

## 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 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 令和 8年 4月30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 5月20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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
4~7	1,200,000 960,000	一括	240,000	14,316	0
4	440,000				
5	250,000				
6	30,000				
7	480,000				
備考					

## 物 件 目 録

- 4 所 在 能代市松美町  
地 番 170番  
地 目 宅地  
地 積 102.12平方メートル
- 5 所 在 能代市松美町  
地 番 292番  
地 目 宅地  
地 積 58.32平方メートル
- 6 所 在 能代市松美町  
地 番 297番  
地 目 宅地  
地 積 7.80平方メートル
- 7 所 在 能代市松美町170番地、292番地  
家屋 番号 170番  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 69.79平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

## 物 件 目 録

床 面 積 約4.95平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月29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4～7】

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4～7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～7】

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4～6】

売却対象外の土地（地番293番1）を通行のため利用している。

## 《 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

- 4 所 在 能代市松美町  
地 番 170番  
地 目 宅地  
地 積 102.12平方メートル
- 5 所 在 能代市松美町  
地 番 292番  
地 目 宅地  
地 積 58.32平方メートル
- 6 所 在 能代市松美町  
地 番 297番  
地 目 宅地  
地 積 7.80平方メートル
- 7 所 在 能代市松美町170番地、292番地  
家屋 番号 170番  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 69.79平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 約4.95平方メートル

令和5年(ケ)第9号  
令和6年2月15日受理  
令和6年4月8日提出

# 現況調査報告書

(物件4～7)

秋田地方裁判所能代支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- |   |                            |                       |                                                                 |
|---|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地           | 在<br>番<br>目<br>積      | 能代市松美町<br>170番<br>宅地<br>102.12平方メートル                            |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地           | 在<br>番<br>目<br>積      | 能代市松美町<br>292番<br>宅地<br>58.32平方メートル                             |
| 6 | 所<br>地<br>地<br>地           | 在<br>番<br>目<br>積      | 能代市松美町<br>297番<br>宅地<br>7.80平方メートル                              |
| 7 | 所<br>家屋番号<br>種<br>構<br>床面積 | 在<br>番<br>類<br>造<br>積 | 能代市松美町170番地、292番地<br>170番<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>69.79平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	秋田県能代市松美町16番8号											
土地	物件4～6											
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4～6） <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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>											
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 上記の者が本土地上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	本土地は、南側が市道に、北西側が私道にそれぞれ接している。											
建物	物件7											
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：											
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約4.95㎡</td> </tr> </table>			{	種類：物置		構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積：約4.95㎡			
{	種類：物置											
	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建											
	床面積：約4.95㎡											
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している <input 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	洋室の内壁にエアコン取外し跡の穴が開いている（写真番号7）。未登記附属建物の中に電気温水器が設置されている（写真番号15）。											
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			{	地方裁判所	支部	年（ ）第	号	保管開始日	年 月 日		
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり											

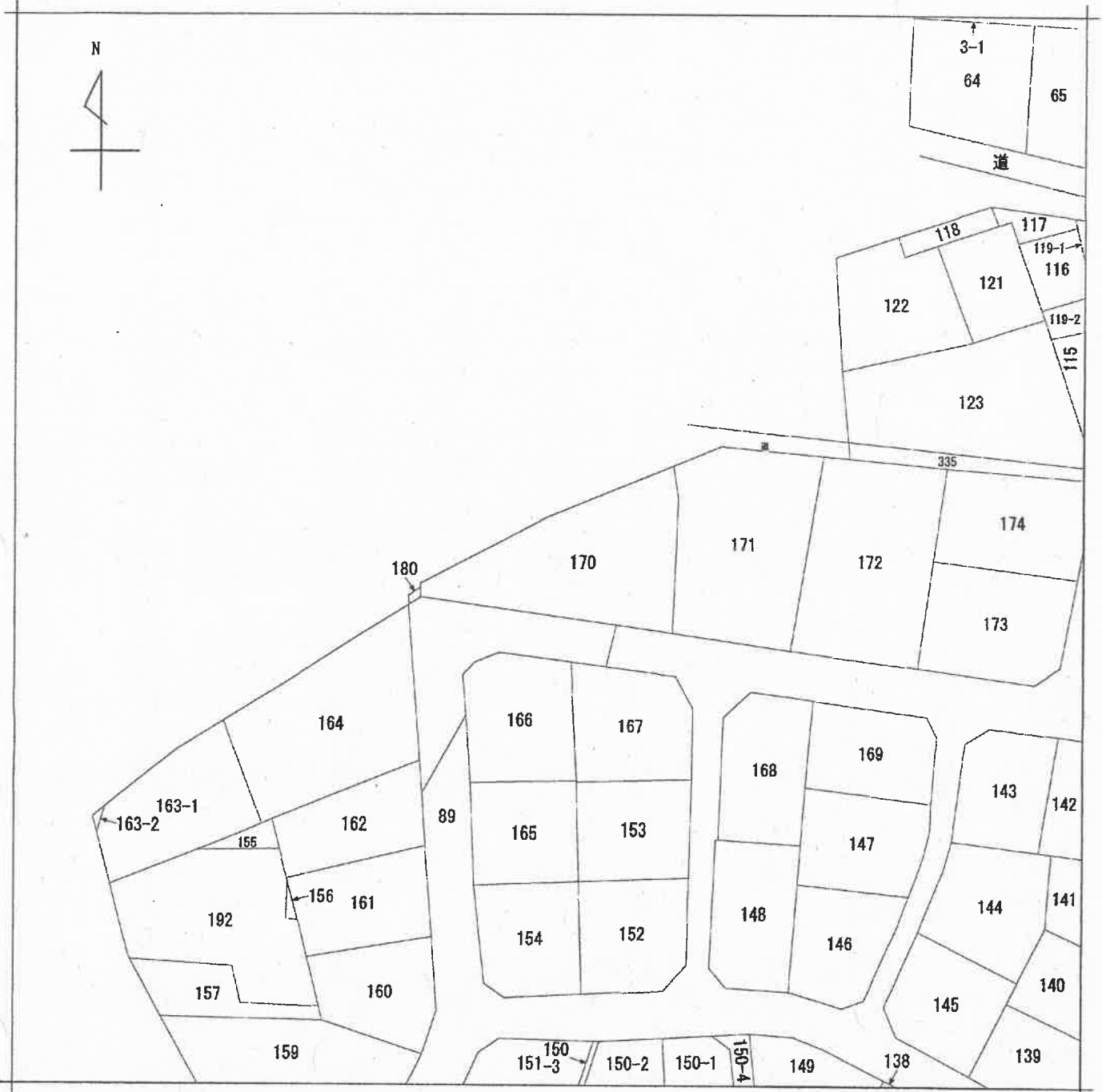
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者元代表者</p>	<p>1 物件4～6の各土地につき、隣地所有者と境界等に争いがあるような話は聞いたことはありません。</p> <p>2 物件7建物は、平成28年ころから空き家になっており、現在も使用している者はいません。</p> <p>3 居宅（物件7主である建物）の北側にある物置（物件7未登記附属建物）は、居宅と同じところに建てました。</p>
<p>■近隣者 (地番293番1土地 共有者)</p>	<p>1 物件4～6土地の北西側に接する私道（地番293番1）は、周辺の土地所有者らが共有する公衆用道路です。この道路は、誰が通行しても問題はないと思っています。</p>

(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 2月15日 (木) 9:50 ~ 9:55	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 2月15日 (木) 10:50 ~ 10:55	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 6年 2月22日 (木) 15:35 ~ 15:55	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 6年 3月14日 (木) 15:35 ~ 16:25	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (所有者元代表者立会、評価人同行)
令和 6年 3月25日 (月) 13:40 ~ 13:50	物件所在地	私道通行権調査
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 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 を立ち会わせ、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"/> 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) 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。



請求部分	所在	能代市松美町		地番	170番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

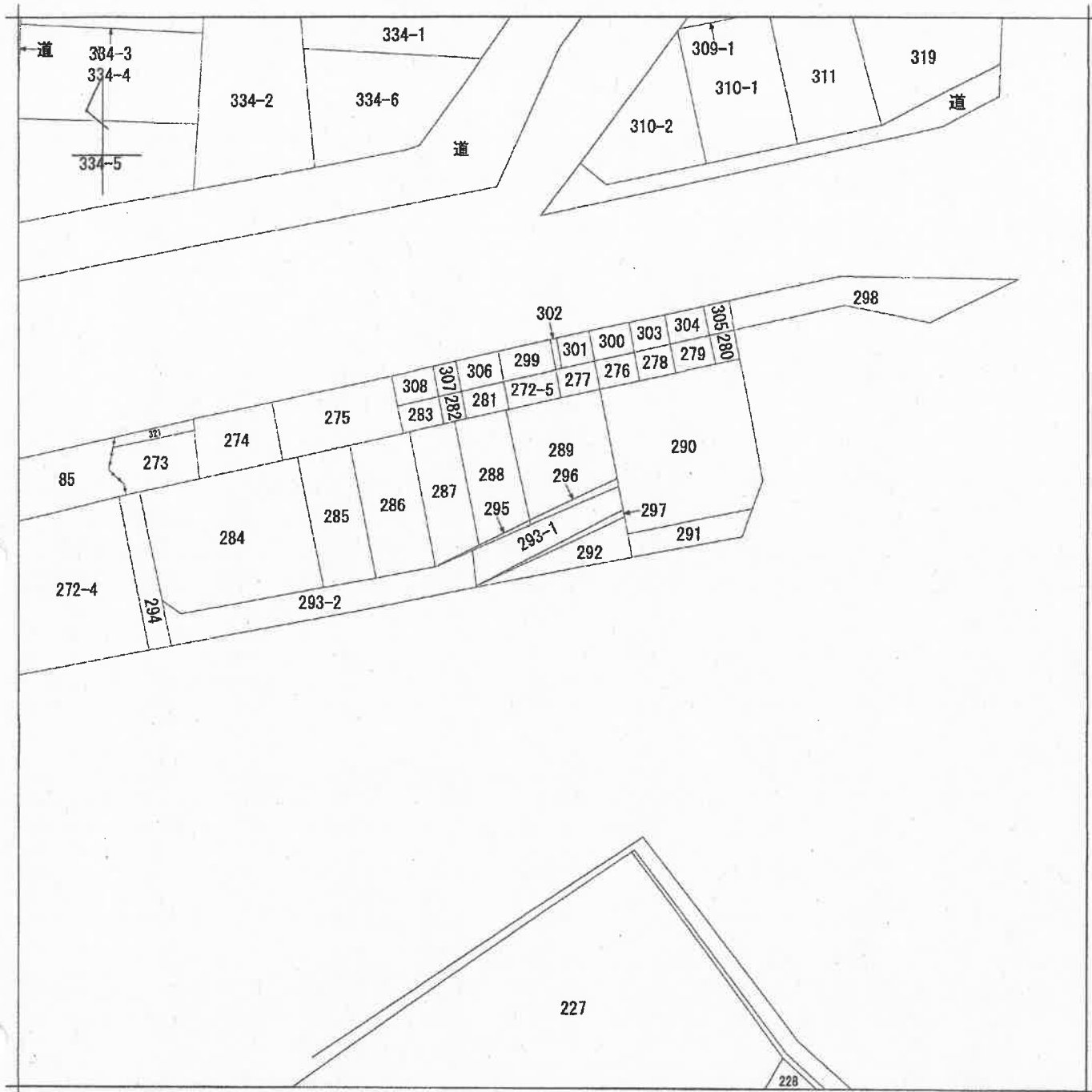
A 3版からA 4版に縮小

令和6年2月15日  
秋田地方務局能代支局  
登記官

請求番号：6-1  
(1/1)

( 5 枚目)

公用



(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	能代市松美町			地番	292番		
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2月15日  
秋田地方務局能代支局  
登記官

請求番号：6-2  
(1/1)

( 6 枚目)

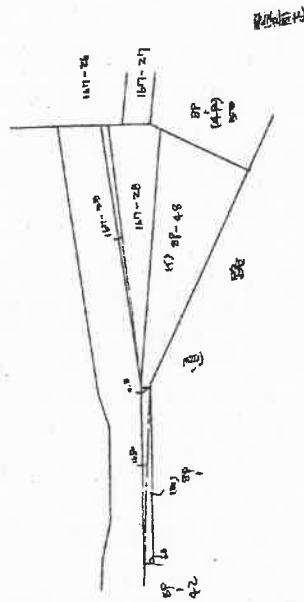
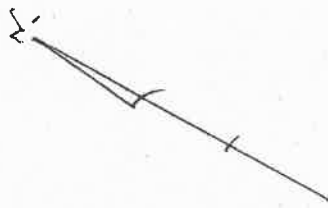
公用



登記年月日：昭和49年12月16日

2317

地番	80-48-170 58-58 180
土地の所在	向付町松美町松美町 松美町



(10) 87-  
 $(0.8+0.8) \times 14.35 / 2 = 13.2480 \text{ m}^2$

昭和 年 月 日	作製 年 月 日	作製者	申請人
-------------------	-------------------	-----	-----

昭和49.12.16登記

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/5000

公用

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2月15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

(7枚目)

請求番号: 6-3

登記年月日：昭和49年9月24日

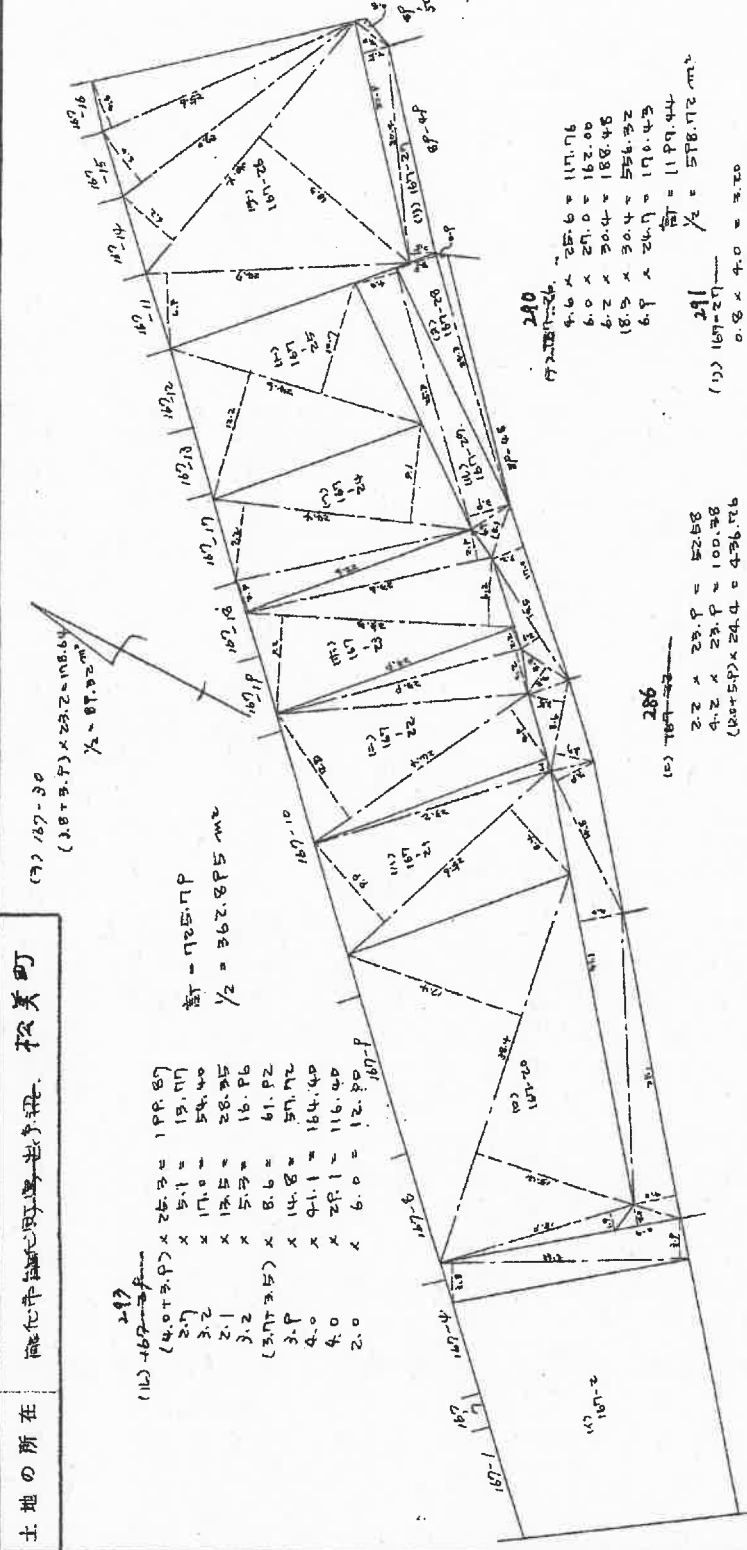
2350

地番 284 ~ 293, 294, 248, 167-20, 167-21, 167-22, 167-23, 167-24, 167-25, 167-26

土地の所在 秋田県秋田市長瀬町 松美町

地積測量図

昭和四十九年九月廿四日 作製年月日



作製者 申請人

昭和49.9.24登記

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

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6年2月15日

秋田地方裁量官代支局

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：6-5

登記年月日：昭和49年12月6日

公用

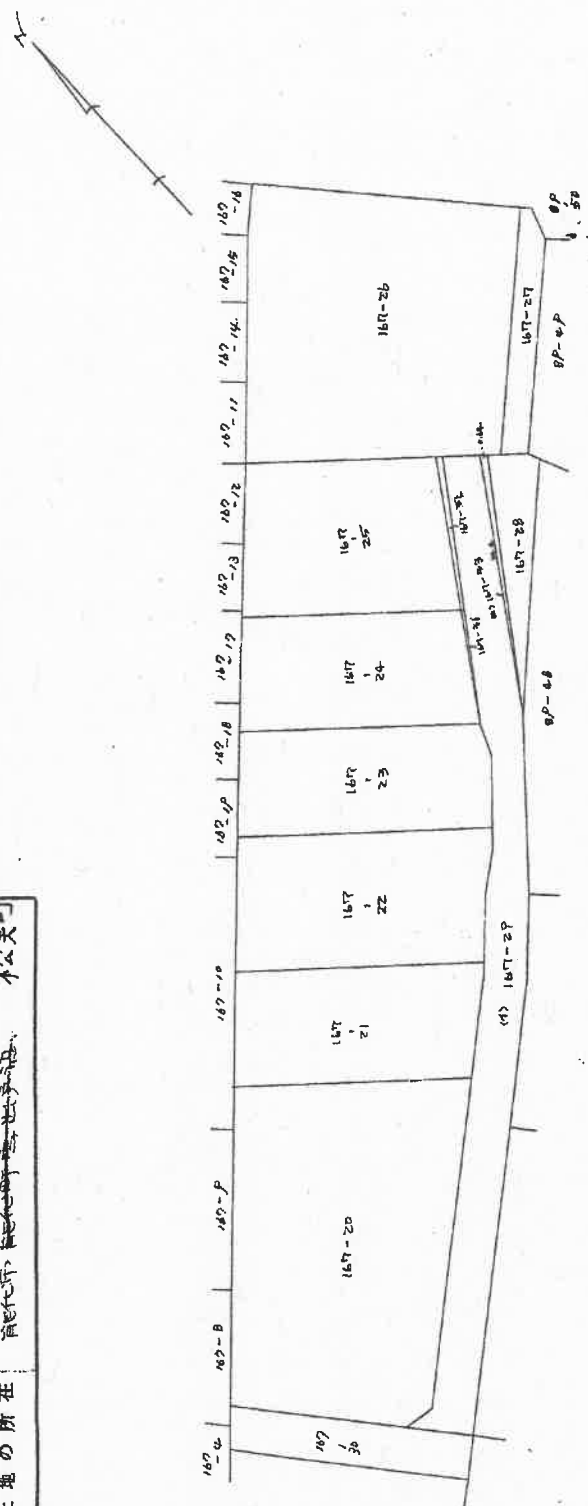
2354

地番 167-21 213 297

土地の所在 前代持主 松美町

昭和49年12月6日	作製年月日
作製者	
申請人	

図量測量積地図



(10) 167-23  
 $0.42 \times 28.4 / 2 = 7.808 \text{ m}^2$

縮尺 1/1000

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和49.12.6登記

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2月15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59年7月23日

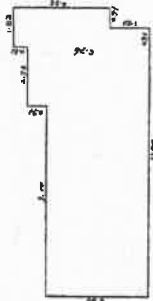
505165

各階平面図

建築物平面図

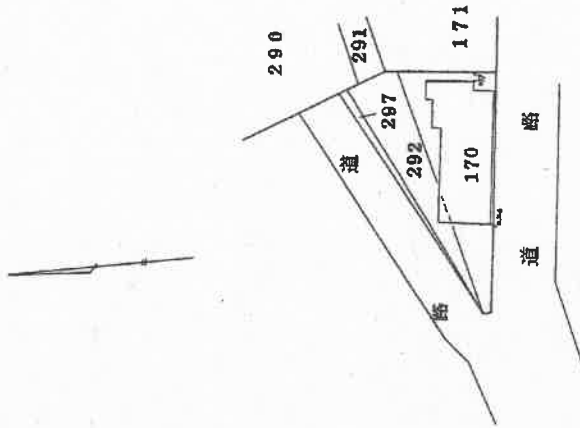
家屋番号 170番

建築物の所在 能代市松美町170番地, 292番地



床面積表

4.85 X 9.10 = 44.1350  
 5.76 X 2.73 = 15.7248  
 1.82 X 0.91 = 1.6562  
 4.55 X 1.82 = 8.2810  
 計 69.8030



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)

559.7.23

559.7.23

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2月15日

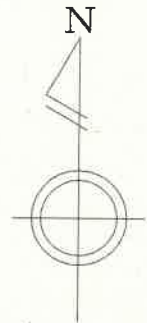
秋田地方事務官能代支局

登記官

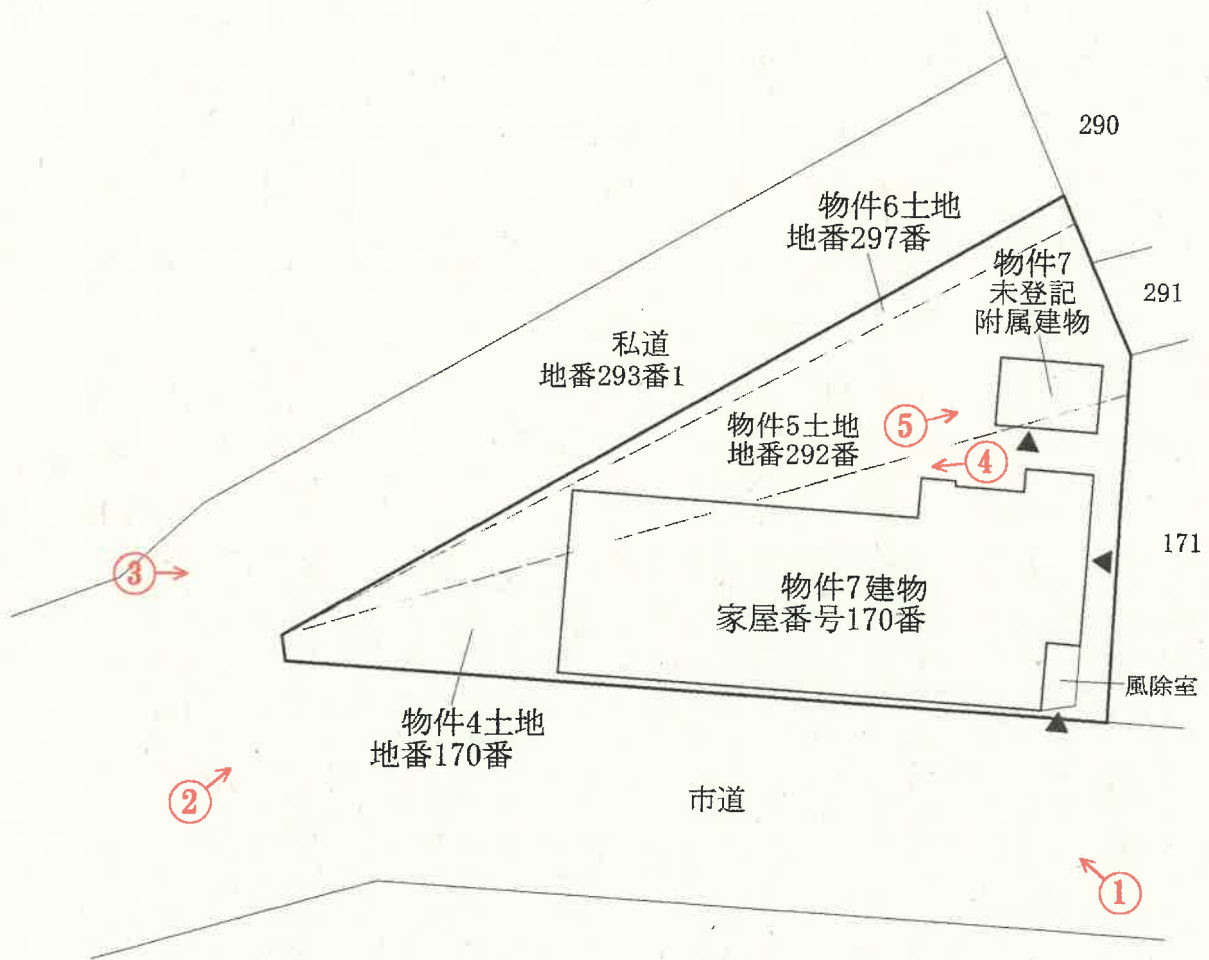
A3版からA4版に縮小

請求番号: 6-4

# 土地建物位置関係図



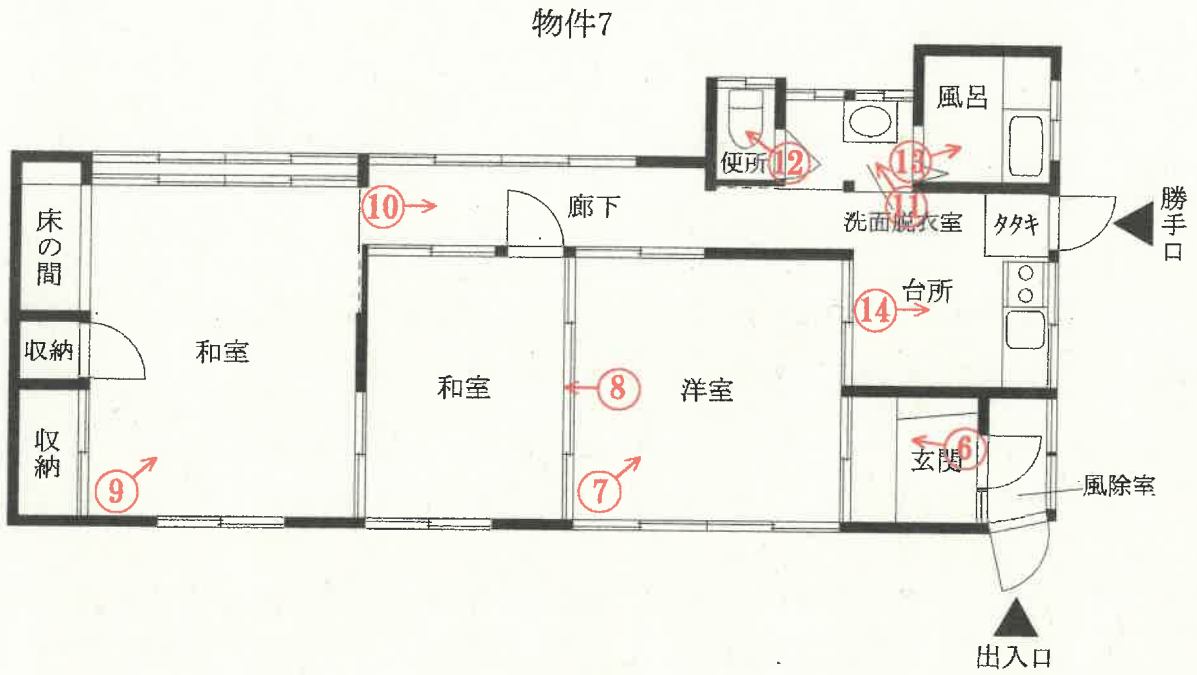
(縮尺 1/200)



↑  
○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



## 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



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7主である建物内部の状況



エアコン取外し跡の穴

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

( 15 枚目)

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



前同

電気温水器

写真番号 1 5



物件 7 未登記附属建物内部の状況

令和5年(ケ)第9号  
令和6年3月14日  
令和6年4月3日

現地調査  
評価

秋田地方裁判所能代支部 御中

# 評 価 書

(物件4～7)

評価人 不動産鑑定士

藤田雅彦 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,001,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 734,000 円
物件5 (土地)	金 419,000 円
物件6 (土地)	金 56,000 円
物件7 (建物)	金 792,000 円

- 1 一括価格とは、物件4～7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4～6の内訳価格は、物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
4	所在	能代市松美町	同左
	地番	170番	
	地目	宅地	
	地積	102.12㎡	
5	所在	能代市松美町	同左
	地番	292番	
	地目	宅地	
	地積	58.32㎡	
6	所在	能代市松美町	同左
	地番	297番	
	地目	宅地	
	地積	7.80㎡	
7	所在	能代市松美町170番地、292番地	同左 (下記特記事項②参照)
	家屋番号	170番	
	種類	居宅	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	69.79㎡	
7 未登記 附属 建物	種類		物置
	構造		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積		約4.95㎡
番号	特記事項		
4~7	<p>①物件4~6土地は、物件7建物の敷地として利用されている。</p> <p>②物件7建物の便所の北側部分は、建物図面・各階平面図と若干異なり、少しだけ出っ張っており（約15cm程度）未登記の増築部分と推定されるが、当該部分の面積は僅少（約0.1㎡程度）なので、評価に当たっては登記上の床面積を採用する（別添、建物図面・各階平面図写、建物間取図参照。）。</p> <p>③物件7建物の北側に未登記附属建物（物置）がある（別添、建物配置図、建物間取図参照。）。</p> <p>④物件4~6土地につき、物件7建物のために法定地上権が成立する。</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4～6）

位置・交通	J R五能線「能代」駅から西方へ約1.5km（道路距離、以下同じ）、最寄の秋北バス「昭南町」バス停から北西方へ約450m。淳城西小学校へ約1.1km、商業施設「イオン能代店」へ約900m。	
付近の状況	能代駅周辺の市街中心部、国道101号線西側背後に位置する既成住宅地域で、周囲には一般住宅が多く見られる。住宅需要の多くが国道7号線背後の住宅地域や東能代駅周辺の新興住宅地域へと向く中、既成住宅地域である当地域への需要はやや弱い面がある。地域内に格別の変動要因がないことから、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	非線引都市計画区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法第22条の指定区域（屋根不燃区域）</li> <li>・ 立地適正化計画（都市機能誘導区域外、居住誘導区域内）</li> <li>・ 土地区画整理事業計画決定区域（下記特記事項参照）</li> </ul>	
画地条件	規模	168.24㎡（物件4～6の合計）
	形状	不整形
	間口	約22m
	奥行	約14m
	接道関係	角地
	その他	特になし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南側：幅員約6m舗装市道（松美町8号線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路）</li> <li>・ 北側：幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当する道路、S50.5.30 山-5003号）</li> </ul> 上記両道路に等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件4～6土地は、物件7建物の敷地として利用されている。隣接地は、東側は店舗併用住宅、市道を介し南側及び私道を介し北側は住宅となっている。隣接地及び道路とそれぞれ等高に接面している。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み）
	都市ガス	あり（宅地内引込はない）
	下水道	あり（引込済み）
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	能代市都市整備部都市整備課への照会によれば、物件4土地は土地区画整理事業計画決定区域（柳町新道地区）に含まれ、都市計画法第53条の規定が適用される（建物の建築等については原則許可が必要で、木造2階建の建物の建築等の軽易な行為については許可不要）との回答であった。
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(以下余白)



## 2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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43年7月5日 新築 昭和50年6月2日 増築 昭和58年7月30日 一部取毀
	経過年数	約 56 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 ; リシン吹付等 内 壁 ; 繊維壁、プリント合板等 天 井 ; 化粧石膏ボード、木目合板等 床 ; 畳、カーペット、クッションフロア等 設 備 ; 電気設備、給排水設備 そ の 他 ; 電気温水器（未登記附属建物内に設置）
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 69.79㎡ （ほぼ登記床面積と同じ（前記特記事項②参照））	
現況用途等	階 層 ; 平家建	
	現況用途 ; 居宅	
	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	建物外部では、主に北側の外壁でモルタルの汚れ、ひび割れが見られる。建物内部には動産類が殆どなく、壁、畳、カーペットの退色、劣化が見られるほか、洋室の壁にエアコンを取り外した跡に穴が開いている。新築後約56年経過しており、これらの劣化等は経年相応と認め、保守管理の状態については普通と判断した。	
建物の利用状況	物件7所有者が居宅（空き家）として占有している。	
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	特になし	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 昭和43年頃 新築（推定）
	経過年数 約 56 年
	経済的残存耐用年数 約 ー 年
仕 様	構 造 ; 木造
	屋 根 ; 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ; リシン吹付等
	内 壁 ; 石膏ボード貼
	天 井 ; 石膏ボード貼
	床 ; コンクリート土間
	設 備 ; 電気設備
そ の 他 ; ー	
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 約4.95㎡
現況用途等	階 層 ; 平家建
	現況用途 ; 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	新築年不詳の建物であるが、固定資産税の名寄帳兼課税台帳によれば建築年次の項目に「昭43」との記載があり、主である建物と同時期に建てられたものと推定される。簡易な仕上の建物（物置）で、内部には電気温水器が置かれている。保守管理の状態は、物置としては普通程度と判断した。
建物の利用状況	物件7所有者が居宅（空き家）に附属する物置として占有している。
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	特になし

## 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4～6）

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	16,900	$\frac{90}{100}$	102.12	0.9	1,398,000
5	16,900	$\frac{90}{100}$	58.32	0.9	798,000
6	16,900	$\frac{90}{100}$	7.80	0.9	107,000
合計					2,303,000

#### 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6m舗装市道に接面する規模200m<sup>2</sup>程度の長方形地

公示地番号 能代-1

公示価格等 17,100円/m<sup>2</sup> × 時点修正 99.9/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/98 ≒ 標準画地価格 16,900円/m<sup>2</sup>

◇ 時点修正 : 0.999 (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 : 1.03 (方位+3%)

◇ 地域格差

街路条件 : 0.98 (幅員-2%)

交通・接近条件 : 1.00

環境条件 : 1.00

行政的条件 : 1.00

上記の相乗積 : 0.98 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.98

イ 個別格差 : なし

画地条件 : 1.03 (方位+3%)

〃 : 0.85 (形状-15%)

〃 : 1.03 (角地+3%)

上記の相乗積 : 1.03 × 0.85 × 1.03 ≒ 0.90

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7)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	150,000	69.79	0.053	555,000
7未登記 附属	100,000	4.95	0	0
合計				555,000

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	
7	0.053	×	1.00	=	0.053
7未登記 附属	簡易な造りの建物で、規模も小さく、単独での建物としての経済価値はない (又は極めて僅少) と判断した。				

項 目	7	7未登記 附属
R : 残価率	5%	5%
N : 経済的全耐用年数	約57年	約一年
n : 経過年数	約56年	約56年
経済的残存耐用年数	約1年	約一年
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		
4	1,398,000	0.25	法定地上権	350,000
5	798,000	0.25	法定地上権	200,000
6	107,000	0.25	法定地上権	27,000
合計				577,000

イ 土地利用権等割合： 物件7の物件4～6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。

### 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
4	1,398,000	－ 350,000		1.00	0.70	734,000
5	798,000	－ 200,000		1.00	0.70	419,000
6	107,000	－ 27,000		1.00	0.70	56,000
7	555,000	＋ 577,000	1.00	1.00	0.70	792,000
一括価格 (合計)						2,001,000

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：能代-1  
所在：能代市松美町140番  
住居表示：「松美町13-4」  
価格：17,100円/㎡  
位置：JR五能線「能代」駅から道路距離で約1.5kmに位置。  
価格時点：令和6年1月1日  
地積：208㎡  
供給処理施設：上水道、都市ガス、下水道  
接面道路：南東側幅員4m舗装市道  
用途指定等：非線引都市計画区域、第1種住居地域  
指定建蔽率60% 指定容積率200%  
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 第7 付属資料の表示

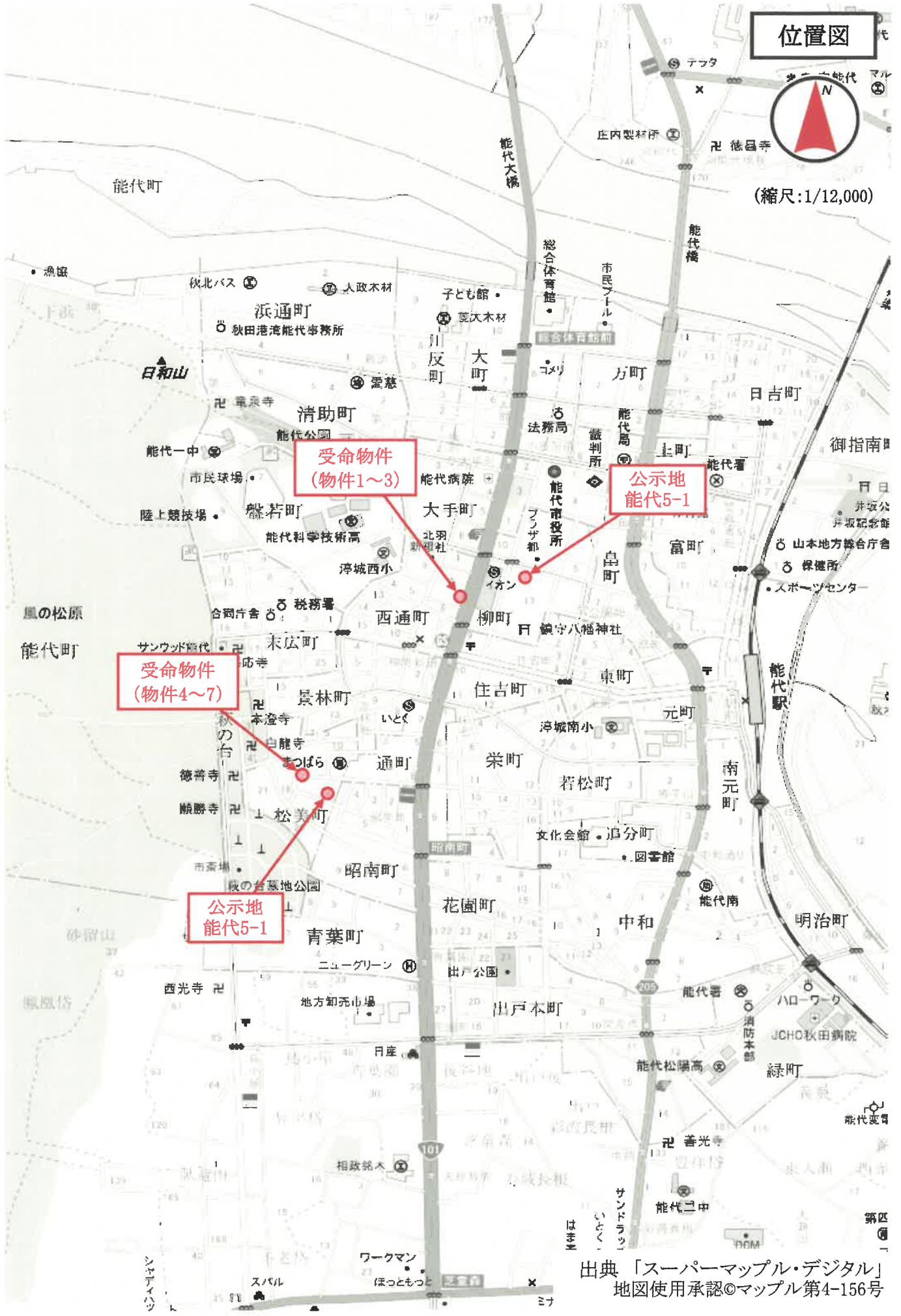
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

以上

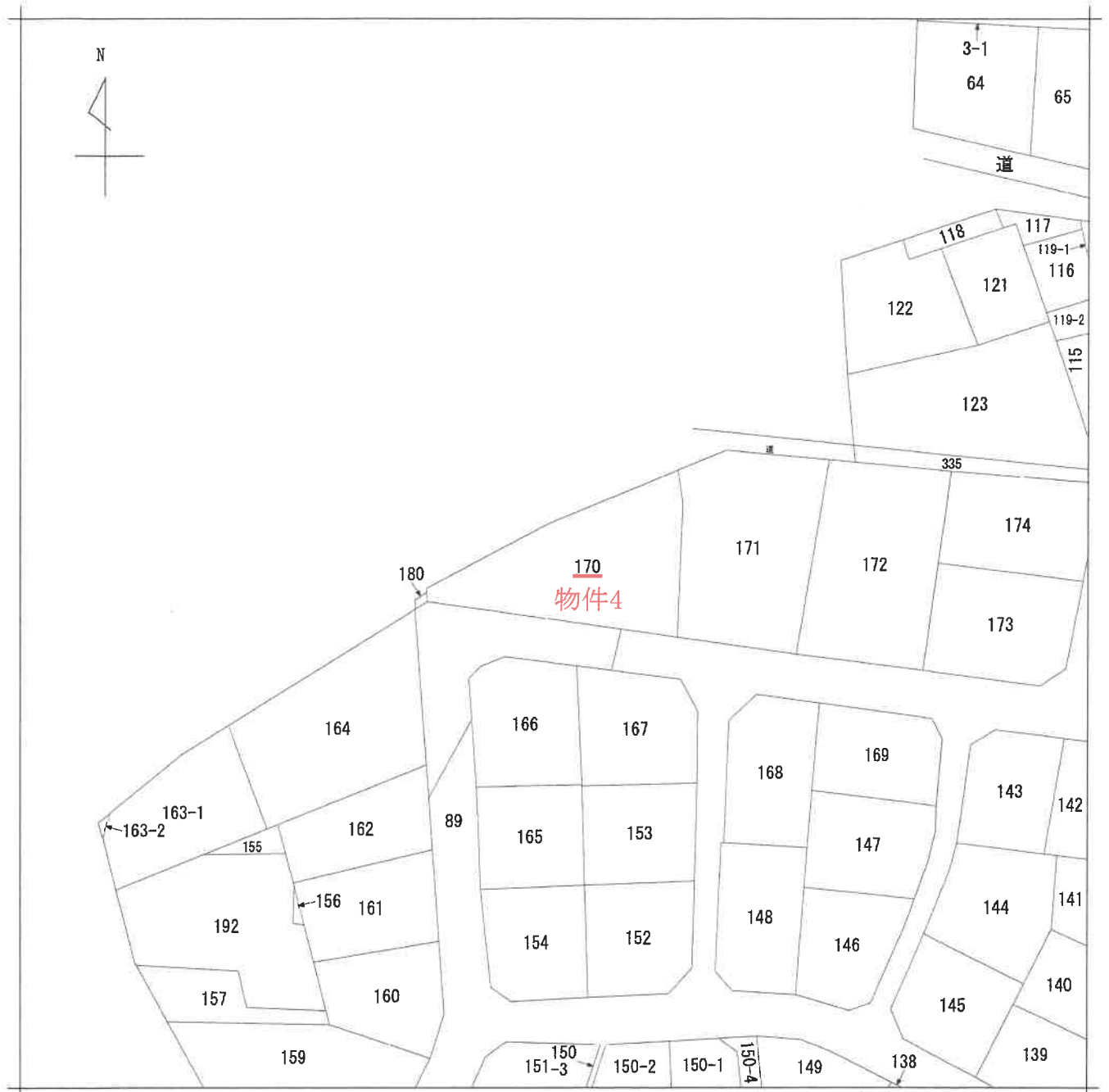
位置図



(縮尺:1/12,000)



出典「スーパーマップル・デジタル」  
地図使用承認©マップル第4-156号

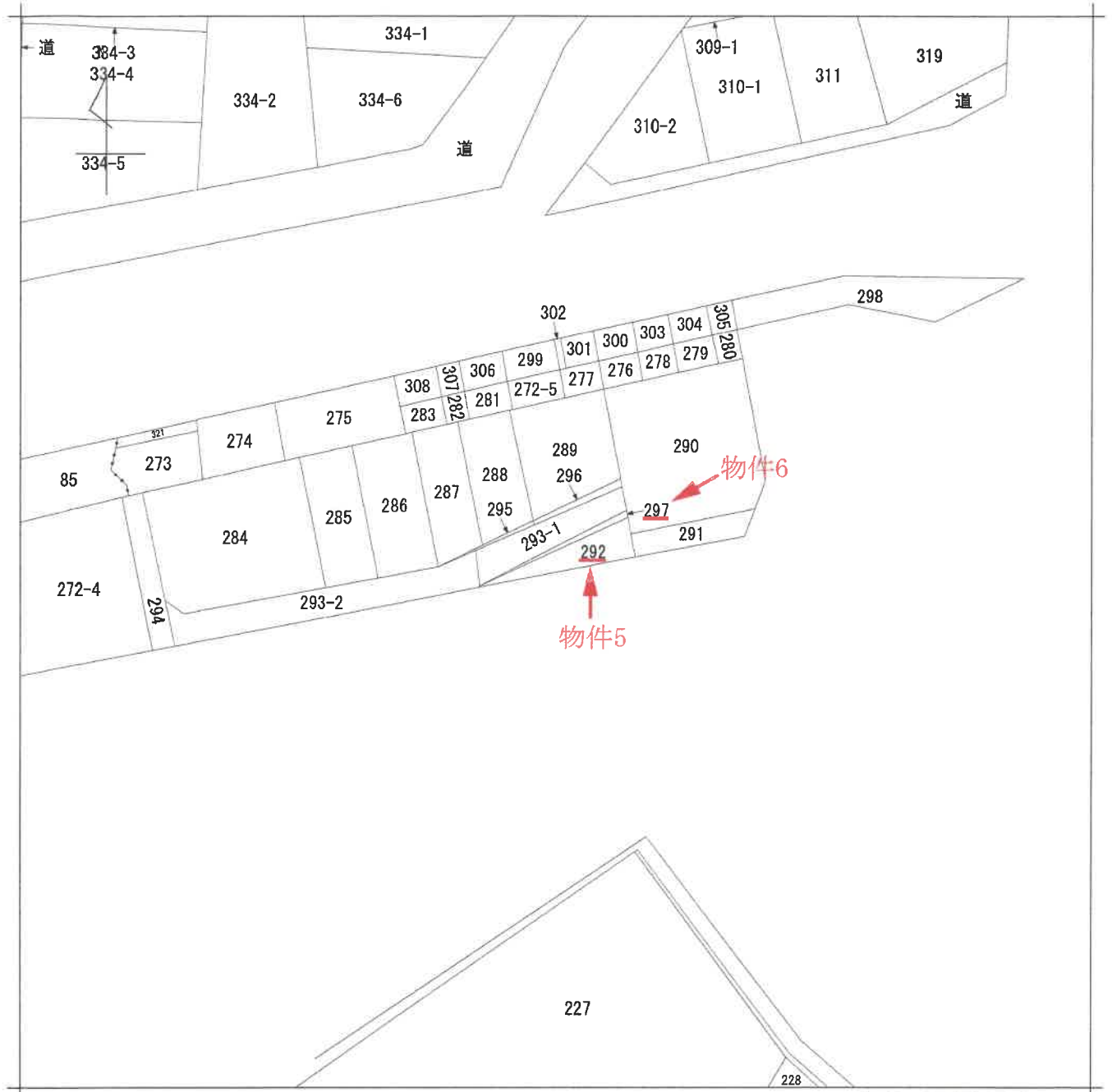


秋田地方裁判所能代支部  
令和5年(ケ)第9号



請求分	所在	能代市松美町		地番	170番		
出力尺	縮尺不明	精度区	座標系又は 番号記号	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		





秋田地方裁判所能代支部  
令和5年(ケ)第9号



請 求 部 分	所 在	能代市松美町			地 番	292番		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分 区	座 標 系 又 号 番 号 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 項 事 項	

登記年月日：昭和49年12月16日

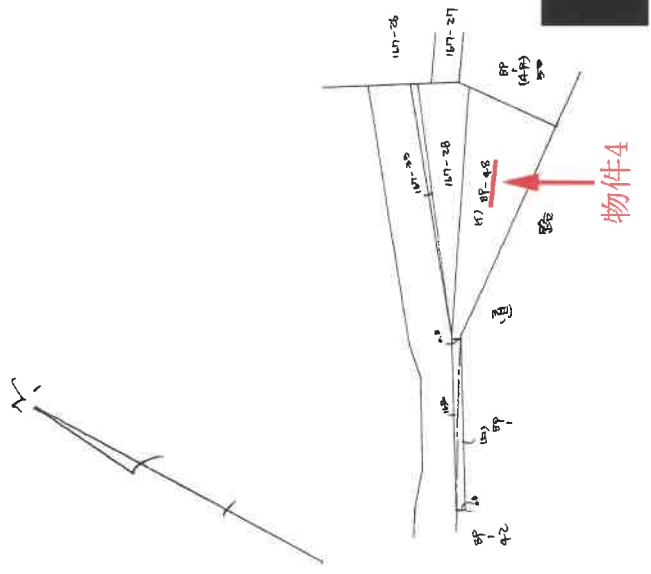
地積測量図

2317

地番 84-48 170 180 28 28

土地の所在 向代市松美町 松美町

昭和49年12月16日	作製年月日
作製者	



(1) 87-  
 $(0.8+0.8) \times 16.56 / 2 = 13.2480 \text{ m}^2$

秋田地方裁判所能代支部  
 令和5年(ケ)第9号

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)  
 昭和49.12.16登記

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。」

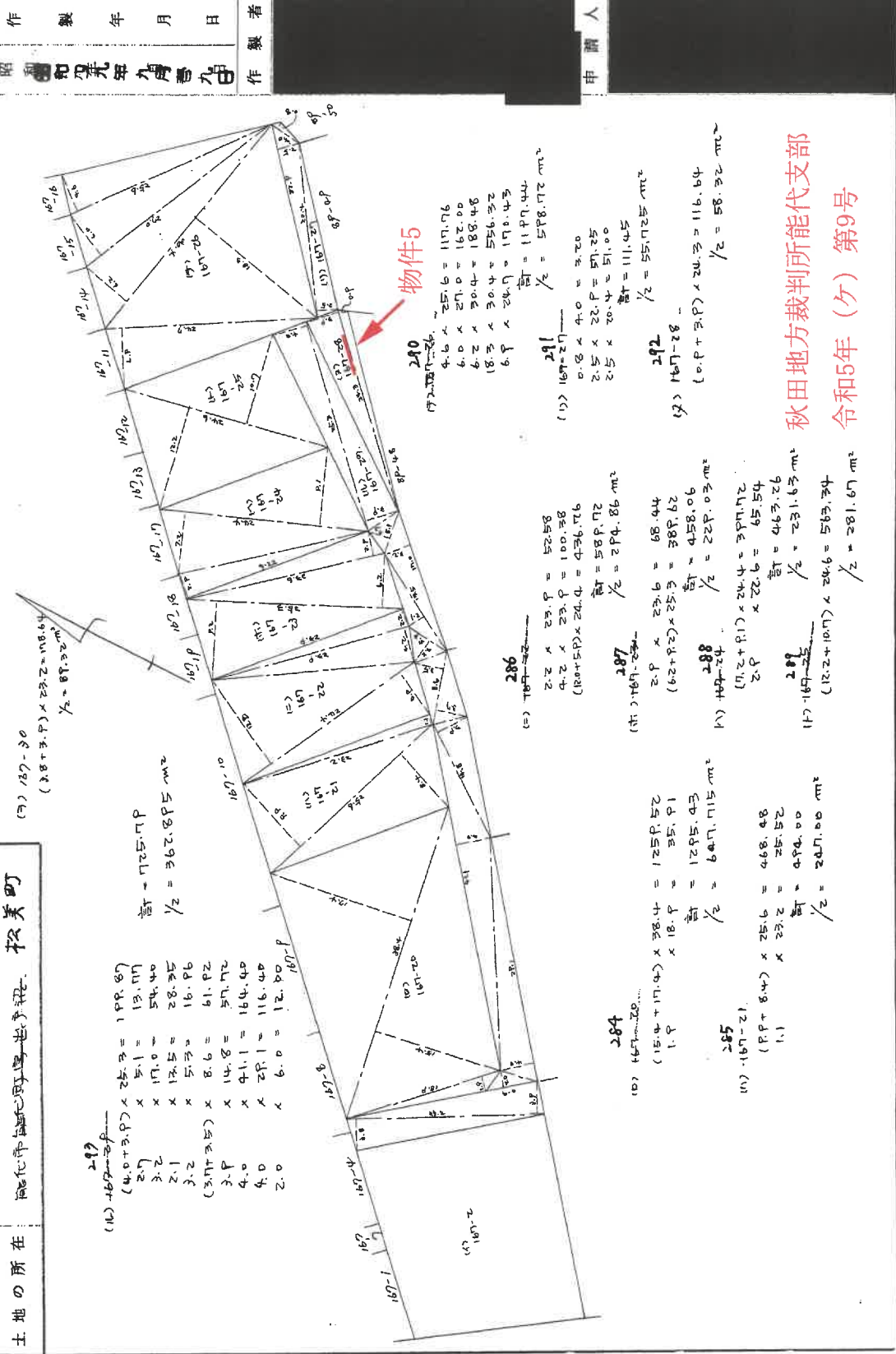
登記年月日：昭和49年9月24日

2350

地番 284 ~ 293, 294, 248.  
167-1-101-29, 167-1-102-29

土地の所在 松美町

地積測量図



物件5

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和49.9.24登記

縮尺 1/500

秋田地方裁判所能代支部  
令和5年(ケ)第9号

製作者 昭和49年9月24日  
申請人

「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。」

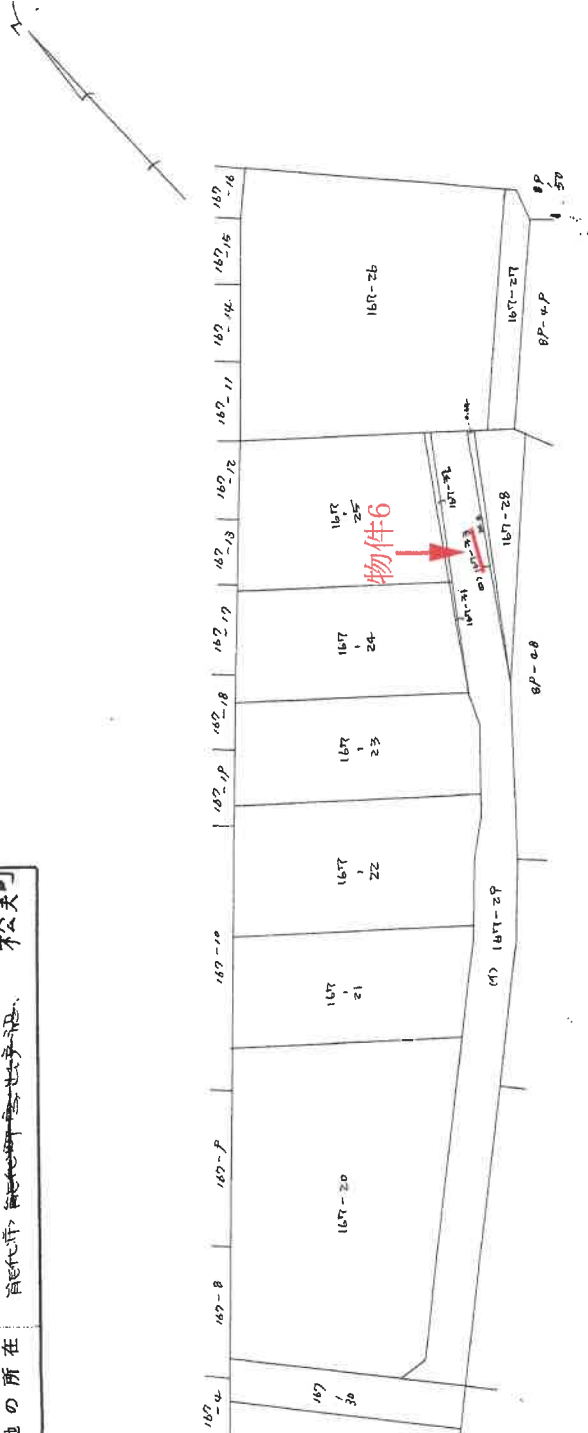
登記年月日: 昭和49年12月6日

### 地積測量図

地番	167-24 167-23	243 297
土地の所在	前代地積測量図番地 本公美町	

2354

昭和 49年 12月 6日	作製年月日
作製者	
申請人	



(10) 167-23  $0.44 \times 26.6 / 2 = 7.808 \text{ m}^2$

秋田地方裁判所能代支部  
令和5年(ケ)第9号

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和49.12.6登記

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。」

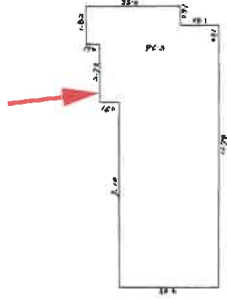
登記年月日：昭和59年7月23日

505165

各階平面図 建物図面図 各階平面図

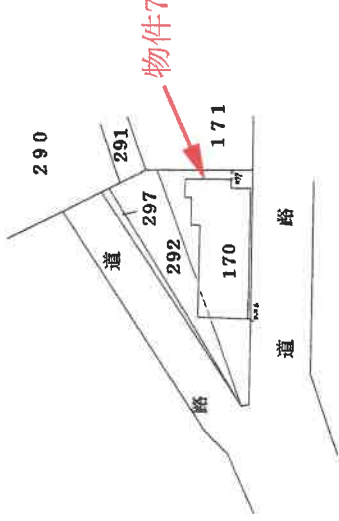
家屋番号	170番
建物の所在	能代市松美町170番地, 292番地

※現況と若干異なる。  
 (現況は少し出っ張っている。)



床面積表

4.85	×	9.10	=	44.1350
5.76	×	2.73	=	15.7248
1.82	×	0.91	=	1.6562
4.55	×	1.82	=	8.2810
				計 69m <sup>2</sup> 7970



秋田地方裁判所能代支部  
 令和5年(ケ)第9号

製作者	縮尺 250	申請人	縮尺 500
-----	--------	-----	--------

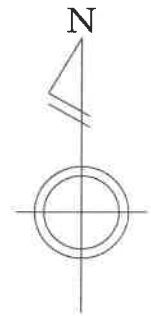
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S59. 7. 23

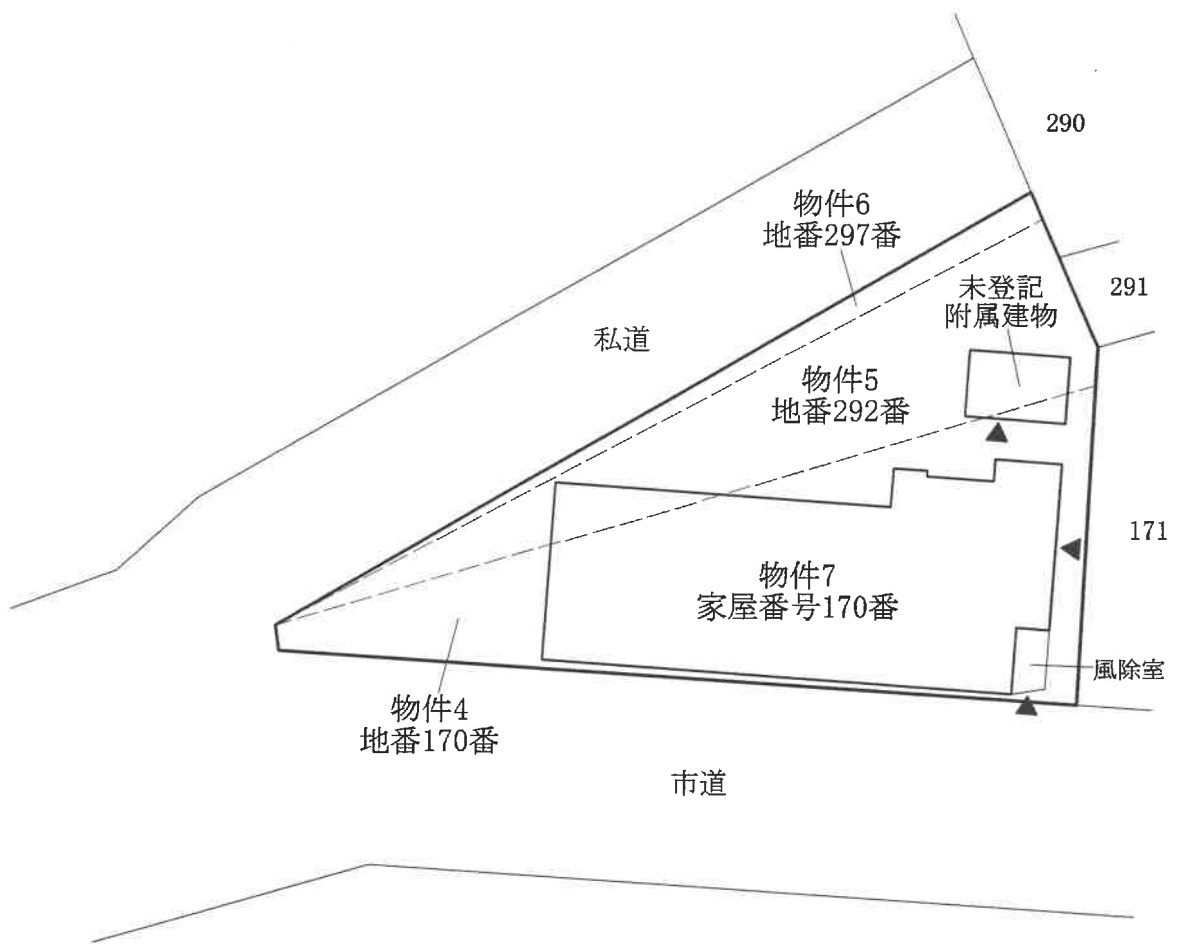
S59. 7. 23

「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5年(ケ)第9号  
能代市松美町  
建物配置図



(縮尺 1/200)



令和5年(ケ)第9号  
能代市松美町  
建物間取図



未登記附属建物

