９】
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１～９】
公共下水道受益者負担金の滞納あり。

《　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。

令和　６年（ケ）第　　１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　能代市字長崎

　　地　　番　　１７５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３４．７５平方メートル

２　所　　在　　能代市字長崎２０２番地１、１８３番地２

　　家屋　番号　　２０２番１

　　種　　類　　店舗・作業場

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２６４．９９平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７４．００平方メートル

３　所　　在　　能代市字長崎

　　地　　番　　１８３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６６．２５平方メートル

４　所　　在　　能代市字長崎

　　地　　番　　１８３番２

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　２３９．８９平方メートル

５　所　　在　能代市字長崎

地　　番　１７８番

地　　目　宅地

地　　積　１２５．００平方メートル

６　所　　在　能代市字長崎

地　　番　１７９番１

地　　目　宅地

地　　積　１５４．４５平方メートル

７　所　　在　能代市字長崎

地　　番　２０２番１

地　　目　宅地

地　　積　８４４．５９平方メートル

８　所　　在　能代市字長崎

地　　番　１７７番

地　　目　宅地

地　　積　３２３．００平方メートル

９　所　　在　能代市字長崎

令和　６年（ケ）第　　１４号

物　件　目　録

地　　番　　３０４番

地　　目　　宅地

地　　積　　５３．２７平方メートル

令和６年（ケ）第１４号
令和６年８月１５日受理
令和６年１０月１７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　　能代市字長崎
　　地　　番　　１７５番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１０３４．７５平方メートル

２　所　　在　　能代市字長崎２０２番地１、１８３番地２
　　家屋番号　　２０２番１
　　種　　類　　店舗・作業場
　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
　　床 面 積　　２６４．９９平方メートル
　（附属建物）
　　符　　号　　１
　　種　　類　　倉庫
　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
　　床 面 積　　７４．００平方メートル

３　所　　在　　能代市字長崎
　　地　　番　　１８３番３
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　６６．２５平方メートル

４　所　　在　　能代市字長崎
　　地　　番　　１８３番２
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２３９．８９平方メートル

５　所　　在　　能代市字長崎
　　地　　番　　１７８番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１２５．００平方メートル

６　所　　在　　能代市字長崎
　　地　　番　　１７９番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１５４．４５平方メートル

７　所　　在　　能代市字長崎
　　地　　番　　２０２番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　８４４．５９平方メートル

８　所　　在　　能代市字長崎
　　地　　番　　１７７番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３２３．００平方メートル

９　所　　在　　能代市字長崎
　　地　　番　　３０４番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５３．２７平方メートル

（土地・建物用）

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、４、７
現況地目	■宅地（物件１、４、７）　□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	物件１、７両土地が東側で市道に接している。 本土地上にスチール製物置、下屋（物置、洗車場）、自販機が設置されているほか、車両、廃タイヤ等が置かれている。 本土地の売却により、西側隣地２筆（地番１７４番、同１７５番２（件外土地１、同２））が無道路地となる。
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： □構　造： □床面積：
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店舗・作業場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	本建物では自動車の販売・修理等の業務が行われている。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　年（　）第　号 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）

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３
現況地目	■宅地　（物件　３　）□公衆用道路（物件　　）□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）□山林　　（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、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	本土地は雑草等が繁茂しているほか、物件２主である建物の北西側に隣接した下屋（物置）の一部が跨っている。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　　年（　）第　　号 保管開始日　　年　　月　　日
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）
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

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５、８、９
現況地目	■宅地（物件５、８、９）　□公衆用道路（物件　　） □農地（物件　　）□雑種地（物件　　）□山林　　（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、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	本土地は雑草等が繁茂している部分があるほか、一部に廃タイヤが置かれている。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　地方裁判所　　支部　　年（　）第　　号 └ 保管開始日　　年　　月　　日
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）
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）

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６
現況地目	■宅地　（物件　６　）□公衆用道路（物件　　）□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）□山林　　（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、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	1　本土地上にビニールハウスが設置されており、廃タイヤ等が置かれている（写真番号７）。なお、廃タイヤはビニールハウスの外にも置かれている。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　　年（　）第　　号 保管開始日　　年　　月　　日
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）
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

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者代表者	1　本件各土地は、いずれも公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2　本件建物では、私が代表者を務める株式会社吉野自動車が自動車の販売修理業を営んでおり、本件各土地上は、本件建物の敷地のほか更地部分には車両や廃タイヤ等を置いているところもあります。 3　物件１土地の西側隣地である地番１７４番と１７５番２の両土地は、いずれも株式会社吉野自動車が取得していますが、登記地目が農地であるため現在は所有権移転仮登記の状態です。これら両土地は、本件土地の売却により道路に通じなくなってしまいます。 4　本件土地上には、過去に旅館が存在していました。その旅館を解体したときの廃材が本件土地の下に埋まっている可能性があると思います。 5　本件各土地及び本件建物は、いずれも株式会社吉野自動車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 8月19日（月） 10：45 ～ 10：50	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 6年 8月19日（月） 10：55 ～ 11：00	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 8月22日（木） 15：10 ～ 15：30	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 6年 9月17日（火） 9：40 ～ 10：55	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 （所有者代表者立会、評価人同行）
令和 6年10月11日（金） 9：30 ～ 9：45	秋田地方法務局能代支局	閉鎖登記簿謄本公用取得
令和　年　月　日（　） ：　～　：		
令和　年　月　日（　） ：　～　：		

（特記事項）

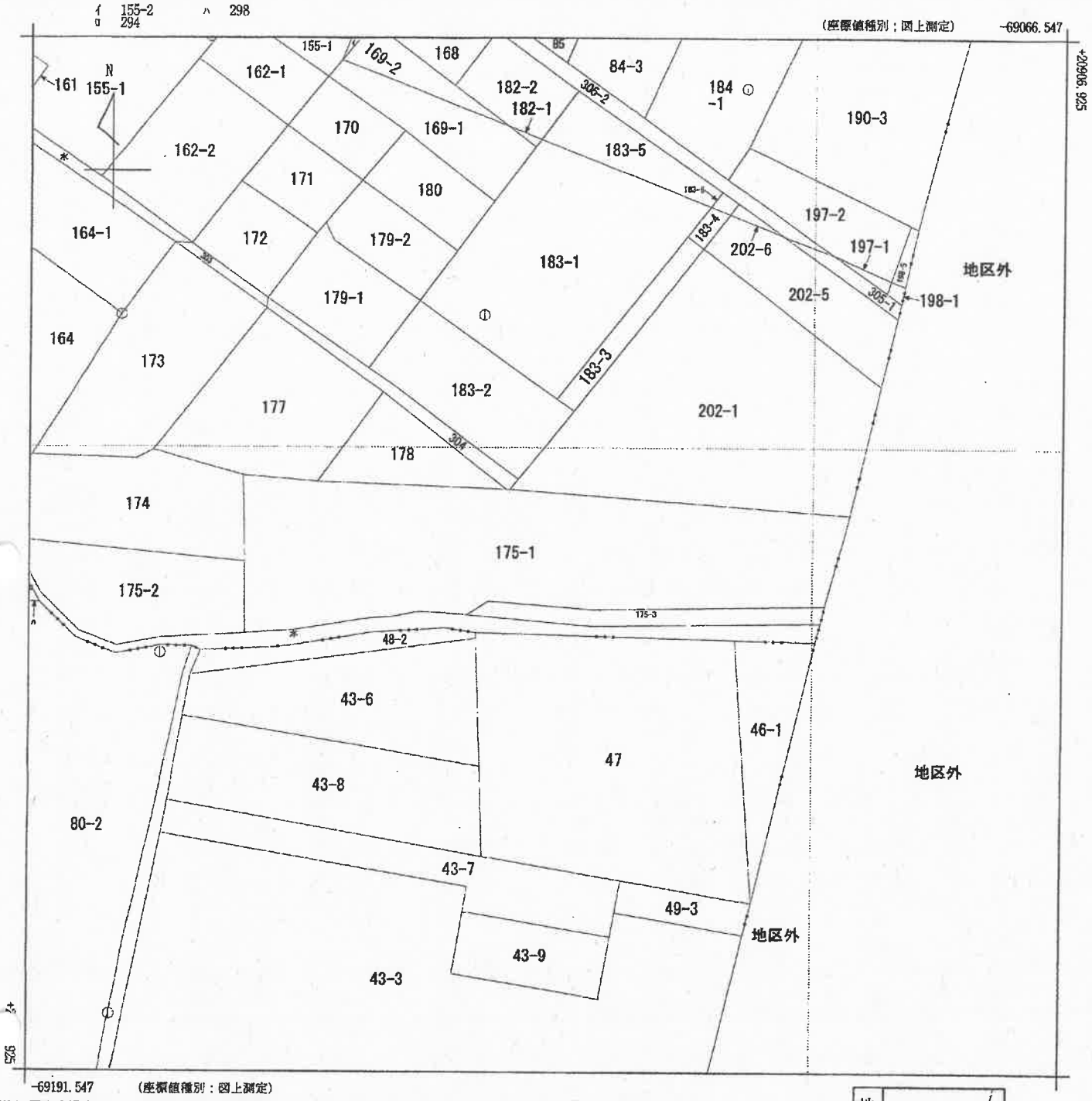
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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



(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。

地番区域見出	字長崎
	河戸川 字下大須賀

請求部分	所　在	能代市字長崎					地　番	175番1	
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。

Ａ３版からＡ４版に縮小

令和6年8月19日
秋田地方法務局能代支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：令和3年4月6日

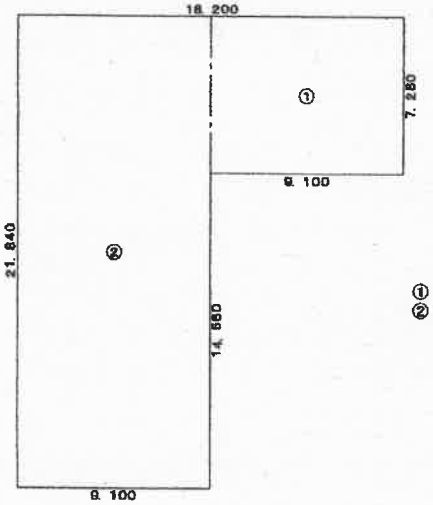
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月19日　秋田地方法務局能代支局　登記官

各階平面図

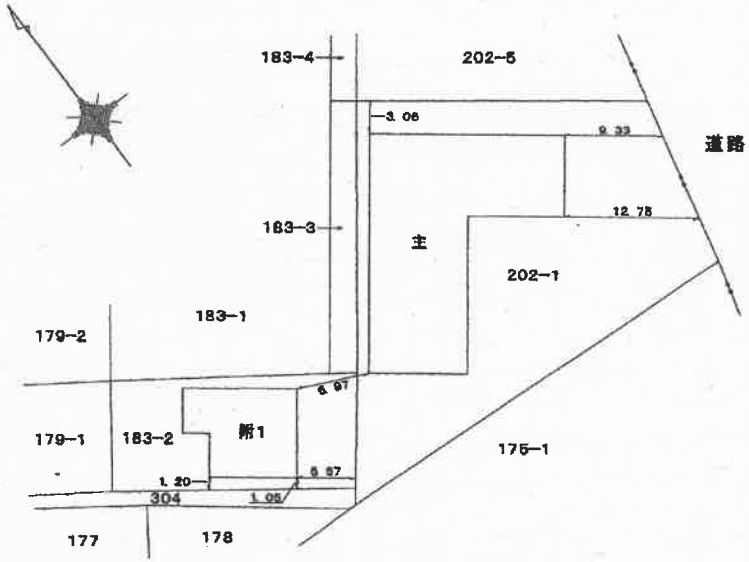
家屋番号	202番1
建物の所在	能代市字長崎202番地1、183番地2

建物図面 各階平面図

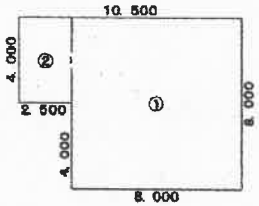
主たる建物



求積表
① 7.280 × 9.100 = 66.248000
② 21.840 × 9.100 = 198.744000
合計 264.992000
床面積 264.99㎡



附属建物符号1



求積表
① 8.000 × 8.000 = 64.000000
② 4.000 × 2.500 = 10.000000
合計 74.000000
床面積 74.00㎡

作成者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

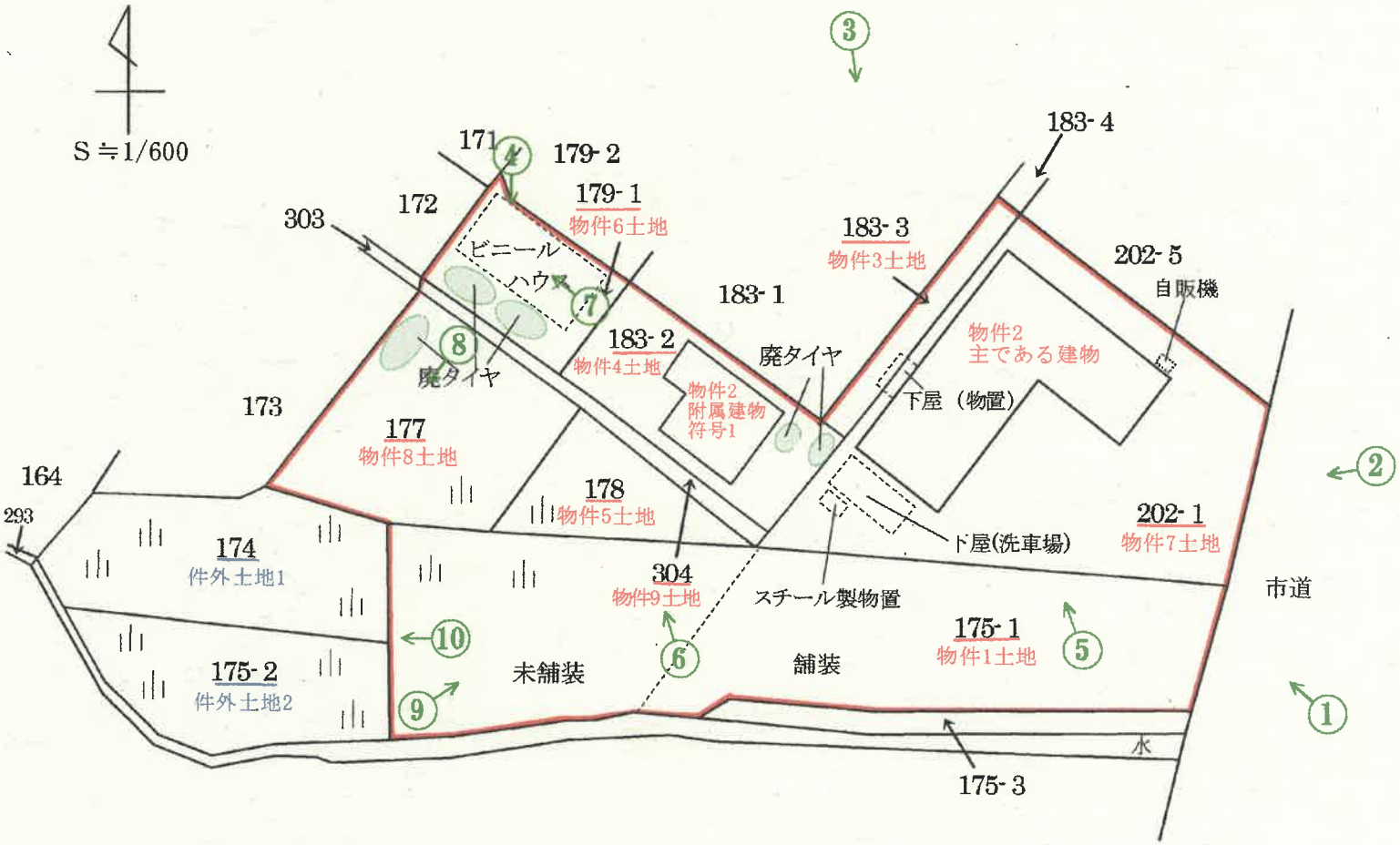
（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

A3版からA4版に縮小

（9枚目）

請求番号：9-1

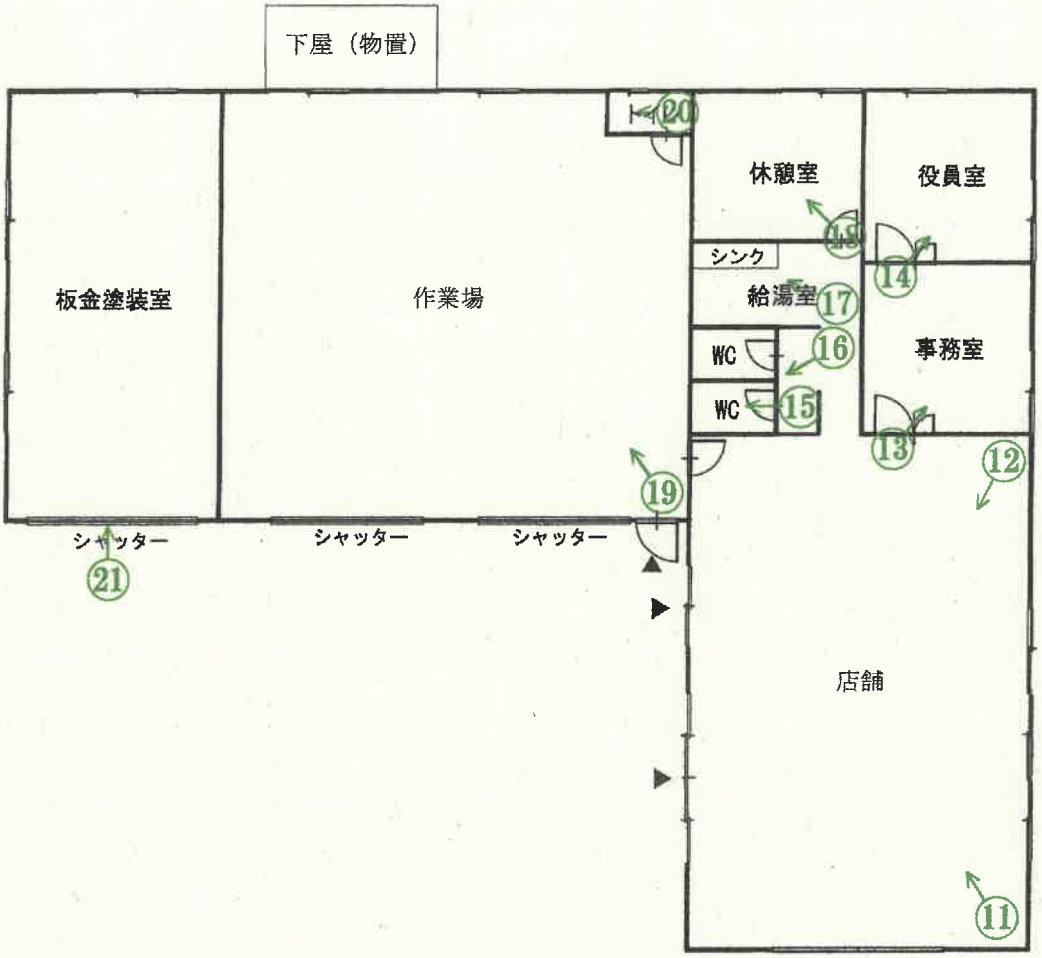
土地建物位置関係図



◯は写真撮影場所であり、◯印の中の数字は写真番号である。

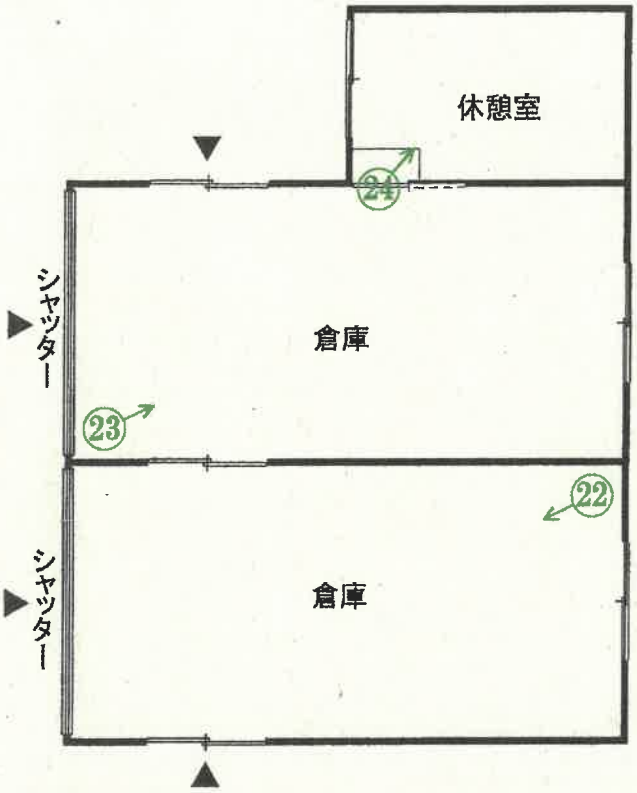
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図
（主である建物）



↑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
（附属建物符号１）



↑○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

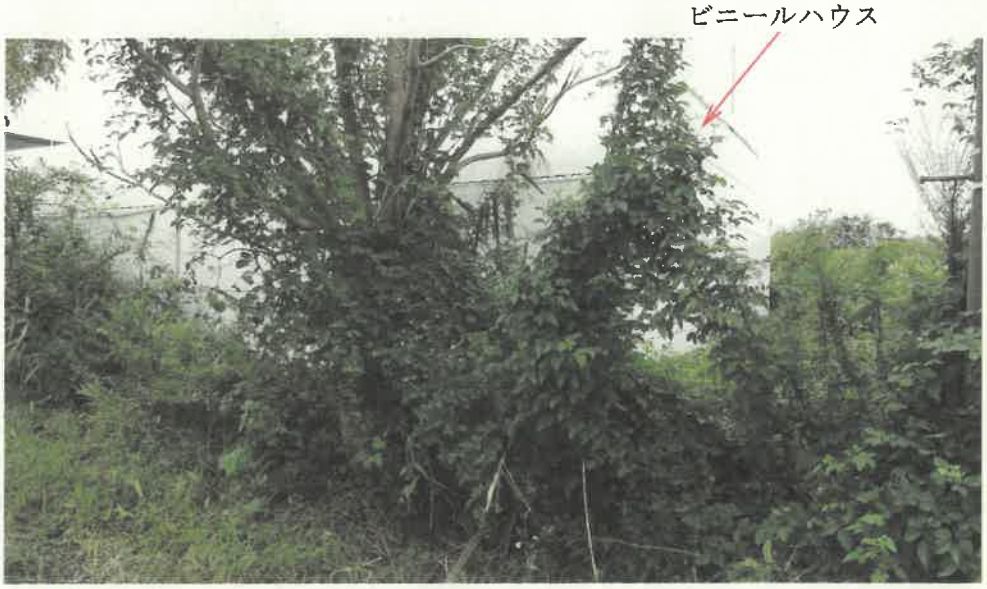
写真番号１

写真番号２

写真番号３

物件３土地

写真番号４



写真番号５

写真番号６

写真番号７

（ビニールハウス内の状況）

写真番号８

写真番号９

写真番号１０

写真番号１１

物件２主である建物内部の状況（１階）

写真番号１２

前同

写真番号１３

前同

写真番号１４

前同

写真番号１５

前同

写真番号１６

前同

写真番号１７

前同

写真番号１８

前同

写真番号１９

前同

写真番号２０

前同

写真番号２１

前同

写真番号２２

物件２附属建物符号１内部の状況

写真番号２３

前同

写真番号２４

前同

令和６年（ケ）第　１４　号
令和６年９月１７日　現地調査
令和６年１０月２１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

千田 幸紀

第１　評価額

一　括　価　格			
金	34,903,000	円	
内　訳　価　格			
物件１（土地）	金	4,116,000	円
物件２（建物）	金	23,205,000	円
物件３（土地）	金	263,000	円
物件４（土地）	金	954,000	円
物件５（土地）	金	497,000	円
物件６（土地）	金	614,000	円
物件７（土地）	金	3,359,000	円
物件８（土地）	金	1,627,000	円
物件９（土地）	金	268,000	円

１　一括価格は、物件１～９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、３～９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，ほぼ登記上と同じ。

番号	所在等	登　　記	現　　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	能代市字長崎 １７５番１ 宅地 １，０３４．７５㎡	
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	能代市字長崎２０２番地１、１８３番地２ ２０２番１ 店舗・作業場 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ２６４．９９㎡	
	符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積	１ 倉庫 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ７４．００㎡	
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	能代市字長崎 １８３番３ 宅地 ６６．２５㎡	
4	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	能代市字長崎 １８３番２ 宅地 ２３９．８９㎡	
5	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	能代市字長崎 １７８番 宅地 １２５．００㎡	
6	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	能代市字長崎 １７９番１ 宅地 １５４．４５㎡	
7	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	能代市字長崎 ２０２番１ 宅地 ８４４．５９㎡	

番号	所在等	登　　記	現　　況
8	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	能代市字長崎 １７７番 宅地 ３２３．００㎡	
9	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	能代市字長崎 ３０４番 宅地 ５３．２７㎡	

番号	特　記　事　項
2	他に下記の構築物が存する。 ①木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　　洗車場　　床面積：約２６㎡ ②ビニールハウス　　倉庫（タイヤ置場）　　床面積：約７５㎡
件外土地	同一所有者名義（仮登記）の下記件外土地が隣接しており、現況は、原野になっている。 ＜件外土地１＞ 所在：能代市字長崎 地番：１７４番 地目：畑 地積：３２０㎡ ＜件外土地２＞ 所在：能代市字長崎 地番：１７５番２ 地目：畑 地積：２５４㎡

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等（物件１、３～９の一体利用地）

位置・交通	最寄駅：　ＪＲ五能線「能代」駅から南西方約3.3㎞（以下道路距離） バス停：　「長崎入口」バス停の南方至近 最寄公共施設：　「能代市役所」の南方約3.2㎞ 最寄商業施設：　「ザ・ビッグ能代長崎店」の南西方約250ｍ	
付近の状況	受命物件は、旧国道７号沿いに自動車関連の事業所や工場、低層店舗等が存する商業地域である。店舗としての連たん性は乏しく、ICに近いことから物流や工場等の事業利用が大半を占めている。周辺を含み木材加工関連会社が多いものの、長年の厳しい不況から空事業所等も多く散見する。	
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	非線引都市計画区域内
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	特になし
	その他の規制	立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外） 特別工業地区
画地条件	・間口　約23ｍ ・奥行　約25ｍ～約70ｍ ・形状　不整形地 ・地勢　概ね平坦地。 ・地積　公簿2,841.20㎡（8筆計）。公図、地積測量図との照合から現況も一致。 ・接道　中間画地	
接面道路の状況	・東側道路：有効幅員約13ｍ舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）。宅盤は道路とほぼ等高。 ・北側は、西側事業者の有効幅員約5ｍ～11ｍの舗装進入路であり、私有地のため乗り入れはできない。	
土地の利用状況等	・物件２（店舗・作業場、倉庫）及び洗車場、ビニールハウスの工作物が存する自動車販売修理店の敷地として利用している。敷地内の所々には廃タイヤが置いてある。 ・隣地の状況 東側：市道を介して事業所　　西側：太陽光施設、雑種地 南側：水路を介して工場　　北側：事業所及びその通路	
供給処理施設（宅地内引込）	上水道	あり（建物への接続：あり）
	ガス配管	なし（接面道路公設管：なし）
	下水道	あり（建物への接続：宅内枡の設置はあるが、引込みなし）

特　記　事　項	①所有者からの聴取ではオイル等の処分については、業者に頼み適切に処分しており、土壌に廃棄することはしていないとのことである。しかしながら、本件不動産を取得する以前は、旅館が建っており、その廃材については、埋設の可能性は否定できないとのことである。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③能代市のハザードマップ（洪水及び津波）によると浸水想定なしとなっている。 ④公共下水道の受益者負担金については、令和3年度から未納であり、令和6年9月2日時点で未収金1,183,160円である。能代市役所の下水道担当課からの聴取では、下水道を利用するに当たっては、未収金を納付する必要があるとのことである。

2　建物の概況及び利用状況

区　　分	物件２主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　平成29年12月25日新築 経過年数　約　7 年 経済的残存耐用年数　約　23 年
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：合金メッキ鋼板 外　　壁：サイディング 内　　壁：店舗クロス、作業場ボード等 天　　井：店舗クロス、作業場ボード等 　床　　：店舗Pタイル等、作業場土間コンクリート 設　　備：電気、給排水、衛生設備等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	登記事項とほぼ一致
現況用途等	現況用途：店舗・作業場 間取り：添付資料の建物間取図のとおり
品　　等	使用資材から品等は普通と判定した。
保守管理の状態	経年による劣化以外に、大きな損傷や毀損はない。店舗部分は使われておらず、事務用備品が残っており、自動車修理作業場は、調査時は稼働していた。特段の不具合はないとのことであるが、定期的な修繕は施されていないことから、総じた維持管理についてはやや劣ると考える。
建物の利用状況	所有者が自ら占有しており、他占有はない。
特記事項	①洗車場、ビニールハウス（物置）、スチール製組立物置が存するが、主建物の従物として取り扱った。 ②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	物件２　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）　令和2年9月1日新築 経過年数　約　4 年 経済的残存耐用年数　約　21 年
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：合金メッキ鋼板 外　　壁：サイディング 内　　壁：休憩室クロス、倉庫ボード 天　　井：休憩室クロス、倉庫ボード 床　　：休憩室カーペット、倉庫土間コンクリート 設　　備：電気等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	登記事項とほぼ一致
現況用途等	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	使用資材から品等は普通と判定した。
保守管理の状態	経年による劣化以外に、大きな損傷や毀損はない。しかしながら、主建物の店舗同様、現在は利用されておらず、若干の動産もあるなど、定期的な管理が行われておらず、総じた維持管理についてはやや劣ると考える。
建物の利用状況	所有者が自ら占有しており、他占有はない。
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。

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、３～９）

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） *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
1	9,150	0.92	1,034.75	1.00	8,711,000
3	9,150	0.92	66.25	1.00	558,000
4	9,150	0.92	239.89	1.00	2,019,000
5	9,150	0.92	125.00	1.00	1,052,000
6	9,150	0.92	154.45	1.00	1,300,000
7	9,150	0.92	844.59	1.00	7,110,000
8	9,150	0.92	323.00	1.00	2,719,000
9	9,150	0.92	53.27	1.00	448,000
合計					23,917,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地を幅員約１３ｍ舗装市道に西側で接面する長方形（約800㎡）とした。

地価調査　能代（県）５－４

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
9,200 円/㎡	99.5 ／100 ×	100 ／ 100 ×	100 ／ 100 ≒	9,150 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：概ね標準的画地±0%

◇地域格差：街路±0%　交通接近±0%　環境±0%　行政±0%

相乗積 1.00×1.00×1.00×1.00＝1.10

イ　個別格差：　……画地▲8%（形状▲8%）

ウ　地積：……登記数量による

エ　建付減価：……建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

（２）建物価格（物件２）

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。

区分	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
主建物	210,000	264.99	0.472	26,266,000
符号１	120,000	74.00	0.588	5,221,000
合計				31,487,000

ウ　現価率

主建物

・経過年数　7 年、経済的残存耐用年数 23.0 年、残価率　5% として定率法（現価率 0.497 ）と観察減価法（経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を5%と査定）を併用して下記の通り査定した。

・現価率＝ 0.497 ×（1-0.05 ）≒ 0.472

附属建物符号１

・経過年数　4 年、経済的残存耐用年数 21.0 年、残価率　5% として定率法（現価率 0.619 ）と観察減価法（経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を5%と査定）を併用して下記の通り査定した。

・現価率＝ 0.619 ×（1-0.05 ）≒ 0.588

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。

物件番号	建付地価格（円）ア	土地利用権等割合 イ		範囲 ウ	土地利用権等価格（円）*千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
1	8,711,000	0.25	法定地上権	1.00	2,178,000
3	558,000	0.25	法定地上権	1.00	140,000
4	2,019,000	0.25	法定地上権	1.00	505,000
5	1,052,000	0.25	法定地上権	1.00	263,000
6	1,300,000	0.25	法定地上権	1.00	325,000
7	7,110,000	0.25	法定地上権	1.00	1,778,000
8	2,719,000	0.05	法定地上権不成立	1.00	136,000
9	448,000	0.05	法定地上権不成立	1.00	22,000
合計					5,347,000

イ　土地利用権等割合：

物件２の敷地利用権を物件３、４～７に対しては法定地上権と判定した。法定地上権については、国税の「財産評価基準」の借地権割合を参考に法定地上権の法的有利性を勘案した結果、法定地上権割合を25％と判定した。

物件８、９に対しては、法定地上権は不成立と判断した。法定地上権不成立については、占有の経緯、建物の耐用年数や構造、建物が容易に撤去できないため事実上利用できる利益等を勘案し、敷地占有利益として5％を計上した。

ウ　敷地利用権の及ぶ範囲：建物の存する位置や床面積等を考量し、敷地に対する範囲を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	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） *千円未満四捨五入 （ア＋イ）×ウ×エ×オ
1	8,711,000	−2,178,000		0.9	0.7	4,116,000
2	31,487,000	+5,347,000	1.0	0.9	0.7	23,205,000
3	558,000	−140,000		0.9	0.7	263,000
4	2,019,000	−505,000		0.9	0.7	954,000
5	1,052,000	−263,000		0.9	0.7	497,000
6	1,300,000	−325,000		0.9	0.7	614,000
7	7,110,000	−1,778,000		0.9	0.7	3,359,000
8	2,719,000	−136,000		0.9	0.7	1,627,000
9	448,000	−22,000		0.9	0.7	268,000
一括価格（合計）						34,903,000

ウ　占有減価修正：特になし。

エ　市場性修正：周辺の空店舗から当地域に対する事業用不動産に対する需要が弱いことや地下埋設物の可能性、下水道受益者負担金の未納も考慮して、短期市場において、市場性の減退が予想されるため上記修正を施した。

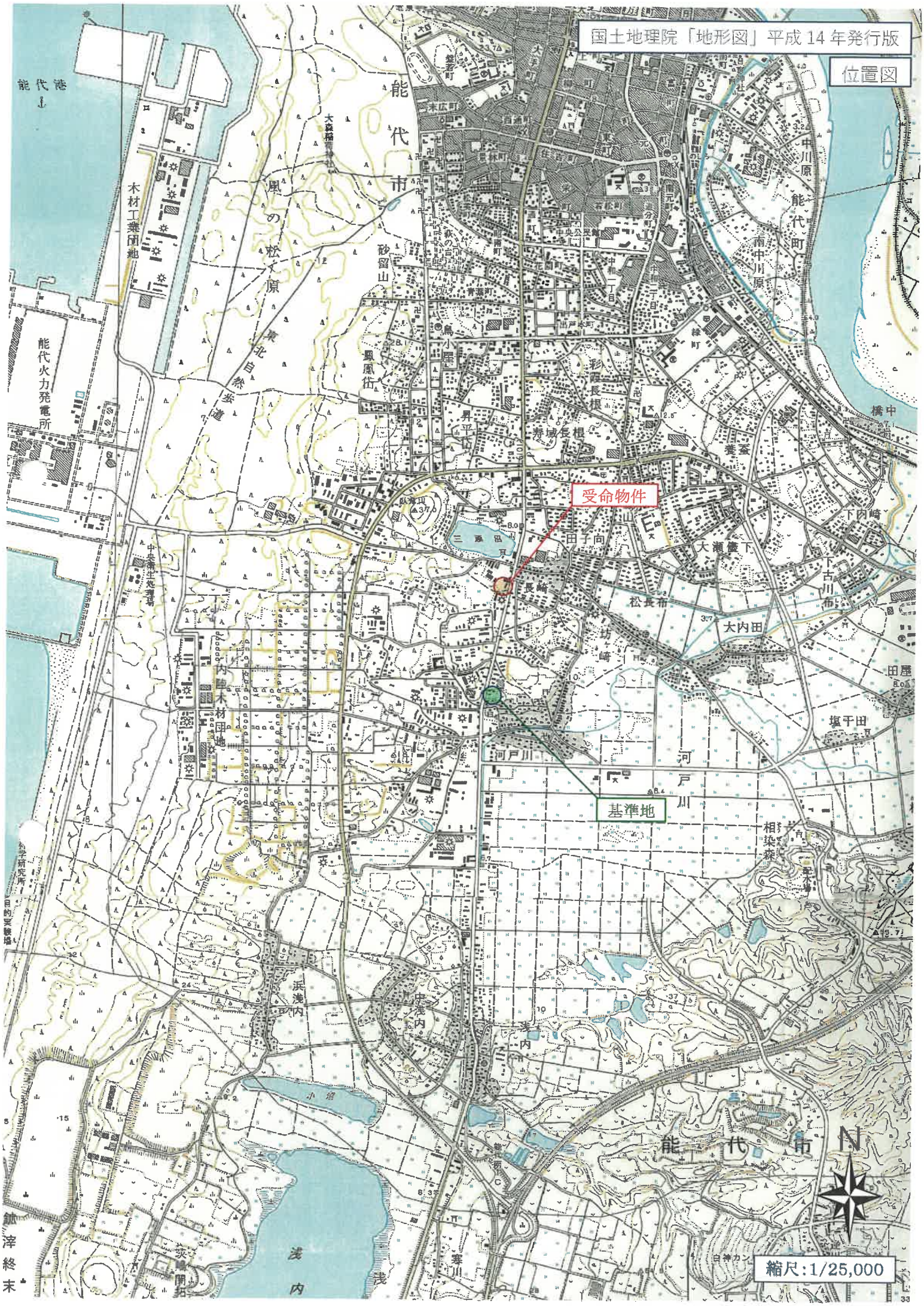
オ　競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

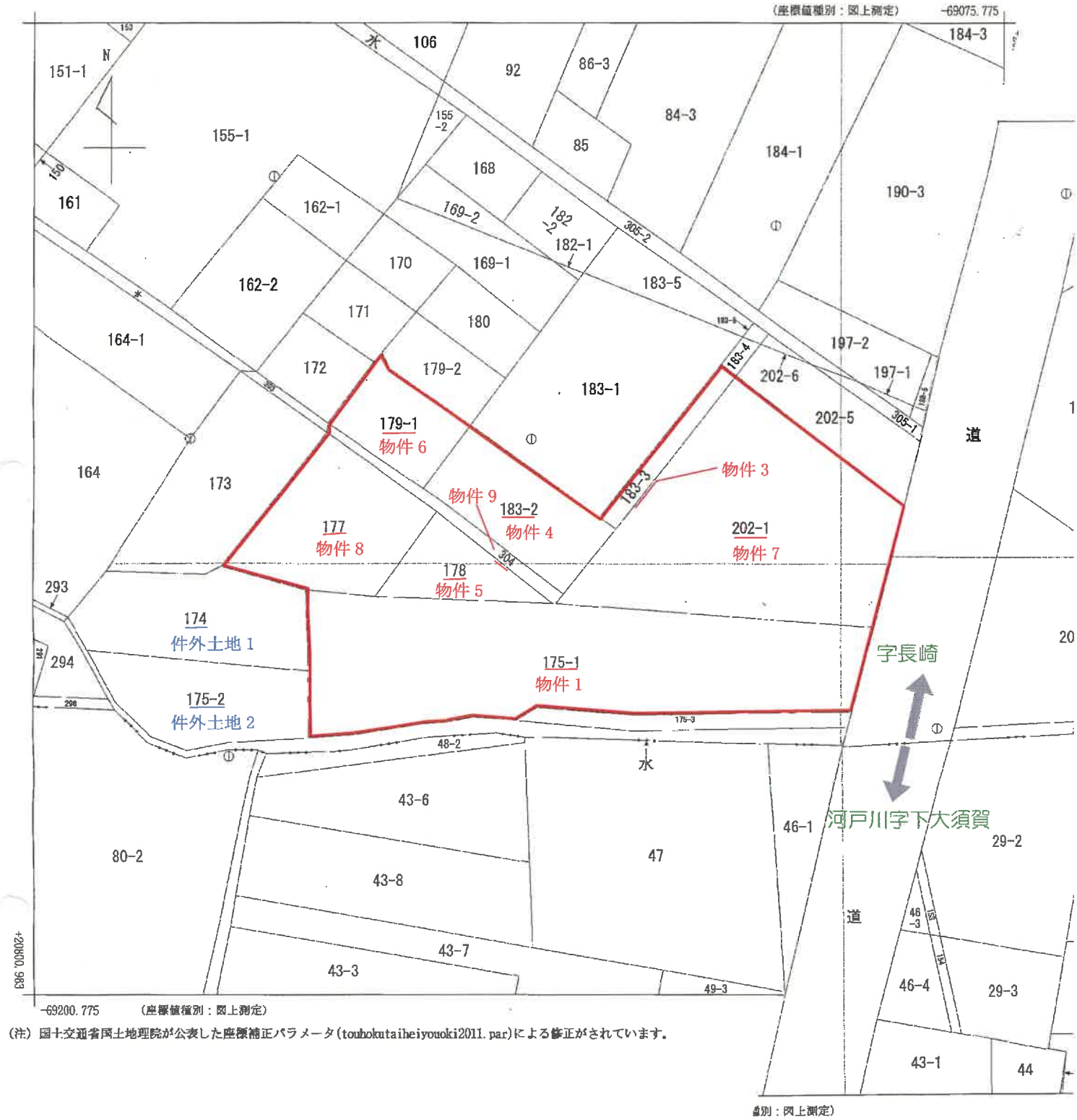
地　価　調　査：能代（県）５－４
所　　在：能代市河戸川字上大須賀２９番１外
価　　格：９，２００円/㎡
位　　置：ＪＲ五能線「能代」駅の南方道路距離約３．６ｋｍ
価　格　時　点：令和６年７月１日
地　　積：６９５㎡
供給処理施設：水道、下水
接　面　街　路：西側１１ｍ市道
用途指定等：非線引都市計画区域内、準工業（６０％、２００％）
地域の概要：店舗、工場、営業所に一般住宅が混在する路線商業地域

第７　附属資料

1　受命物件の位置図
2　住宅地図写し
3　公図写し（合成図）
4　地積測量図写し
5　建物図面・各階平面図写し
6　建物配置図
7　建物間取図


国土地理院「地形図」平成 14 年発行版
位置図
受命物件
基準地
能代市
能代火力発電所
木材工業団地
風の松ヶ原
東北自然歩道
砂留山
鳳凰岱
昇平岱
寿域長根
彩霞長根
養蚕
田子向
大瀬儘下
松長布
大内田
坊ヶ崎
下内崎
下古川布
田屋
塩干田
河戸川
相染森
内陸木材団地
浜浅内
中浅内
浅内
鉱滓終末
N
縮尺:1/25,000

表示年月日：2024／08／19



(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。

(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

請求部分	所　在	能代市字長崎					
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)

N

公図写し(合成図)

A３版をA４版に縮小

次頁に図面に関する変更内容を示す。

表示年月日：2024/08/19

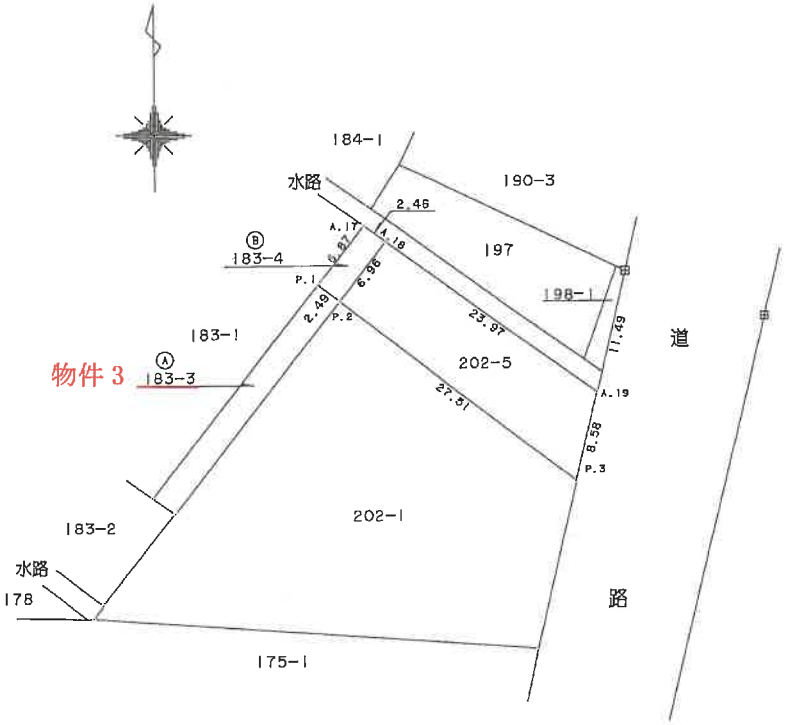
9097

183-3

地　番	183-4
土地の所在	能代市字長崎

地積測量図

受命物件3
残地部分



座標求積表

地　番	Ⓑ 183-4		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
A.17	20581.443	-68811.788	274765.469484
P.1	20576.012	-68816.003	478408.852856
P.2	20574.491	-68814.033	-274774.433769
A.18	20580.005	-68809.785	-478365.625320
		倍面積	34.263251
		面積	17.1316255
		地積	17.13 ㎡

物件3

残地番	Ⓐ 183-3		
公　簿	83.39	総　計	17.1316255
		残　地	66.2583745
		地　積	66.25 ㎡

境界標の種類	境　界　(測点番号)
コンクリート杭	P.1, P.3
合成樹脂杭	

A3版をA4版に縮小

作製者	[redacted] (平成 5 年 7 月 9 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

H5.7.21

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A

登記年月日：昭和63年2月29日

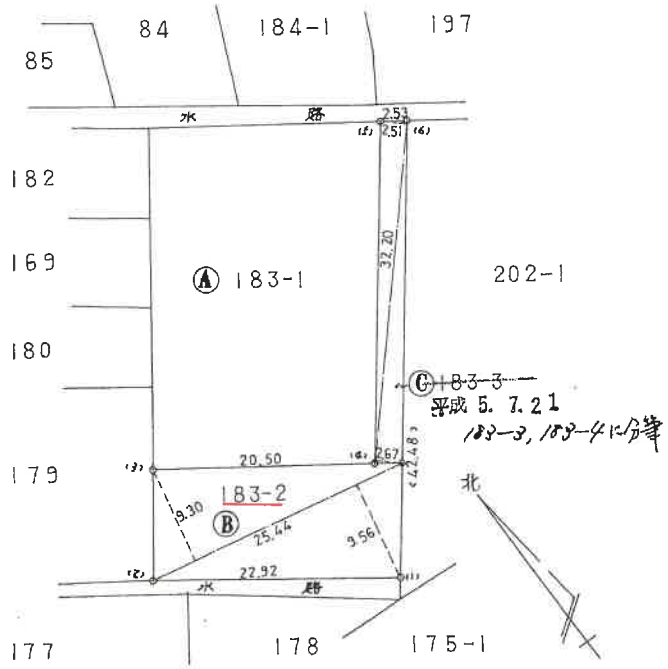
9096

(前) 183　183-1

地　番	183-2, 183-3, (新) 183-4
土地の所在	能代市字長崎

地積測量図

受命物件4
残地部分



求積表

物件4 Ⓑ　25.44 × (9.30 + 9.56) = 479.7984 M²
½　239.8992

Ⓒ　32.20 × (2.51 + 2.67) = 166.7960 M²
½　83.3980

987.08 M² − (Ⓑ + Ⓒ) = Ⓐ (663.7828 M²)

A3版をA4版に縮小

境界標の種類	筆界（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	(3), (4), (5), (6)
木杭	(2), (1).

作製者	[redacted] (昭和62年10月20日作製) [redacted]

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

S63.2.29

表示年月日：2024/08/19

登記年月日：昭和63年2月29日

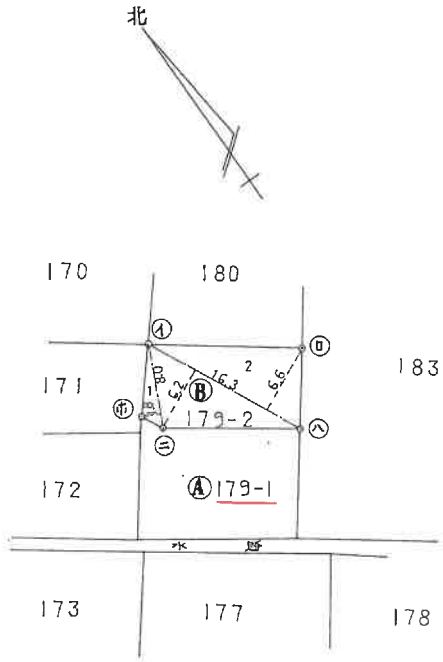
9095

㊍179　179-1

地　番	179-2
土地の所在	能代市字長崎

地積測量図

受命物件6
残地部分



Ⓑ 求積表

1.	8.00 × 1.80 =	14.4000
2.	16.30 × (6.20 + 6.60) =	208.6400
計		223.0400
½		111.5200

M²

物件6　265.97 M² − Ⓑ(111.52 M²) = Ⓐ(154.45 M²)

境界標の種類	筆界（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	㋑～㋭

A3版をA4版に縮小

作製者	[redacted]
	（昭和62年10月20日作製）[redacted]

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

15 63.2.29

表示年月日：2024/08/19

次頁に図面に関する変更内容を示す。

表示年月日：2024/08/19

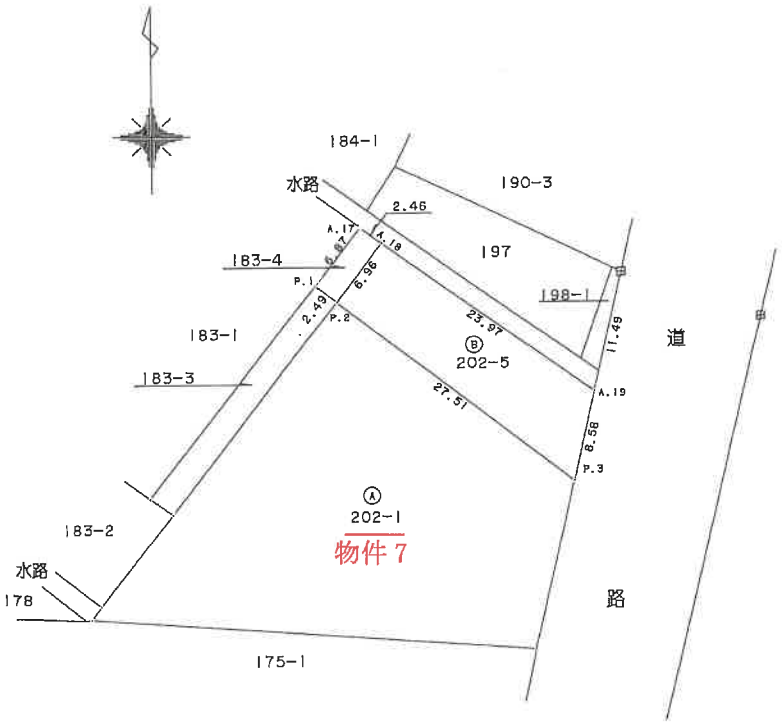
9100

202-1

地　番	202-5
土地の所在	能代市字長崎

地積測量図

受命物件７
残地部分



座標求積表

地　番	Ⓑ 202-5		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
A.18	20580.005	-68809.785	-581993.161530
P.2	20574.491	-68814.033	1536273.286725
P.3	20557.680	-68792.259	581844.926622
A.19	20566.033	-68790.312	-1535743.715400
		倍　面　積	381.336417
		面　積	190.6682085
		地　積	190.66 ㎡

物件７

残地番	Ⓐ 202-1		
公　簿	1035.26	総　計	190.6682085
		残　地	844.5917915
		地　積	844.59 ㎡

境界標の種類	筆　界　(測点番号)
コンクリート杭	P.1, P.3
合成樹脂杭	

A３版をA４版に縮小

作製者	[redacted] (平成 5 年 7 月 9 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H5.7.21

A

登記年月日： 令和1年10月16日

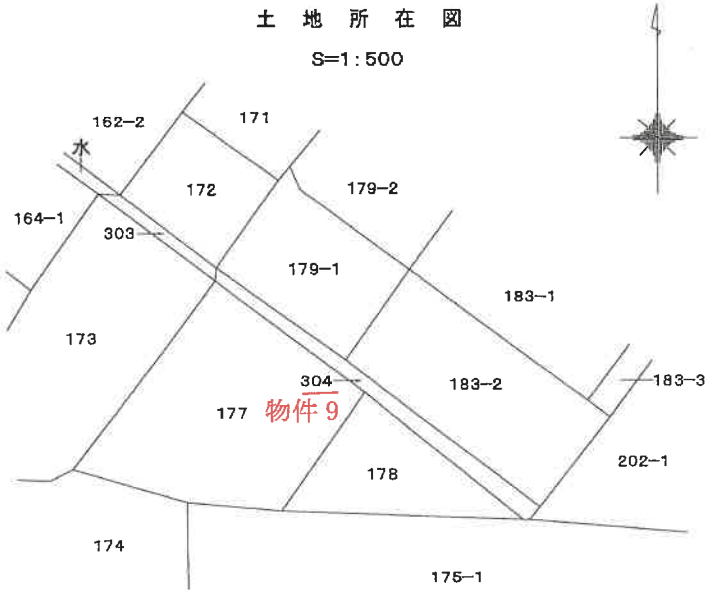
地　　番	304
土地の所在	能代市字長崎

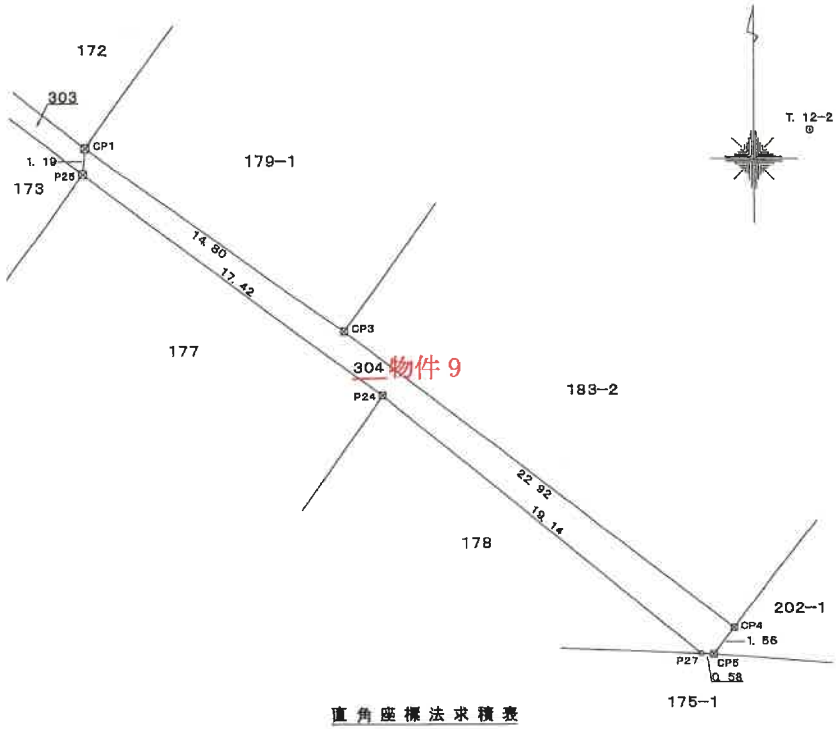
地積測量図

受命物件９

土地所在図

S=1：500





平成３０年　９月１１日　基準点測量
平成３０年　９月２９日　筆界点測量

測量の基準		既知点の名称及び座標値		
測地系	既知点	点名	X座標	Y座標
世界測地系（測地成果２０１１） X系	電子基準点	能代	27751. 097	−66755. 386
	電子基準点	八竜	11397. 100	−70582. 034
	電子基準点	八森	37993. 280	−68458. 710
測量方法	ネットワーク型ＲＴＫ観測によるＧＰＳ測量			

境界標の種類	筆界　（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	CP1, CP3, CP4, CP5, P24, P25

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T. 11	20873. 426	−69085. 812	測量多角点（新）
T. 12	20902. 605	−69157. 861	測量多角点（新）
T. 12−2	20875. 917	−69128. 711	測量多角点（新）

直角座標法求積表

地番	304			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 − Yn−1	Xn・(Yn+1 − Yn−1)
CP4	20853. 088	−69132. 409	−17. 408	−363010. 207744
CP3	20886. 759	−69150. 791	−30. 580	−638105. 490220
CP1	20875. 139	−69162. 989	−12. 308	−256931. 210812
P25	20873. 953	−69163. 099	14. 019	292631. 947107
P24	20853. 761	−69148. 970	29. 133	607823. 949213
P27	20851. 872	−69133. 966	15. 587	325018. 128864
CP5	20851. 849	−69133. 383	1. 557	32466. 328893
		合計		−106. 554699
		合計面積		53. 2773495
		地積		53. 27 ㎡

A３版をA４版に縮小

作成者	令和 [redacted] 年 10 月 8 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

表示年月日：２０２４／０８／１９

登記年月日：令和3年4月6日

表示年月日：2024/08/19

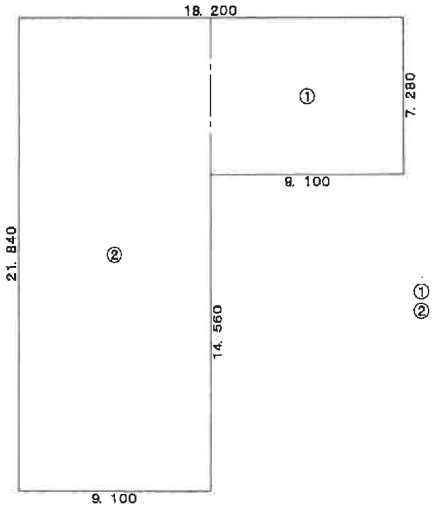
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	202番1
建物の所在	能代市字長崎202番地1、183番地2

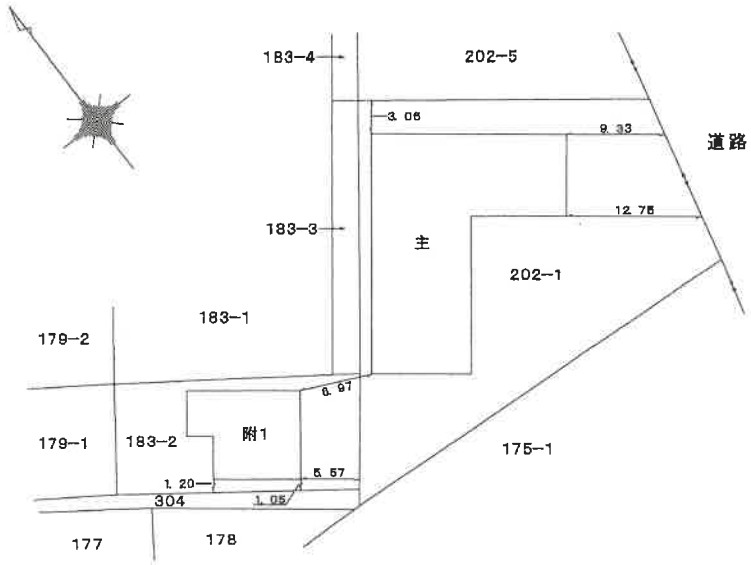
受命物件２

主たる建物

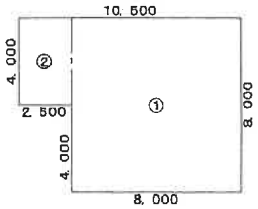


求積表

① 7. 280 × 9. 100 = 66. 248000
② 21. 840 × 9. 100 = 198. 744000
合計 264. 992000
床面積 264. 99 ㎡



附属建物符号１



求積表

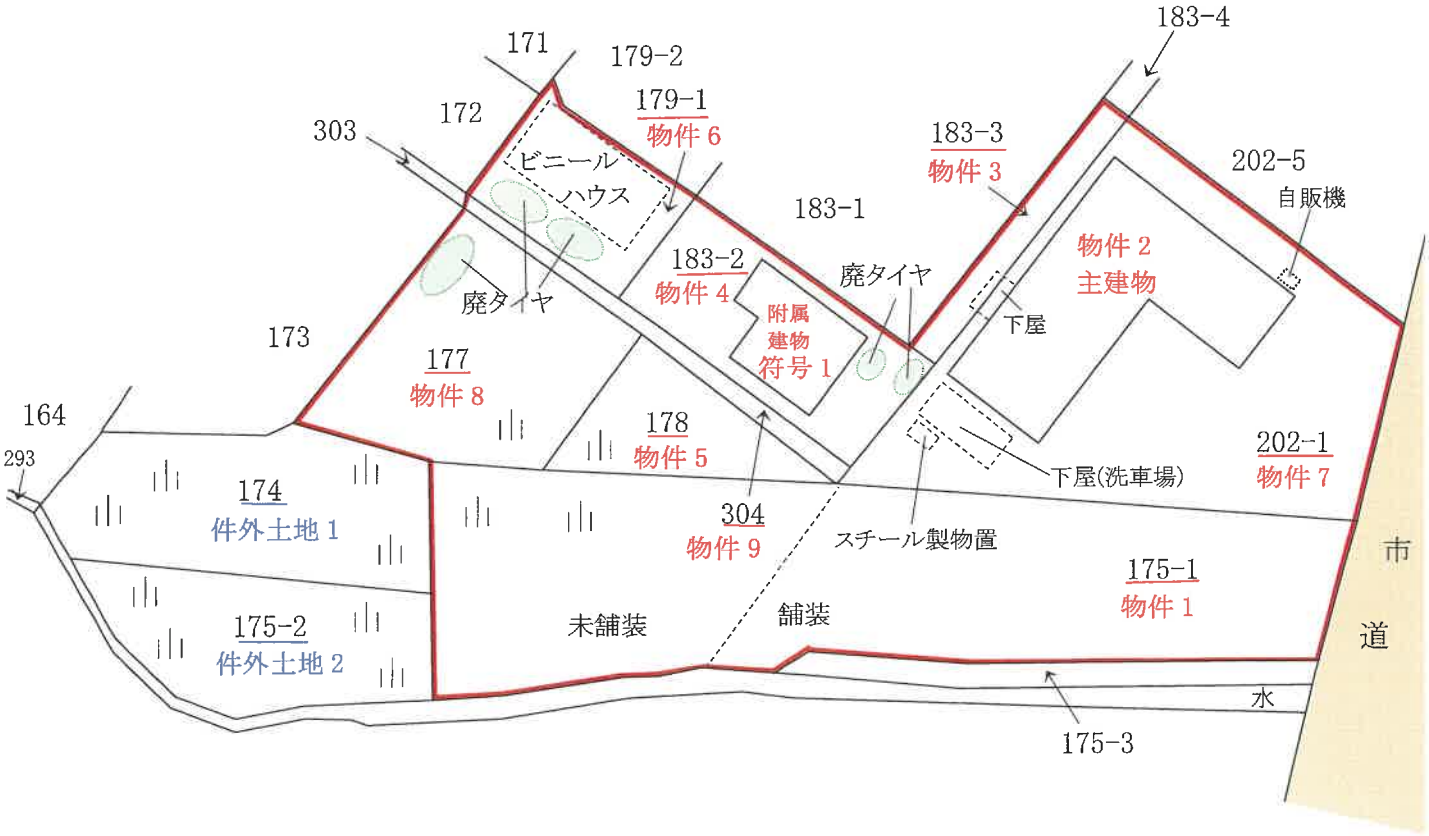
① 8. 000 × 8. 000 = 64. 000000
② 4. 000 × 2. 500 = 10. 000000
合計 74. 000000
床面積 74. 00 ㎡

A３版をA４版に縮小

作成者	[redacted] (令和 3年 4月 3 日作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

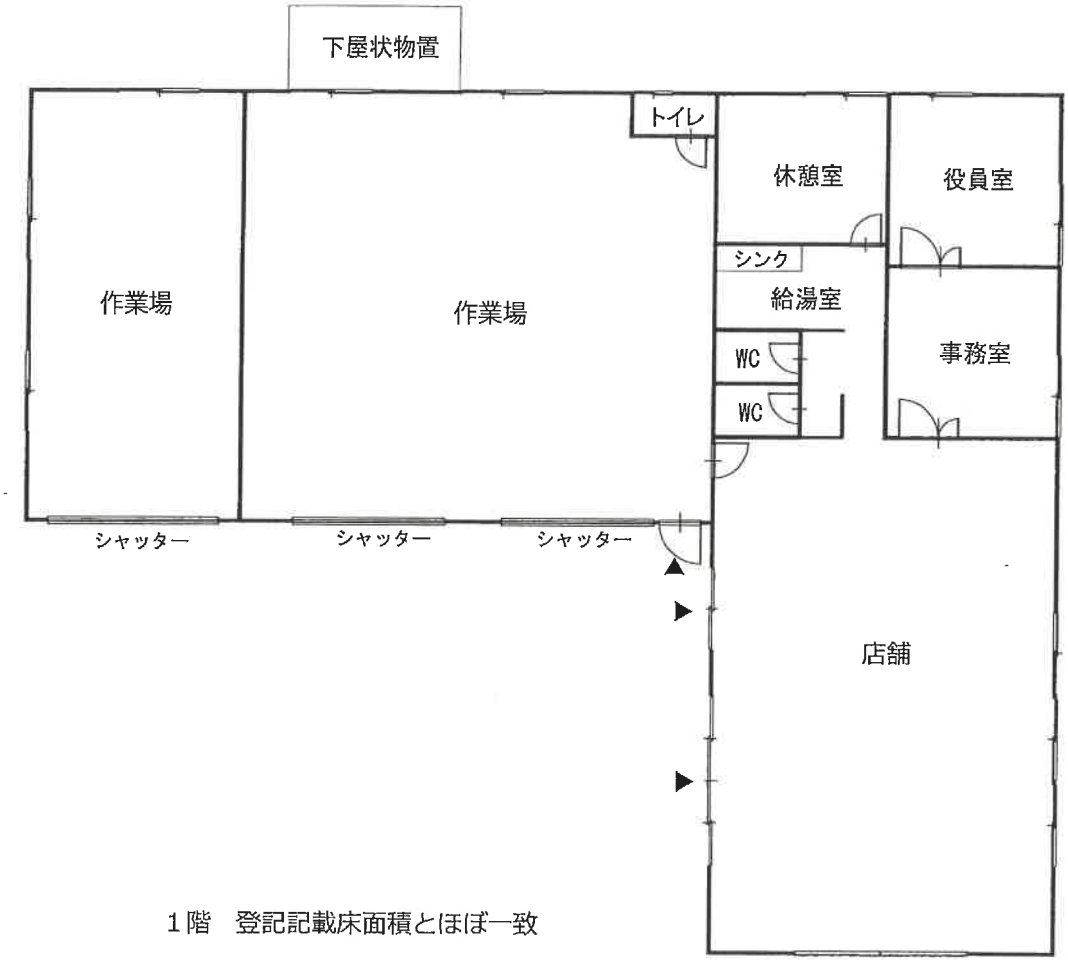

171
179-2
183-4
172
179-1
物件６
303
183-3
物件３
202-5
ビニール
ハウス
183-1
自販機
物件２
主建物
183-2
物件４
廃タイヤ
廃タイヤ
附属
建物
符号１
下屋
173
177
物件８
164
178
物件５
202-1
物件７
293
174
件外土地１
下屋(洗車場)
304
物件９
スチール製物置
175-1
物件１
市
道
175-2
件外土地２
未舗装
舗装
水
175-3

N

１／６００
建物配置図

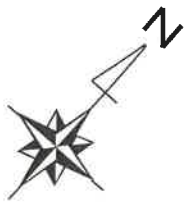
受命物件２

主建物



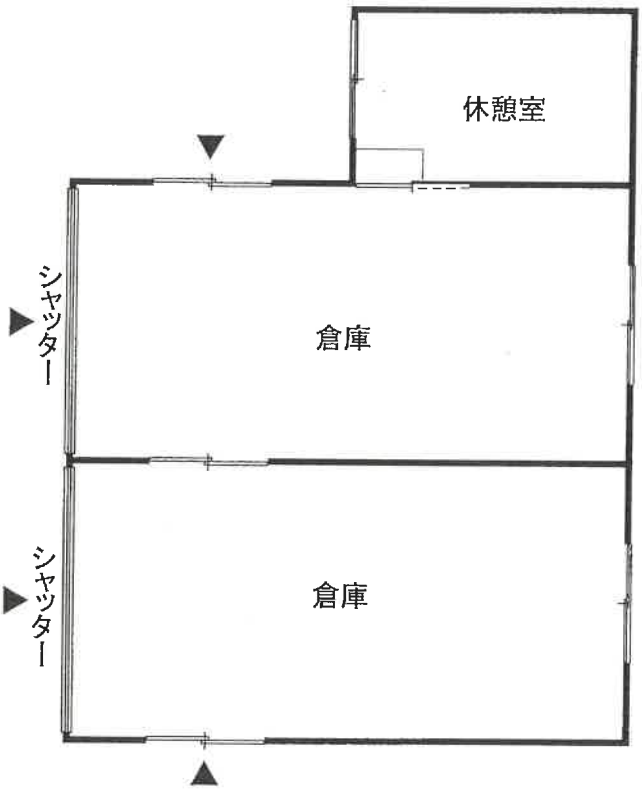
１階　登記記載床面積とほぼ一致

１階



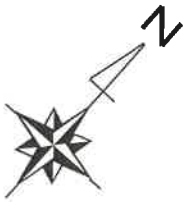
建物間取図

受命物件２
附属建物符号１



１階

1階　登記記載床面積とほぼ一致



建物間取図