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　5年（ケ）第　　　9号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　8月　7日
秋田地方裁判所能代支部
裁判所書記官　阿　部　義　史

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　8月２８日から 令和　8年　9月　4日まで
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　9月１０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　9月３０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　8月　7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）
1～3	1,760,000 1,408,000	一括	352,000	59,837	0
1	160,000				
2	900,000				
3	700,000				
備考					

令和　５年（ケ）第　　　　９号

物　件　目　録

１　所　　　在		能代市西通町
地　　　番		３７３番
地　　　目		宅地
地　　　積		４１．２３平方メートル

２　所　　　在		能代市西通町
地　　　番		３７４番
地　　　目		宅地
地　　　積		２２９．７１平方メートル

３　所　　　在		能代市西通町３７４番地、３７３番地
家屋　番号		３７４番
種　　　類		居宅・車庫
構　　　造		木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下１階付２階建
床　面　積		１階　１０３．２６平方メートル ２階　９４．９１平方メートル 地下１階　６４．７１平方メートル

令和　５年（ケ）第　　　　９号

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１，２】

Ａ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。

【物件番号３】

Ａ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。

物　件　目　録

１　所　　　在　　能代市西通町

　　地　　　番　　３７３番

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　４１．２３平方メートル

　　所有者　有限会社ダイチ

２　所　　　在　　能代市西通町

　　地　　　番　　３７４番

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　２２９．７１平方メートル

　　共有者　Ｃ　持分６分の１
　　共有者　Ｄ　持分６分の１
　　共有者　Ｅ　持分６分の１
　　共有者　Ｆ　持分６分の３

３　所　　　在　　能代市西通町３７４番地、３７３番地

　　家屋　番号　　３７４番

　　種　　　類　　居宅・車庫

　　構　　　造　　木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下１階付
　　　　　　　　　２階建

　　床　面　積　　　１階　１０３．２６平方メートル
　　　　　　　　　　２階　　９４．９１平方メートル
　　　　　　　　地下１階　　６４．７１平方メートル

　　所有者　Ａ

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１～３）

秋田地方裁判所能代支部

執行官　佐　藤　智　博

令和５年（ケ）第９号

物　件　目　録

１　所　　　在　　能代市西通町

　　地　　　番　　３７３番

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　４１．２３平方メートル

　　所有者　有限会社ダイチ

２　所　　　在　　能代市西通町

　　地　　　番　　３７４番

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　２２９．７１平方メートル

　　共有者　C　持分６分の１
　　共有者　D　持分６分の１
　　共有者　E　持分６分の１
　　共有者　F　持分６分の３

３　所　　　在　　能代市西通町３７４番地、３７３番地

　　家屋番号　　３７４番

　　種　　　類　　居宅・車庫

　　構　　　造　　木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺
　　　　　　　　　地下１階付２階建

　　床　面　積　　１階１０３．２６平方メートル
　　　　　　　　　２階　９４．９１平方メートル
　　　　　　　地下１階　６４．７１平方メートル

　　所有者　A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	秋田県能代市西通町２番６号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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	本土地は東側が国道に接している。 南側隣地（地番３７５番）の北西角部分に置かれた南側隣家の灯油タンクへの給油は、国道からでは給油ホースが届かないとのことで、物件２土地の進入路付近に灯油ローリー車を止め、物件３建物の南側を通って給油しているとのことである。
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） □ □
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居宅（空き家）として占有している □「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	本建物内には家財家具等が多数置かれている。 本建物の地下（車庫）の窓ガラスが一部割れている（写真番号２９）。
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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件１関係）		
占有範囲		■全部　□
占有者		□債務者　■Ａ（物件１土地所有者代表者）
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Ａの子）□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨		
占有権原		□賃借権　□使用借権　■不明
占有開始時期		昭和６２年６月２１日（物件３建物の登記事項証明書の新築年月日）
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　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
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　）
	借主	□占有者　□その他の者（　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　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

登記関係資料によると、物件３建物の新築時の物件１土地所有者は第一商事株式会社であった。

第一商事株式会社は、物件１土地を有限会社ダイチの会社成立の年月日（平成３年４月１日）に有限会社ダイチに対して現物出資をし、これを原因として物件１土地は有限会社ダイチに対し所有権移転登記（平成３年１０月１８日受付）がなされている。

物件３建物は、新築当初、後の有限会社ダイチの代表者となるＡとその夫の共有であったが、現在は相続によりＡの単独所有である。

Ａの子であるＢは、物件３建物の敷地利用権について、新築時から現在までの経緯等は何も知らない旨を述べ、ほかに関係資料等に接することができなかったことから、担保権設定当時の敷地利用権は不明とせざるを得ないものと思料した。なお、現在の占有者の占有権原は、関係人の陳述及び現場の状況から、法人とその代表者間の黙示的な使用借権と推察された。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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・■Ａ（物件１土地所有者代表者）
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Ａの子）■Ｄ（物件２土地共有者））の陳述／□提示文書（　）の要旨		
占有権原		□賃借権　□使用借権　■不明
占有開始時期		昭和６２年６月２１日（物件３建物の登記事項証明書の新築年月日）
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　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
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　）
	借主	□占有者　□その他の者（　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　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

物件３建物の新築時、物件２土地は前所有者の所有であり、物件２土地の前所有者は物件３建物共有者Ａの義母であった。この当時から現在までの敷地利用権に関する契約等の存在を示す資料等に接することはできなかったが、関係人の陳述及び現場の状況等により、占有者の占有権原は、占有開始時は義理の親子間の黙示的な使用借権と推察され、土地所有者が相続人らとなった現在も、占有者の占有権原は使用借権と思料した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述　等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■B	1　私は、物件３建物所有者Ａの子です。 2　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。 3　本件建物は、Ａが令和５年８月まで居宅として使用していましたが、それ以降は誰も使用しておらず、現在は空き家になっています。建物内にある家財等の動産類はＡとその家族の所有物です。 4　建物内のシステムキッチンは、食器乾燥機等が故障しています。聞くところによると、一部の故障個所だけを交換することができず、システム全部の交換になるようです。 5　建物内に雨漏りの滲みは見えないかもしれませんが、どこかが雨漏りしている可能性があります。そのほか、建物全体として補修カ所が多数あると思われます。 6　南側隣地（地番３７５番）上の北西角付近に置かれている隣家の灯油タンクに給油する際、東側の国道からでは灯油ローリー車のホースが届かないとのことで、物件２土地の進入路付近に灯油ローリー車を駐車して、そこから物件３建物の南側を通って給油しています。 7　本件各土地と本件建物の敷地利用権については、これまでの経緯等、私は何もわかりません。
■D	1　私は、物件２土地を相続により取得した共有者です。物件２土地を相続したことは、今回通知が届いて初めて知りました。 2　物件３建物の新築当時、物件２土地は前所有者が所有しており、土地の前所有者は建物所有者の義母でした。その当時、敷地利用権に関する契約や地代の授受は、おそらく何もなかったものと思われ、現在も何もありません。私は、敷地利用権に関する話はこれまで何も聞いたことがなく、物件２土地の現在の共有者らのうち私の兄弟も私と同様です。

（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　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） 9：45 ～ 9：50	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） 10：45 ～ 10：50	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 6年 2月22日（木） 15：20 ～ 15：30	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） 13：10 ～ 15：25	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 （B立会、評価人同行）
令和 6年 3月26日（火） 14：10 ～ 14：30	D宅	物件２土地の敷地利用権調査
令和　年　月　日（　） ：　～　：		
令和　年　月　日（　） ：　～　：		

（特記事項）

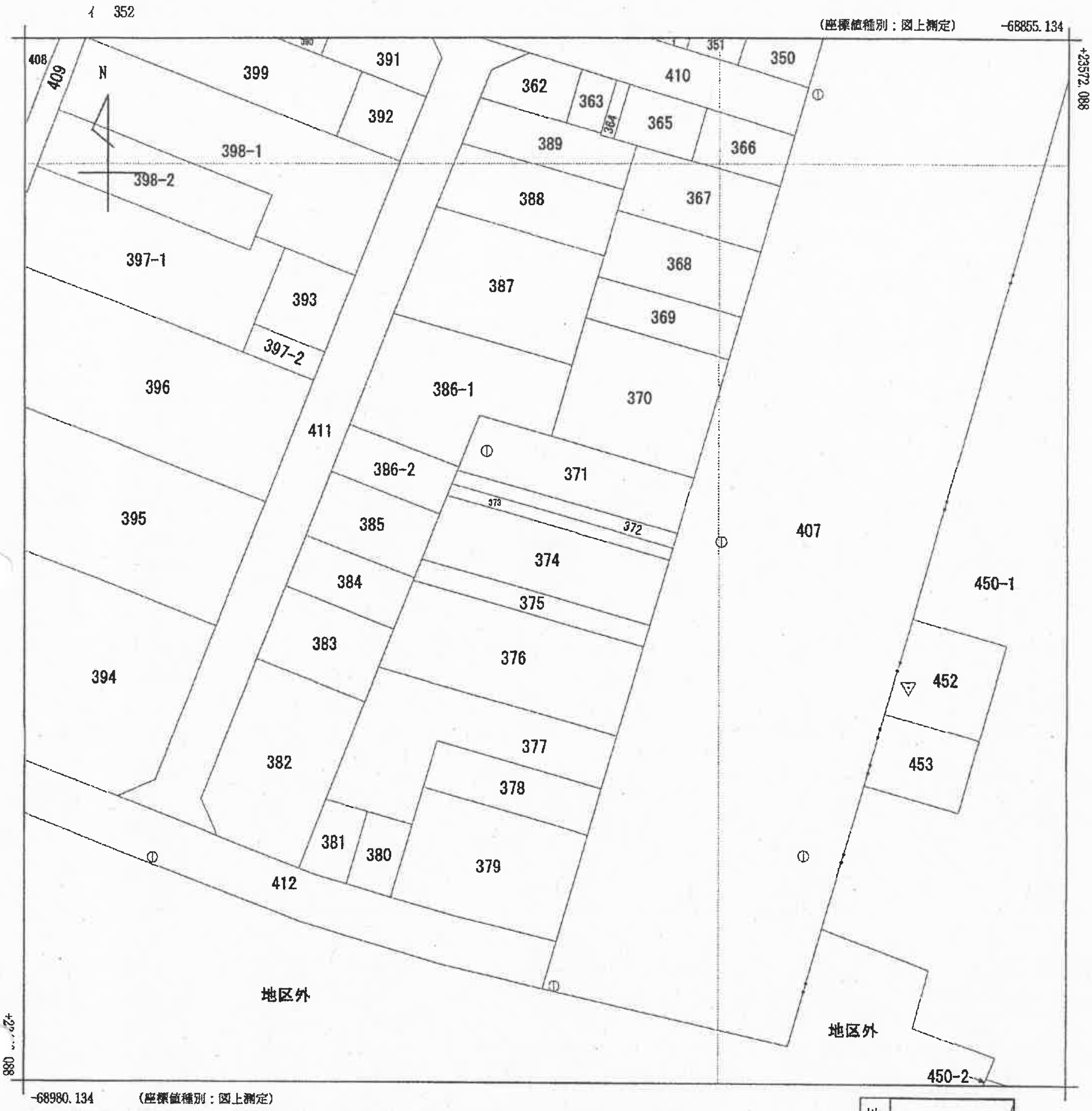
☐ 令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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	西通町

請求部分	所在	能代市西通町			地番	374番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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	平成7年1月28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2月15日
秋田地方法務局能代支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

公用

公用

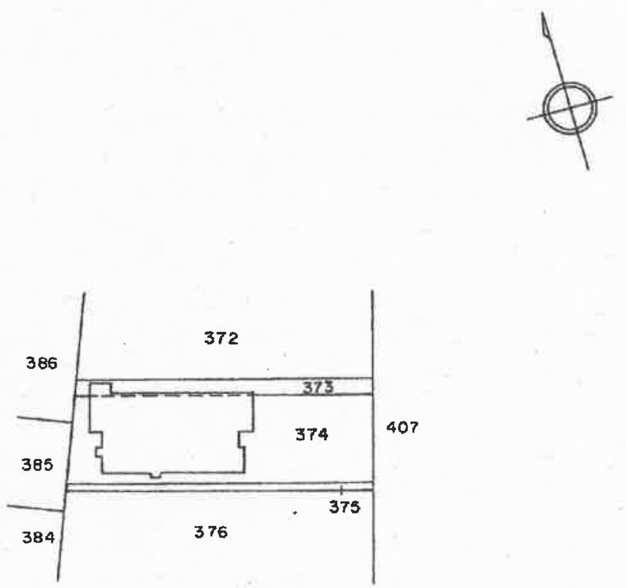
登記年月日：平成7年4月13日

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2月15日
秋田地方法務局能代支局
登記官

504064 各 階 平 面 図

建 物 図 面
~~各 階 平 面 図~~

家屋番号	374番
建物の所在	能代市西通町374番地，373番地



作製者		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）

H7.4.13

H7.4.13

A3版からA4版に縮小

請求番号：4-2

公用

登記年月日：昭和62年7月14日

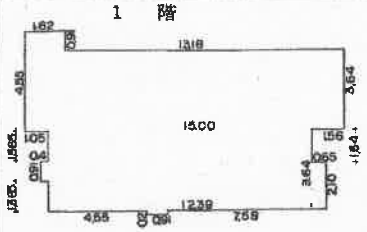
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年2月15日
秋田地方法務局能代支局
登記官

504063 各階平面図

家屋番号	374番 ~~8 2番~~
建物の所在	~~能代市西通町 8 2番地，8 4番地3~~ ~~仮換地柳町地区土地区画整理事業9ブロック13ロット，20ロット~~ 能代市西通町 374番地，373番地

建物図面
~~各階平面図~~

1 階

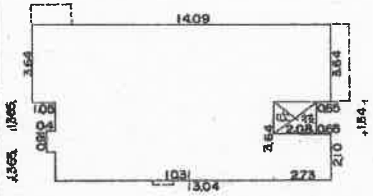


床面積表 1 階

0.91	×	1.82	=	1.6562
15.00	×	3.64	=	54.6000
0.91	×	0.40	=	0.3640
0.20	×	0.91	=	0.1820
3.64	×	12.39	=	45.0996
2.10	×	0.65	=	1.3650

計103㎡2668

2 階

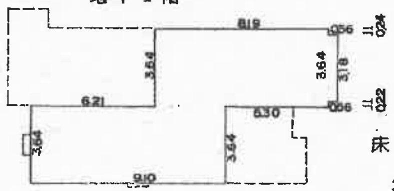


床面積表 2 階

3.64	×	14.09	=	51.2876
0.91	×	0.40	=	0.3640
3.64	×	10.31	=	37.5284
2.10	×	2.73	=	5.7330

計 94㎡9130

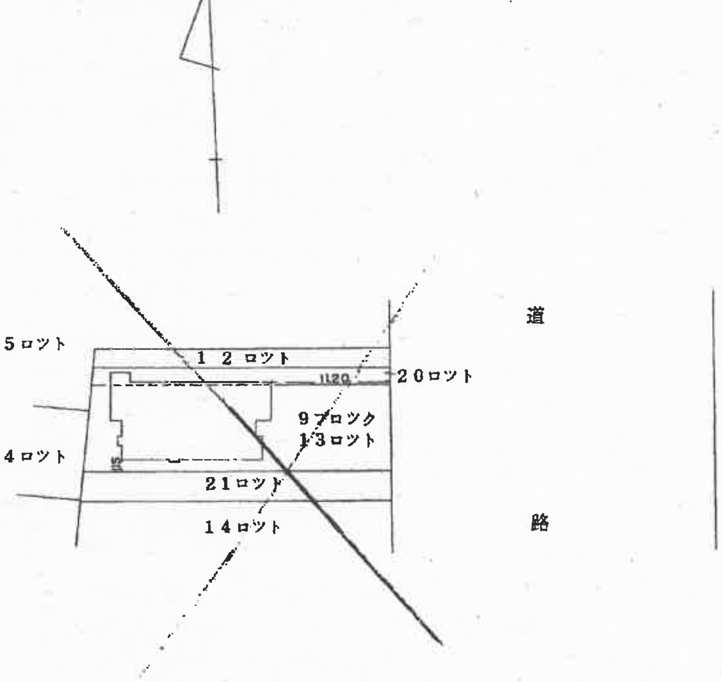
地下1階



床面積表地下 1 階

3.64	×	8.19	=	29.8116
3.18	×	0.56	=	1.7808
3.64	×	9.10	=	33.1240

計 64㎡7164



作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

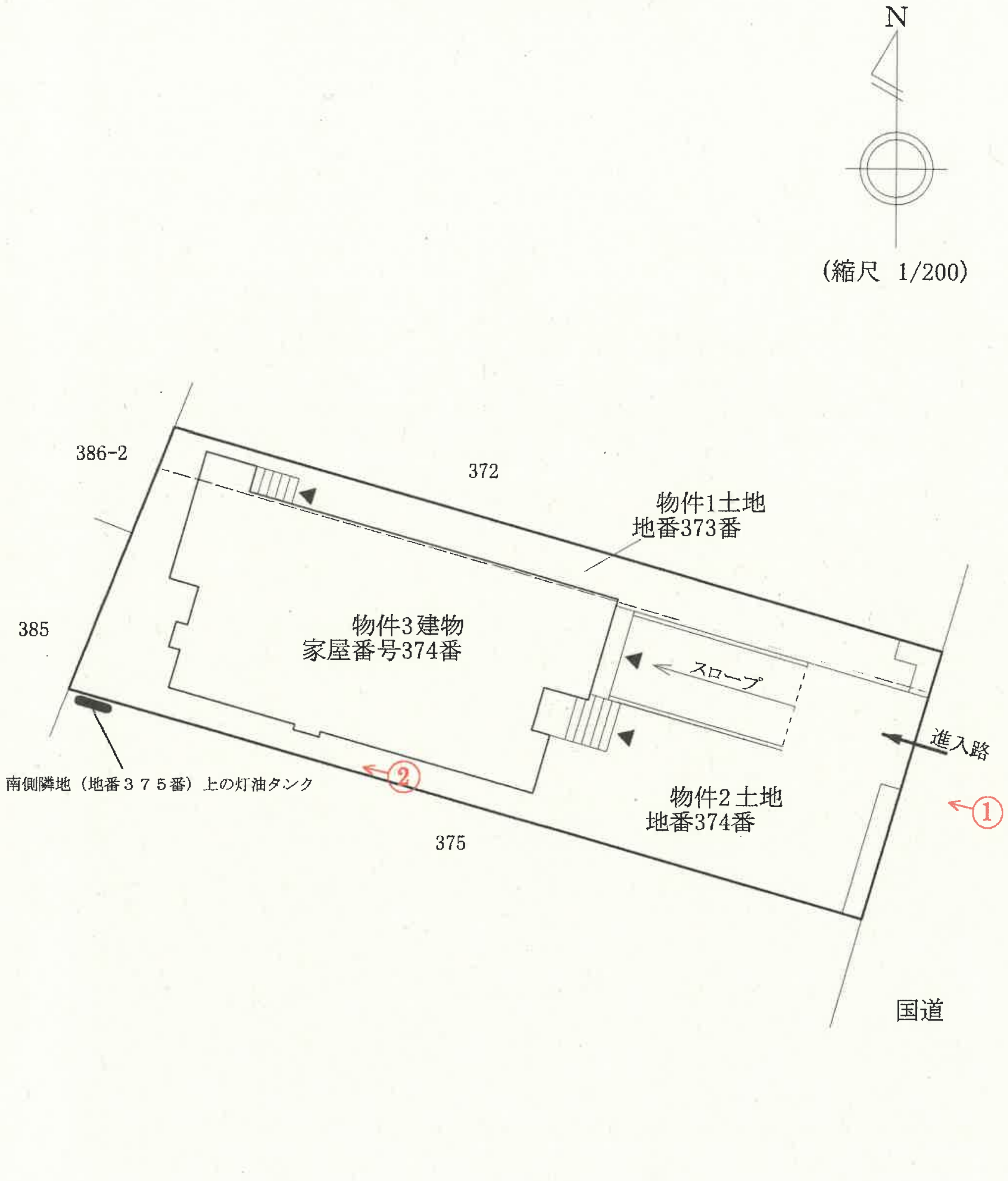
S62. 7. 14

S62.7.14

A3版からA4版に縮小

請求番号：4-3

土地建物位置関係図

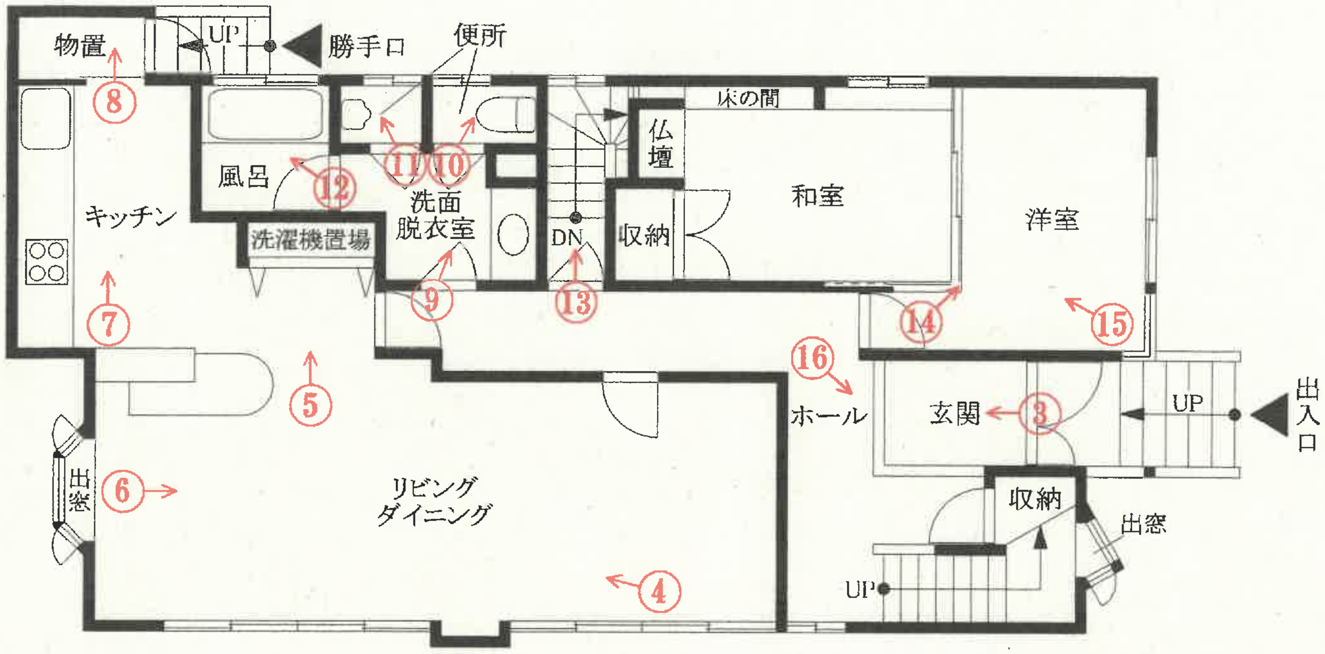


↑○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

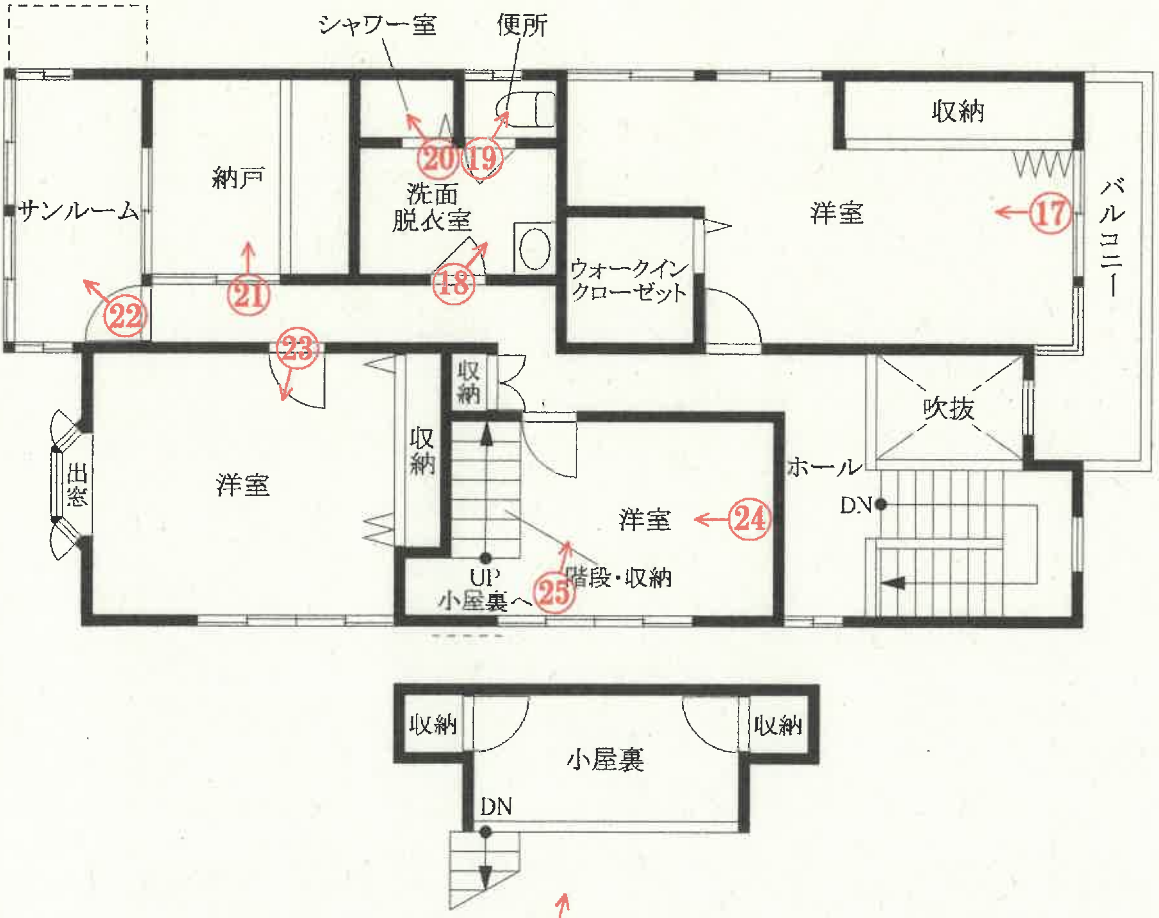
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図１

1階



2階



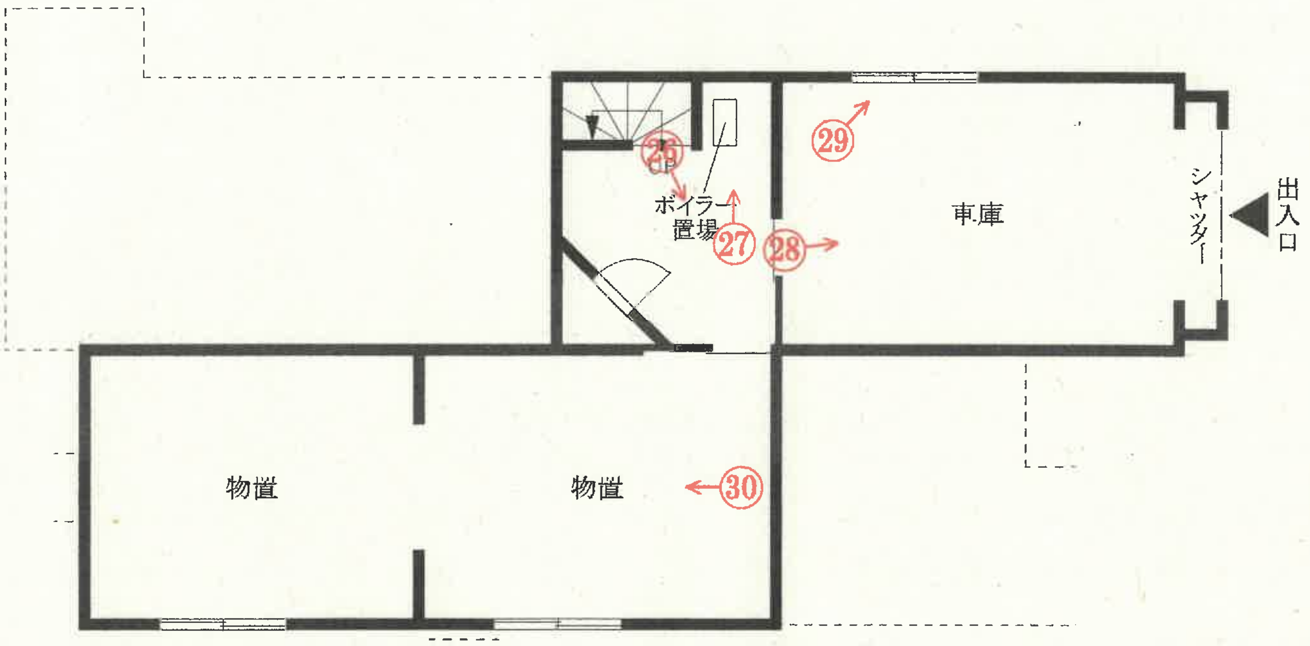
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

（ 11 枚目）

建物間取図２

物件3

地下1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

南側隣地（地番３７５番）上の灯油タンク

写真番号２

写真番号３

物件３建物内部の状況（１階）

写真番号４

前同

写真番号５

前同

写真番号６

前同

写真番号７

前同

写真番号８

前同

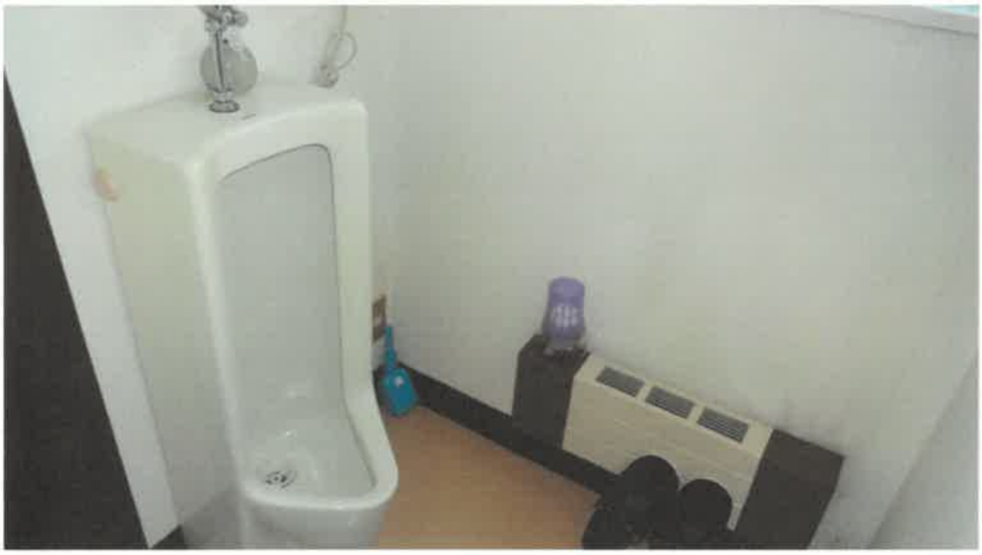
写真番号９

前同

写真番号１０

前同

写真番号１１



前同

写真番号１２

前同

写真番号１３

前同（地下に下る階段）

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

物件３建物内部の状況（２階）

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

前同

写真番号２３

前同

写真番号２４

前同

写真番号２５

前同

写真番号２６

物件３建物内部の状況（地下）

写真番号２７

前同

写真番号２８

前同

写真番号２９

前同（窓ガラスが割れている）

写真番号３０

前同

令和５年（ケ）第９号
令和６年３月１４日　　　現 地 調 査
令和６年４月３日　　　　評　　　価

秋田地方裁判所能代支部　御中

評　　価　　書

（物件１～３）

評価人　不動産鑑定士

藤田雅彦　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 4,896,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 449,000 円
物件２（土地）	金 2,500,000 円
物件３（建物）	金 1,947,000 円

1　一括価格とは、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１、２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
1	所在	能代市西通町	同左
	地番	373番	
	地目	宅地	
	地積	41.23㎡	
2	所在	能代市西通町	同左
	地番	374番	
	地目	宅地	
	地積	229.71㎡	
3	所在	能代市西通町374番地、373番地	同左
	家屋番号	374番	
	種類	居宅・車庫	
	構造	木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建	
	床面積	1階　103.26㎡	
		2階　94.91㎡	
		地下1階　64.71㎡	
		延　262.88㎡	

番号	特記事項
1～3	①物件1、2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 ②物件1、2土地につき、物件3建物のために法定地上権は成立しない。物件3建物の物件1、2土地に対する土地利用権については、使用借権と思料する（占有状況については、現況調査報告書参照。）。 ③立会人の陳述によれば、南側隣地（地番375番）の北西端付近に置かれた南側隣家の灯油タンクへの給油は、国道からでは給油ホースが届かず、物件2土地の進入路付近に灯油ローリー車を止め、物件3建物の南側を通って給油しているとのことである。

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	ＪＲ五能線「能代」駅から西方へ約1.0km（道路距離、以下同じ）、最寄の秋北バス「柳町」バス停と近接。渟城西小学校へ約300m、商業施設「イオン能代店」と近接。	
付近の状況	能代駅に近く、市の代表的な繁華街である「柳町通り」から続く国道101号線沿いの地域で、沿道には大型スーパーのほか店舗併用住宅等が見られる。商況の中心が国道7号線沿いの路線商業地域へと移行する中、能代駅周辺の従来からの商業地域は衰退傾向にあり、営業を停止した店舗等が多く見られる状況にある。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	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他	・立地適正化計画（都市機能誘導区域内、居住誘導区域内）
画地条件	規模	270.94㎡　　　（物件1、2の合計）
	形状	長方形
	間口	約10m
	奥行	約28m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・東側：幅員約30m舗装国道（101号線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） 上記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1、2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 隣接地は、北側及び南側は併用住宅、西側は住宅（及び併用住宅）、国道を介し東側は大型スーパー（イオン能代店）となっている。北側隣地、南側隣地及び東側国道とは等高に、西側隣地とは約0.4m低くそれぞれ接面している。	
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	能代市津波ハザードマップによれば、受命物件は、津波時の最大浸水深が0.5m～3m（建物の1階までつかる程度）の区域に含まれる。	

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62年6月21日　新築 経過年数　約　37　年 経済的残存耐用年数　約　3　年
仕様	構造；木・鉄筋コンクリート造 屋根；亜鉛メッキ鋼板葺 外壁；サイディング等 内壁；ビニルクロス等 天井；ビニルクロス、木目合板等 床；カーペット、フローリング、畳等 設備；電気設備、給排水設備 その他；灯油式ボイラー
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 1階　103.26㎡ 2階　94.91㎡（各階とも登記床面積と同じ） 地下1階　64.71㎡ 延　262.88㎡
現況用途等	階層；地下1階付2階建 現況用途；居宅・車庫 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	新築後約37年経過した建物で、建物外部では外壁の汚れ、窓枠付近の黒ずみ、金属部分のサビ、地下階の窓ガラスのひび割れ等が見られる。建物内部では壁紙や天井クロスの剝がれ、破損等が見られるほか、生活に必要な動産類が多く置かれている。また、立会人の陳述によれば、建物内に雨漏り跡は見えないかもしれないが、どこかが雨漏りしている可能性があり、建物全体として補修箇所が多数あると思われるとの回答であった。これらを総合的に勘案して、保守管理の状態についてはやや劣ると判断した。
建物の利用状況	物件3所有者が居宅（空き家）として占有している（現況調査報告書参照。）。
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	①物件3建物の構造は、地下1階（車庫、物置）が鉄筋コンクリート造、地上1～2階（居宅）が木造となっている（別添、建物間取図参照。）。 ②2階南側の洋室には収納を兼ねる階段があり、小屋裏部分へ通じている。小屋裏部分は天井が低いため床面積に算入しない（別添、建物間取図参照。）。 ③立会人の陳述によれば、建物内のシステムキッチンは食器乾燥機等が故障しているとのことであり、故障した部分だけの交換はできず、システム全部の交換になる可能性があるとのことである。

（以下余白）

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	建付減価 エ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	19,200	100/100	41.23	0.9	712,000
2	19,200	100/100	229.71	0.9	3,969,000
合計					4,681,000

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30ｍ舗装国道に接面する規模300㎡程度の長方形地

公示地番号　　能代5-1

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
22,000円/㎡	×	99.5/100	×	100/100	×	100/114	≒	19,200円/㎡

◇時点修正：　0.995　（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：　1.00　（なし）

◇地域格差

街路条件	：	0.97	（幅員-3%）
交通・接近条件	：	1.01	（駅距離+1%）
環境条件	：	1.15	（繁華性+15%）
行政的条件	：	1.01	（容積率+1%）

上記の相乗積　：　0.97　×　1.01　×　1.15　×　1.01　≒　1.14

イ　個別格差：　なし

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、建物の価格を求めた。

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
3	200,000	262.88	0.044	2,313,000

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
3	0.063	×	0.70	＝	0.044

項　　目	3
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約40年
n：経過年数	約37年
経済的残存耐用年数	約3年
q：観察減価法による補正率	-30%

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	712,000	0.10	使用借権	71,000
2	3,969,000	0.10	使用借権	397,000
合計				468,000

イ　土地利用権等割合 :　物件3の物件1、2に対する土地利用権については使用借権と判断し、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
1	712,000	− 71,000		1.00	0.70	449,000
2	3,969,000	− 397,000		1.00	0.70	2,500,000
3	2,313,000	+ 468,000	1.00	1.00	0.70	1,947,000
一括価格（合計）						4,896,000

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

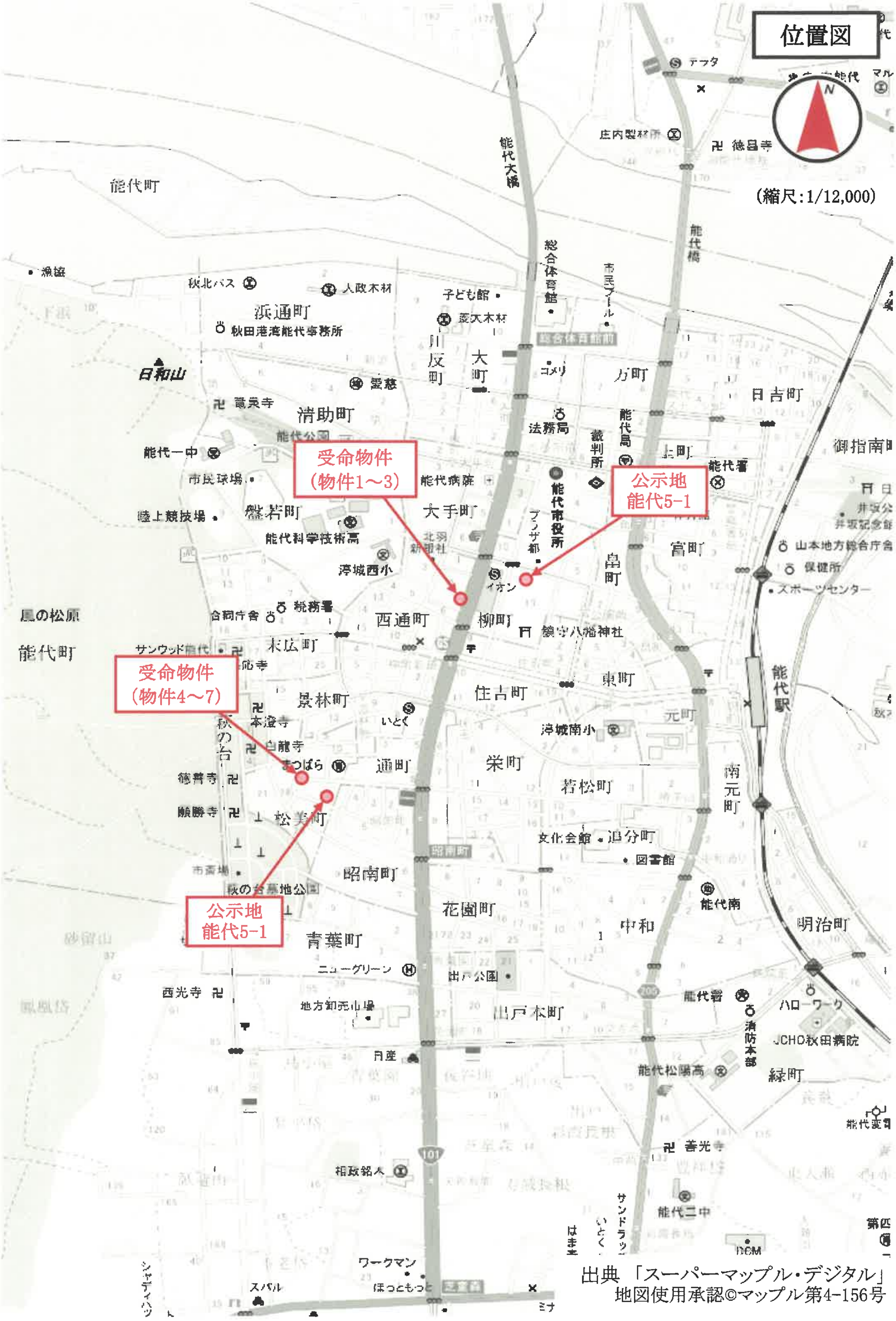
○ 公示価格等

公示地番号：能代5-1
所　　　在：能代市柳町325番
住居表示：「柳町13-5」
価　　　格：22,000円/㎡
位　　　置：ＪＲ五能線「能代」駅から道路距離で約800mに位置。
価格時点：令和6年1月1日
地　　　積：101㎡
供給処理施設：上水道、都市ガス、下水道
接面道路：北側幅員16m舗装市道
用途指定等：非線引都市計画区域、商業地域、準防火地域
　　　　　　指定建蔽率80%　指定容積率500%
地域の概要：小売店舗の中に空家が見られる中心商業地域

第７　付属資料の表示

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

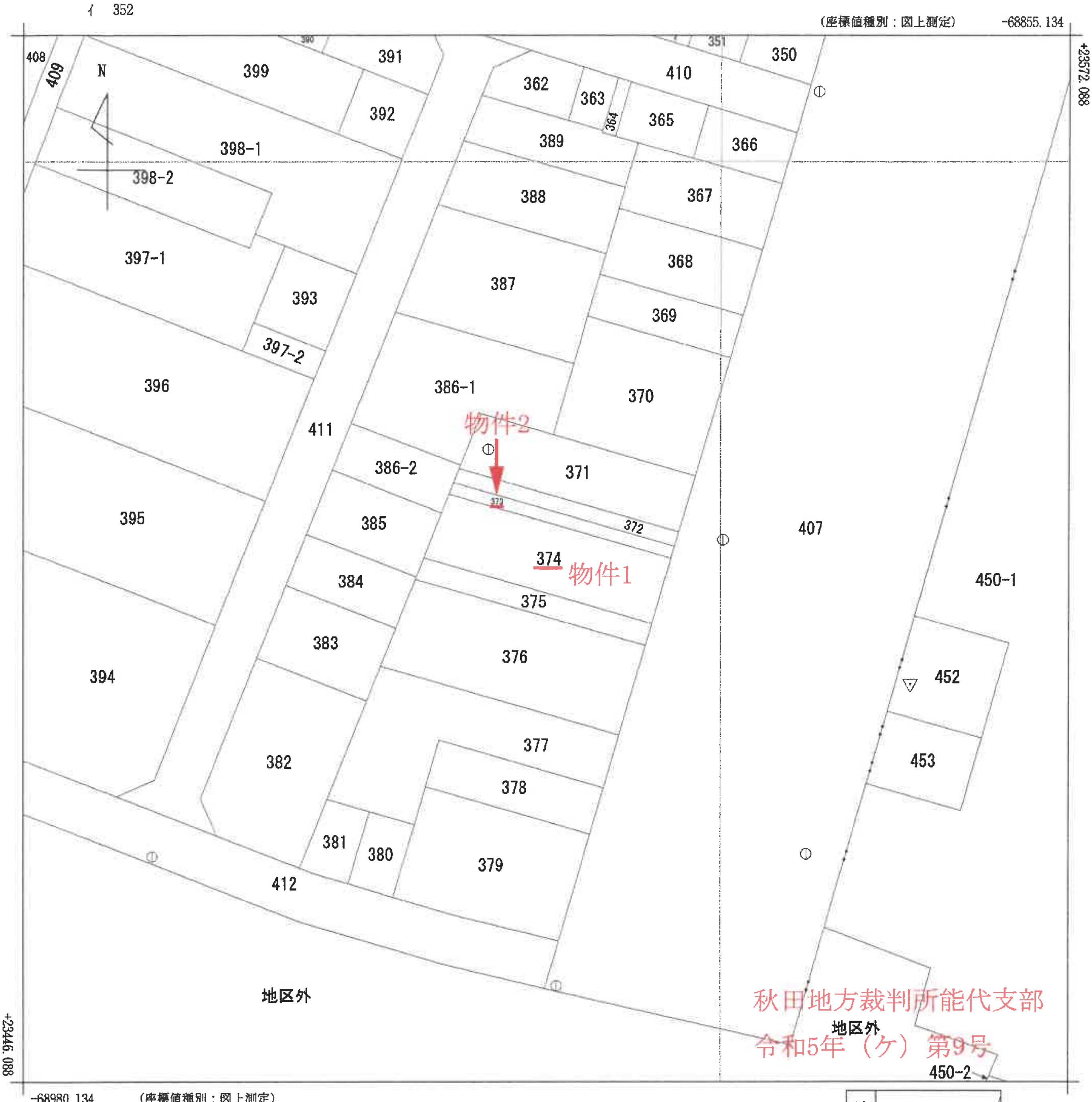
以　上



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

公　図　写

表示年月日：２０２４／０２／２９



秋田地方裁判所能代支部
令和5年（ケ）第9号

（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。

請求部分	所　在	能代市西通町				地　番	374番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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	平成7年1月28日			備付年月日(原図)			補記事項		

(1/1)

「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： 平成7年4月13日

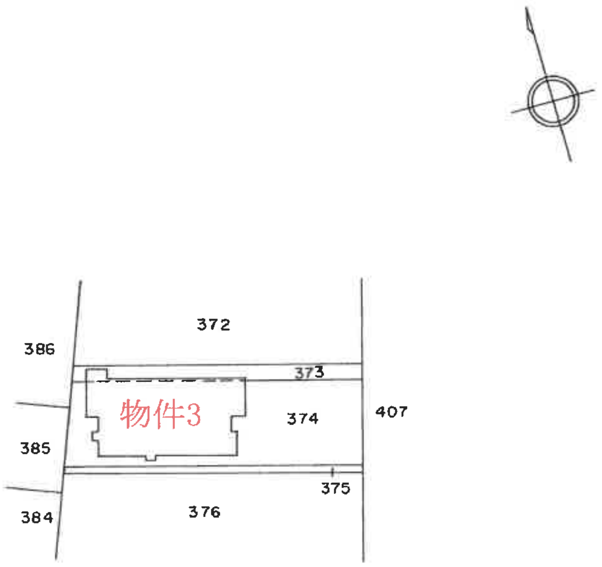
表示年月日：2024/02/29

504064 各 階 平 面 図

建 物 図 面

~~各 階 平 面 図~~

家屋番号	374番
建物の所在	能代市西通町374番地，373番地



秋田地方裁判所能代支部
令和5年（ケ）第9号

作製者	[redacted]	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

H7. 4. 13

H7.4.13

「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62年7月14日

504063 各 階 平 面 図

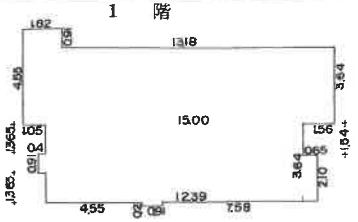
建 物 図 面
~~各 階 平 面 図~~

374番

家屋番号	~~8 2 番~~
建物の所在	~~能代市西通町 8 2 番地， 8 4 番地 3~~ ~~仮換地柳町地区土地区画整理事業 9 ブロック 1 3 ロット， 2 0 ロット~~ 能代市西通町 374番地， 373番地

物件3

1 階

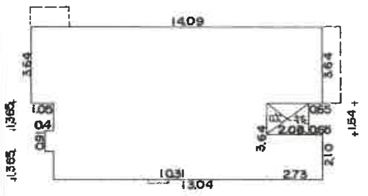


床 面 積 表 1 階

0. 91	×	1. 82	=	1. 6562
15. 00	×	3. 64	=	54. 6000
0. 91	×	0. 40	=	0. 3640
0. 20	×	0. 91	=	0. 1820
3. 64	×	12. 39	=	45. 0996
2. 10	×	0. 65	=	1. 3650

計103㎡2668

2 階

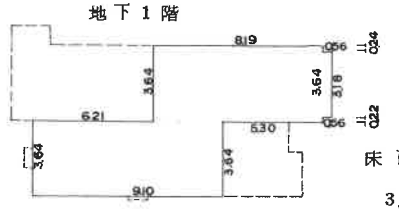


床 面 積 表 2 階

3. 64	×	14. 09	=	51. 2876
0. 91	×	0. 40	=	0. 3640
3. 64	×	10. 31	=	37. 5284
2. 10	×	2. 73	=	5. 7330

計 94㎡9130

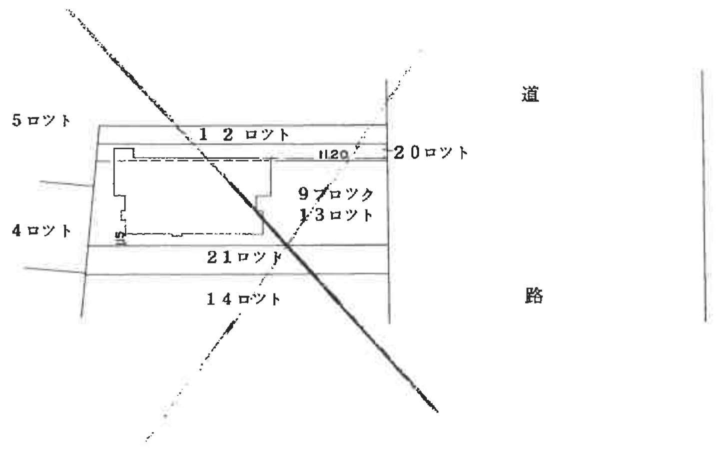
地 下 1 階



床 面 積 表 地 下 1 階

3. 64	×	8. 19	=	29. 8116
3. 18	×	0. 56	=	1. 7808
3. 64	×	9. 10	=	33. 1240

計 64㎡7164



秋田地方裁判所能代支部
令和5年（ケ）第9号

作製者	[redacted]	縮尺 1/250

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

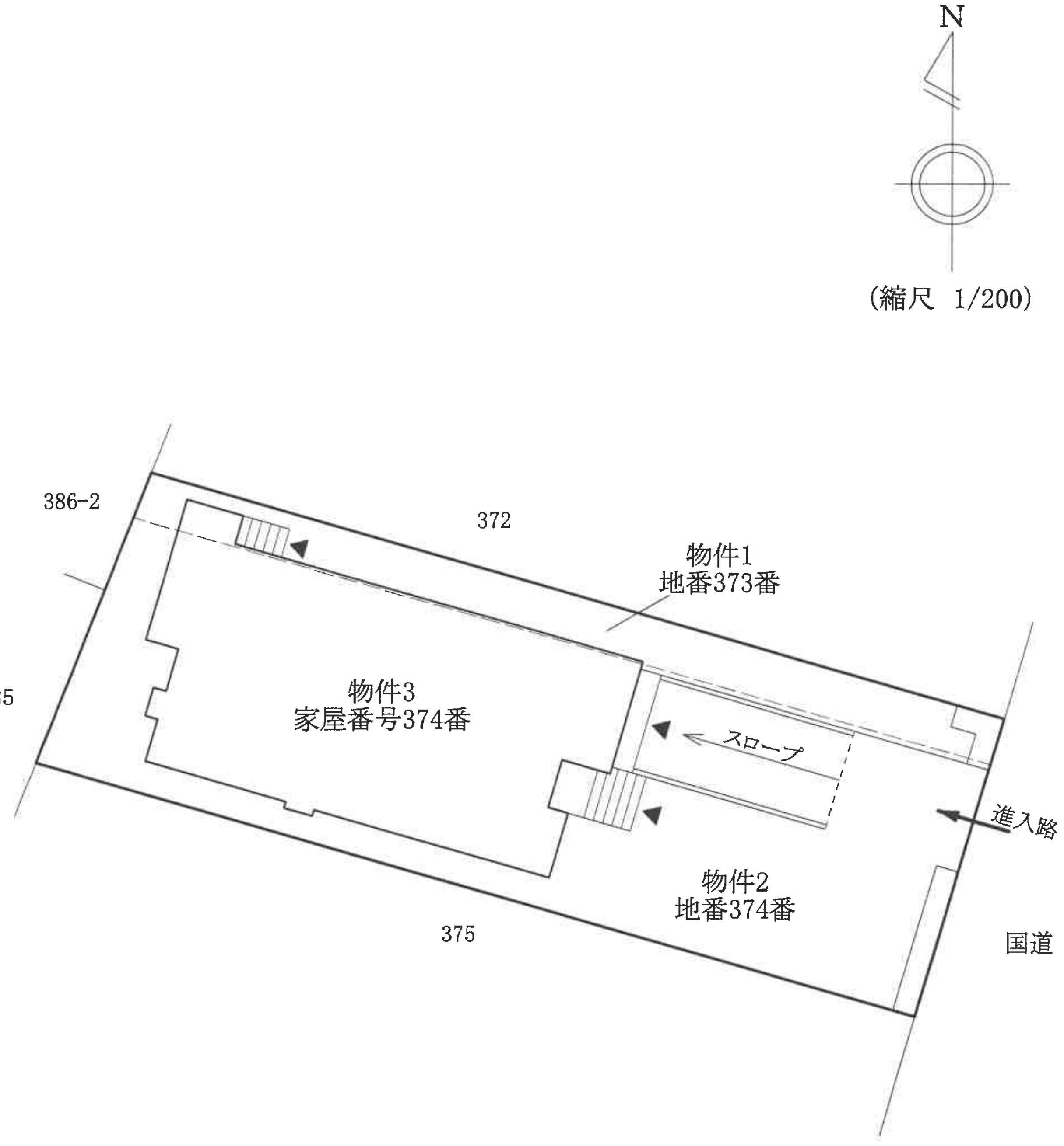
申請人	[redacted]	縮尺 1/500

S62. 7. 14

S62.7.14

「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。」

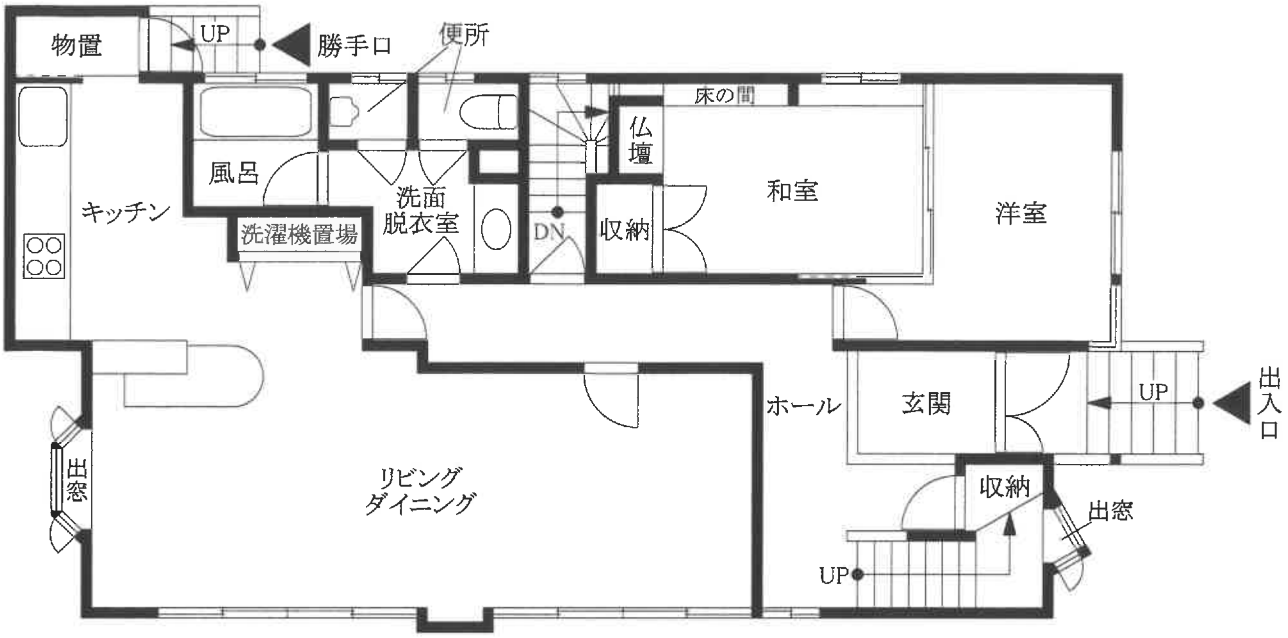
令和5年(ケ)第9号
能代市西通町
建物配置図



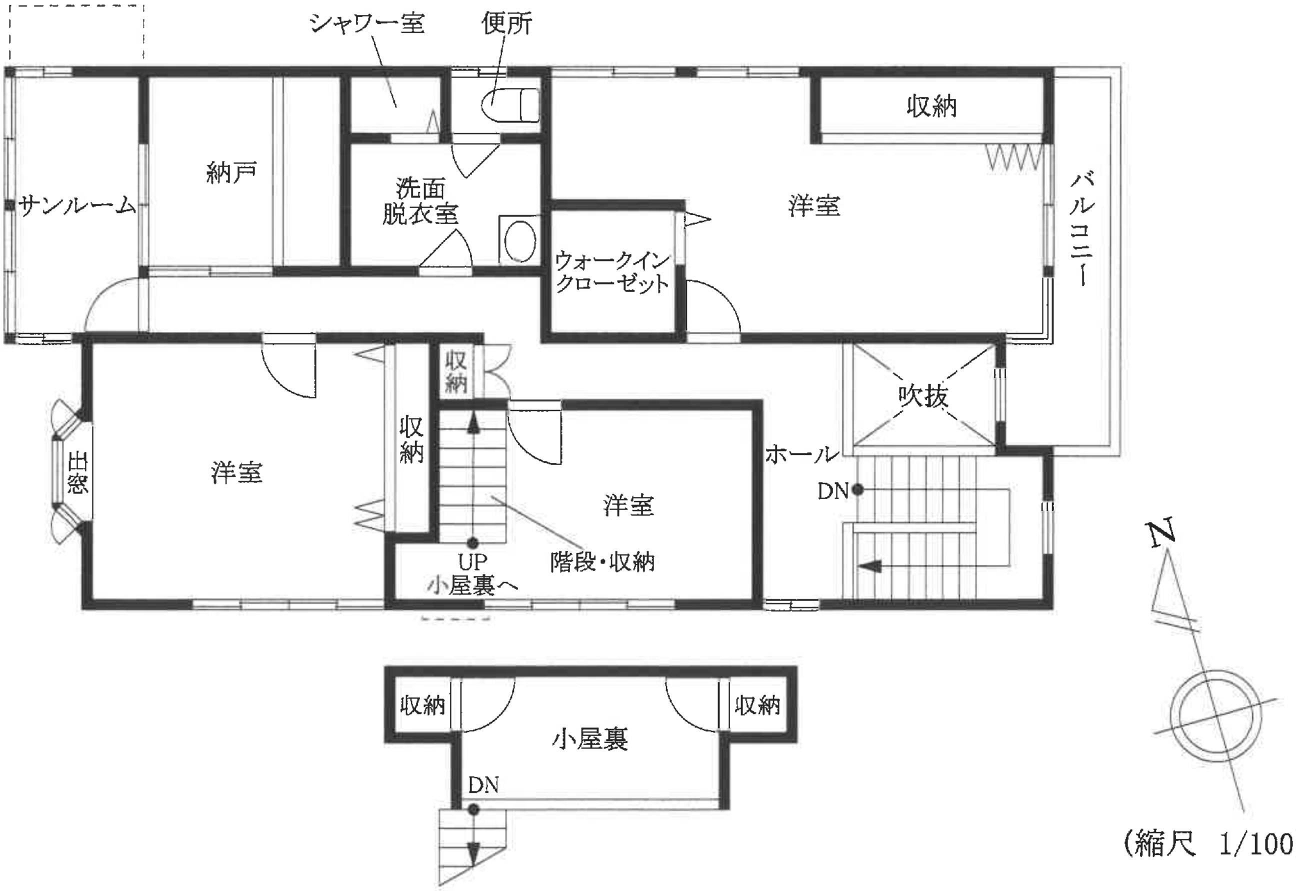
物件3

令和5年(ケ)第9号
能代市西通町
建物間取図

1階



2階

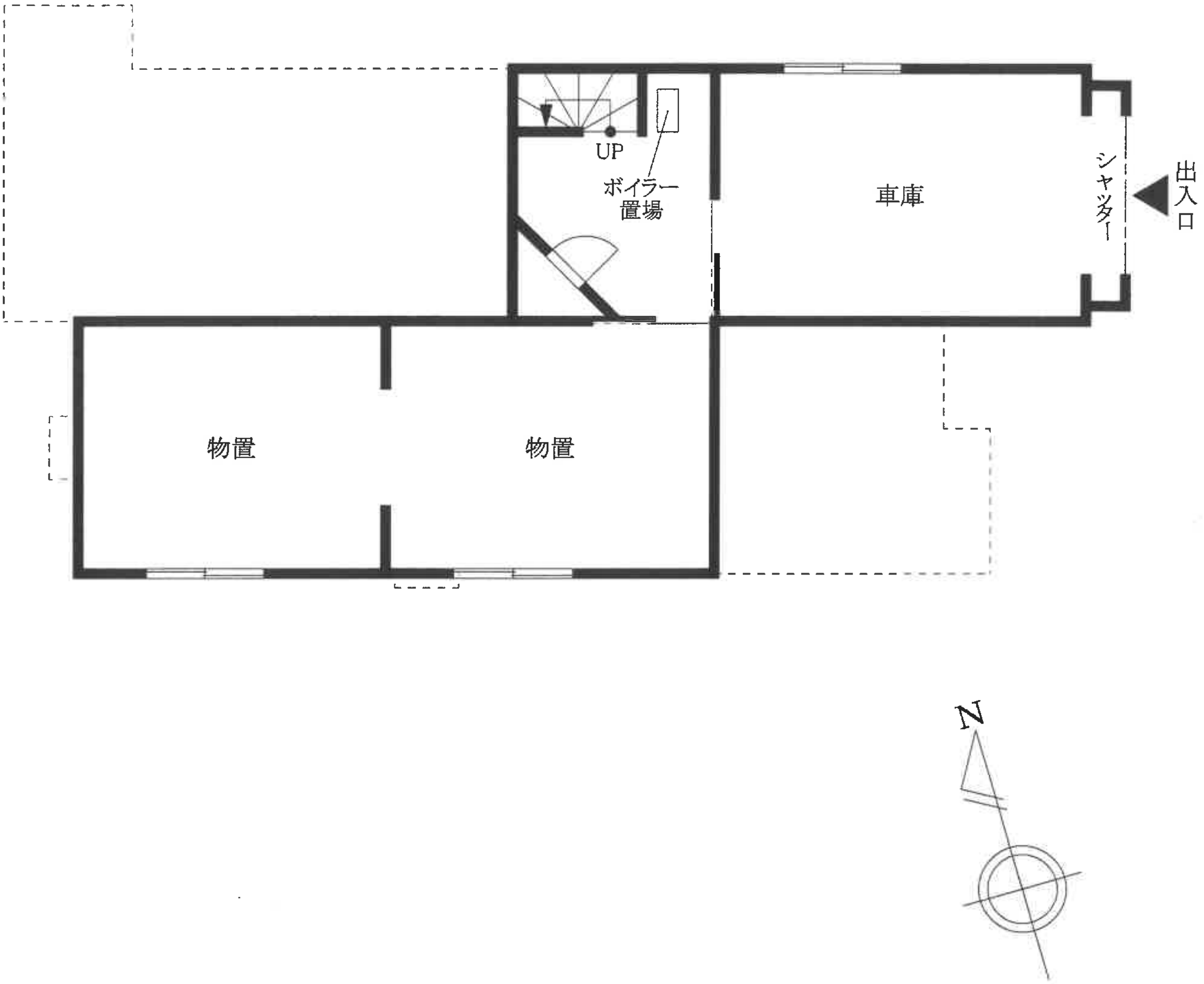


(縮尺 1/100)

令和5年(ケ)第9号
能代市西通町
建物間取図

物件3

地下1階



(縮尺　1/100)