

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,400,000 2,720,000	一括	680,000	43,675	0
1	1,320,000				
2	2,080,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 能代市東町 |
| | 地 番 | 2 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能代市東町 2 2 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 9 2 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月22日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 阿 部 義 史

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

東側隣地(地番221番)との境界が不明確である。

《 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 | 能代市東町 |
| | 地 番 | 2 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能代市東町 2 2 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 9 2 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |

令和7年(ケ)第10号
令和8年1月16日受理
令和8年3月12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 | 能代市東町 |
| | 地 番 | 2 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能代市東町 2 2 5 番地 |
| | 家 屋 番 号 | 2 2 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 9 2 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田県能代市東町13番2号		
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	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
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	4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 ☐ 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2建物関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■A（占有者）■所有者法定代理人後見人）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年1月ころ	
最初の	契約日	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	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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 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	

(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) 本件土地は北側が市道に接している。この北側の市道に接する本件土地の間口部分はコンクリートタタキとなっているが、地積測量図に基づく概測によると、本件土地と東側隣地（地番221番（件外土地））の北側の境界は、コンクリートタタキの北東端よりも東側に数十センチの位置と思われた（写真番号3）。なお、本件土地と東側隣地との間には境界標等の表示は見当たらず、両土地の境界を明らかにするには地積測量を要すると思料した。
- (2) 本件土地上に構築物①、同②（いずれもスチール製物置）及び下屋（物件2建物の北側に接続）がある。

2 物件2建物関係

- (1) 本件建物は湿気が多く、その対策工事の際に内壁に亀裂が生じたとのことである（一部につき写真番号13）。
- (2) 本件建物内で猫が1匹飼育されており、その猫によると思われる内壁の損傷が見られた（一部につき写真番号16、17）。
- (3) 本件建物のエアコンは故障しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

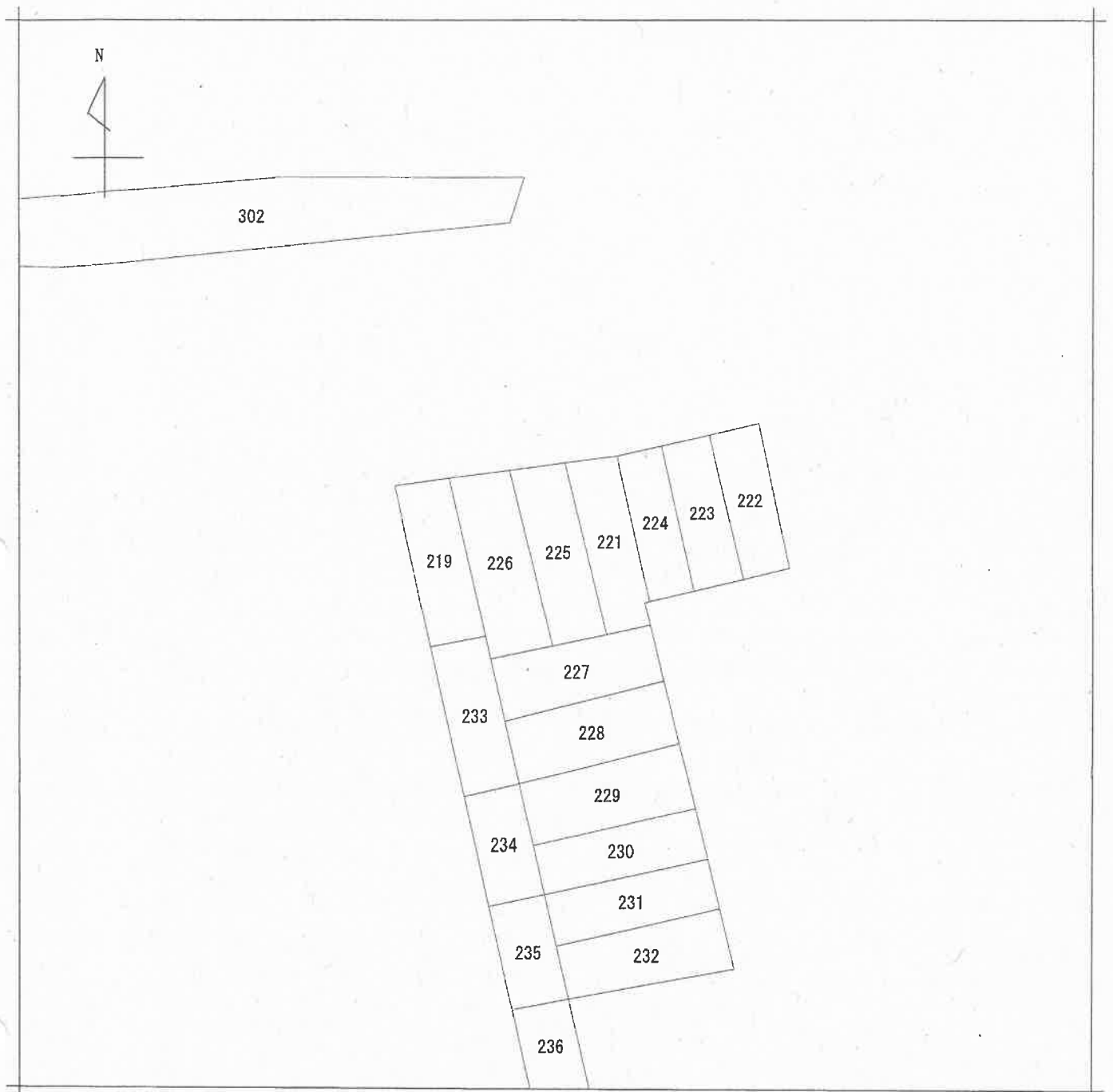
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の妻)	1 本件土地は地積測量図のとおりだと思います。境界につき隣地所有者と争いはありません。ただ、東側隣地（地番221番（件外土地））との境界は、本件土地内のコンクリートタタキよりも少し東側であることは聞いていました。 2 本件物件周辺は風が強く、本件土地内の東側隣地との境界付近に防風ネットを設置しています。 3 本件建物内で7年ほど前から猫を1匹飼育しています。 4 本件建物に設置されているエアコンは故障していて使用できません。 5 本件物件の所有者は私の夫ですが、本件物件には本件所有者は住んでおらず、私と私の子が住んでいます。私と私の子が本件物件を使用することについて、本件所有者との間で契約等は特にありません。
■所有者法定代理人 後見人	1 本件所有者は令和7年1月ころから本件物件には住んでいません。本件物件はAとAの子が住んでいます。本件所有者とAとの間で本件物件の使用に関する契約等は何もなく、Aの占有権原は使用借権と考えています。

(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 8年 1月16日 (金) 16:20 ~ 16:25	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 8年 1月16日 (金) 16:30 ~ 16:35	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 8年 1月22日 (木) 14:00 ~ 14:20	物件所在地	Aの母と面談
令和 8年 1月29日 (木) 14:00 ~ 14:15	物件所在地	Aの母と再度面談
令和 8年 2月26日 (木) 13:45 ~ 14:35	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (A立会、評価人同行)
令和 8年 3月 4日 (水) 13:15 ~ 13:20	執行官室	所有者法定代理人後見人から電話聴取
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) 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	能代市東町				地番	225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)			補記事項		

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8年1月19日
秋田地方法務局能代支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

地番

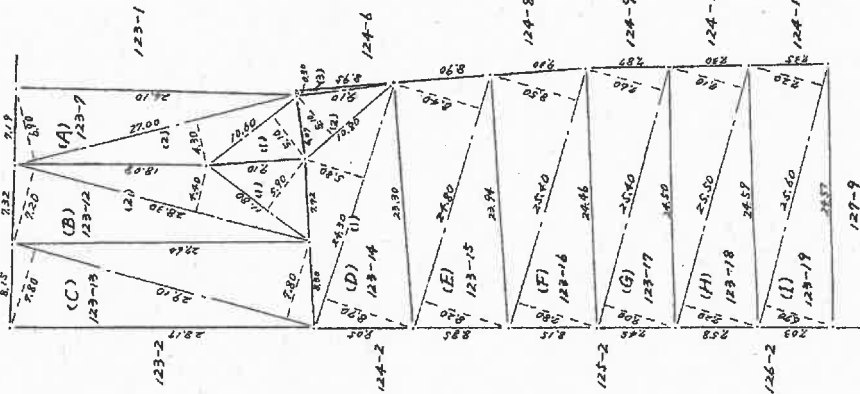
123-2, 123-3, 123-4, 123-5, 123-6, 123-7, 123-8, 123-9, 123-10, 123-11, 123-12, 123-13, 123-14, 123-15, 123-16, 123-17, 123-18, 123-19

土地の所在

能代市能代町字松谷地東所

地積測量図

求積計算



登記年月日：平成21年7月21日

公用

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8年1月19日 秋田地方建設局能代支局

登記官

(9 枚目)

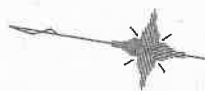
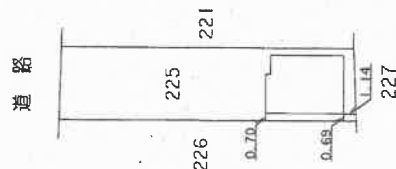
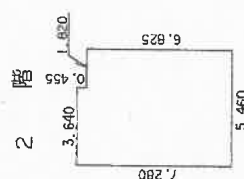
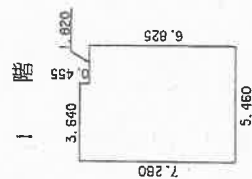
A3版からA4版に縮小

請求番号：2-3

建物図面図

家屋番号	225番
建物の所在	能代市東町225番地

各階平面図



縮尺 1/500

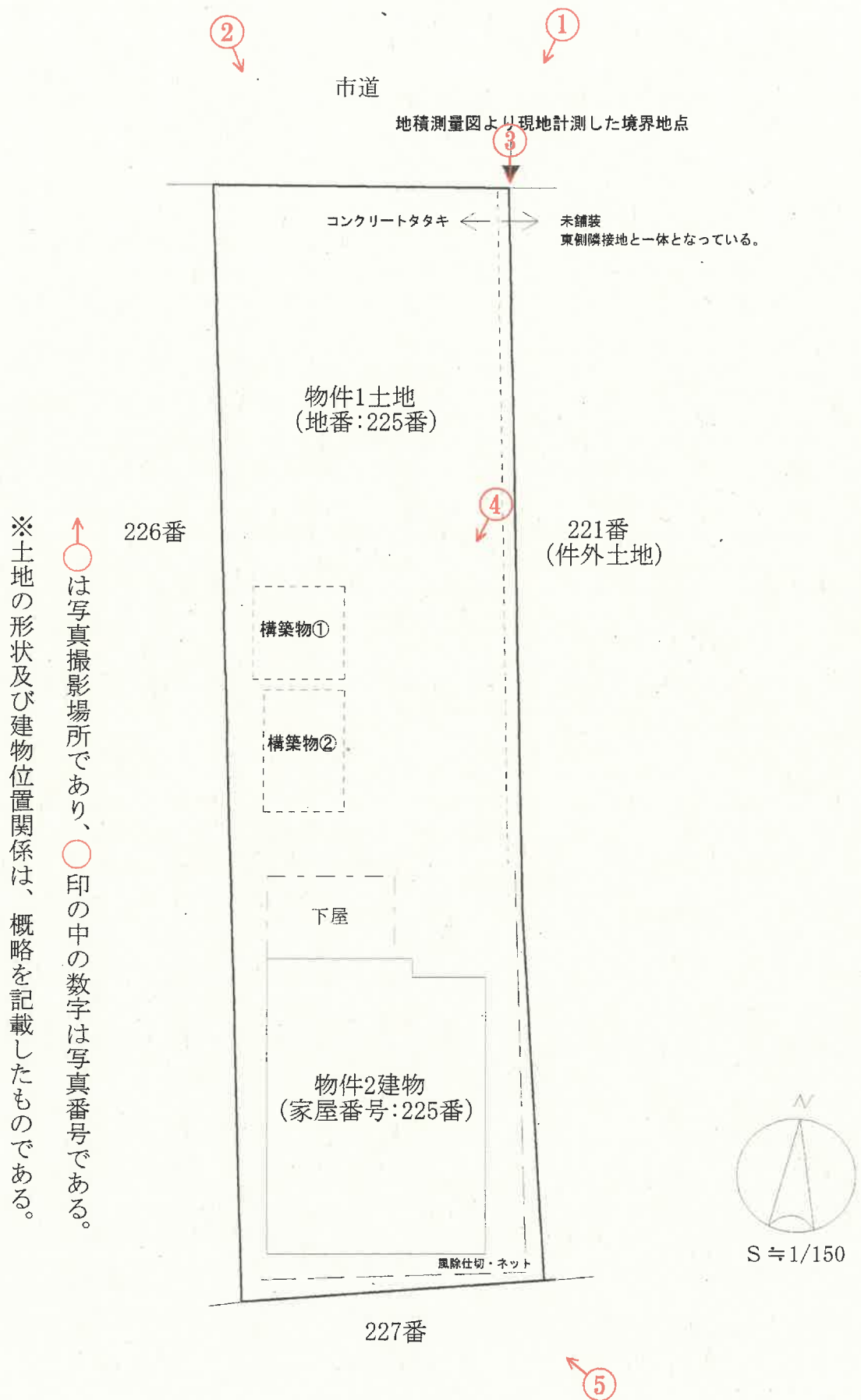
申請人

縮尺 1/250

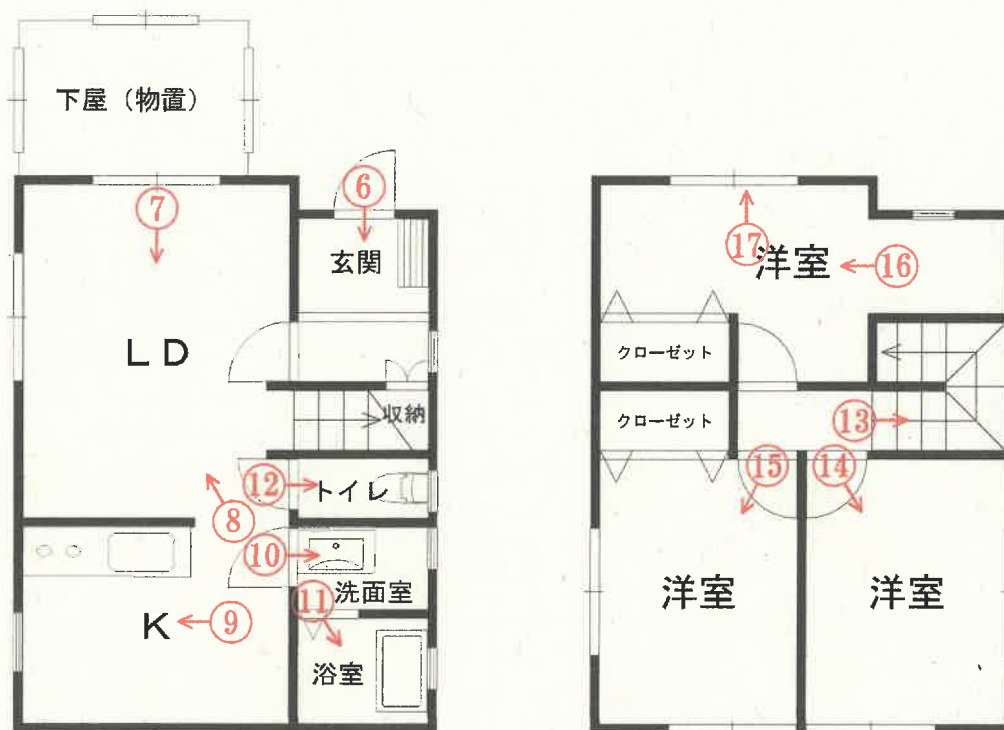
作成者

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

土地建物位置関係図



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（1 階）

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

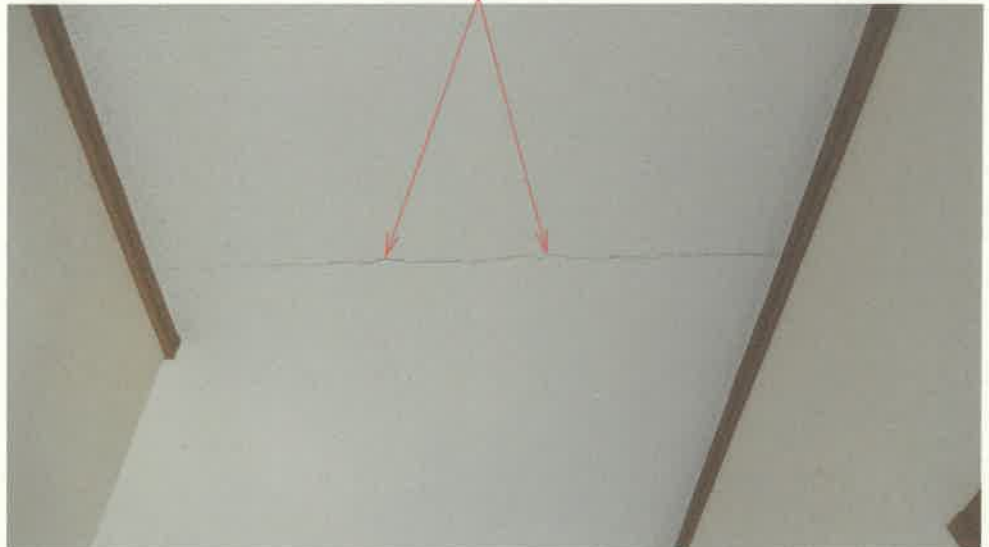
写真番号 1 2



前同

写真番号 1 3

天井クロスの亀裂



物件 2 建物内部の状況 (2 階)

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

猫による内壁の損傷

写真番号 1 7



前同

令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 8 年 2 月 26 日 現地調査
令和 8 年 3 月 19 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 遼子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 1,320,000 円
物件 2（建物）	金 2,080,000 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	能代市東町 225番 宅地 198.95 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	能代市東町225番地 225番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階：38.92m ² 、2階：38.92m ²	
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件2の1階北端に下屋が存する。 ○ 物件1北東に構築物①、②が存する。詳細は下記のとおり。 （構築物①）プレハブ・物置・約5m² （構築物②）プレハブ・物置・約6m²		

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」駅西方・道路距離約450m バス停「東町」北東方・約180m (徒歩約2分)					
付 近 の 状 況	当該地域は、能代市能代地域の中心商業地である能代駅前及び柳町商店街の背後に位置し、店舗及び併用住宅の建ち並ぶ商住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個人事業者が中心であるが、郊外路線商業地に顧客が流出し、店舗閉鎖が多くみられ住宅地化が進行し、住宅取得者も多くみられる。商業性が著しく低下している近隣地域内においては、画地及び街路条件の良好な分譲住宅地との競争に劣り、地価は下落傾向が続くものと思料される。 最寄公共施設： 市立湊城南小学校より約180m 最寄商業施設： イオン能代店より約450m					
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 立地適正化計画 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 有 (都市機能誘導区域内・居住誘導区域外) 特になし				
画 地 条 件	間口約7.3m、奥行 (長辺) 約27.6mのほぼ整形の中間画地。 規模は198.95㎡ (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		
	北	約 8 m	42条1項1号	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： あり () ガ ス 配 管： あり (建 物 へ の 接 続： あり) 下 水 道： あり (建 物 へ の 接 続： あり)					

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	津波浸水区域 0.5mから3.0m未満
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		○ 物件1は地積測量図が備え付けられているが、東側隣接地との境界がなく判然としない。地積測量図をもとに東側境界を現地計測すると、物件1のコンクリートタタキより東側となり、東側隣接地と一体化しているように推測される。今後の係争を回避するため、土地家屋調査士等専門家による測量をし、隣接地境界を明確にすべきと思料される。

*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 : 平成21年6月23日 経 過 年 数 : 約 17 年 経済的残存耐用年数 : 約 13 年
仕 様	構 造 : 木造 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 : クロス他 天 井 : クロス他 床 : フローリング他 設 備 : 1階LDに石油ストーブ設備等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階:38.92㎡、2階:約38.92㎡ 延:約 77.84 ㎡
現況用途等	階 層 : 2階建 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	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化のほか、内壁の剥がれ等が著しく、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	A(所有者の妻)及びその子により居宅として利用され、占有されている。その占有権限は使用借権。
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	○ 湿気及び結露が著しく、外壁をはがし工事を行った(占有者Aより聴取)。 ○ 猫1匹を建物内で飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	16,200	0.90	198.95	1.00	2,900,000
計					2,900,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地 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300㎡の整形地

地価公示標準地 : 能代5-1

公示地価格 21,100円/㎡ × 時点修正 99.7 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 130 ÷ 標準画地価格 16,200円/㎡

◇ 時点修正 0.997 (公示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 1.30 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.06 : 幅員+3%、歩道の有無+3%

(交 通 接 近 条 件) 0.98 : 駅接近性▲2%

(環 境 条 件) 1.25 : 繁華性+25%

(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 0.90 (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) 1.00 : 特になし

(画 地 条 件) 0.90 : 間口奥行の関係▲10%

(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	172,000	77.84	0.146	1,950,000
計				1,950,000

ウ 現価率

(物件2)

- ・ 経過年数約17年、経済的残存耐用年数約13年、残価率5%とした定率法（現価率0.183）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。

$$\text{現価率} = 0.183 \times (1 - 0.2) \div \underline{\underline{0.146}}$$

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	2,900,000	0.35	法定地上権	1,020,000
計				1,020,000

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	2,900,000	－1,020,000	－	1.00	0.70	0	1,320,000
2	1,950,000	＋1,020,000	1.00	1.00	0.70	0	2,080,000
一括売却（合計）							3,400,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし

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

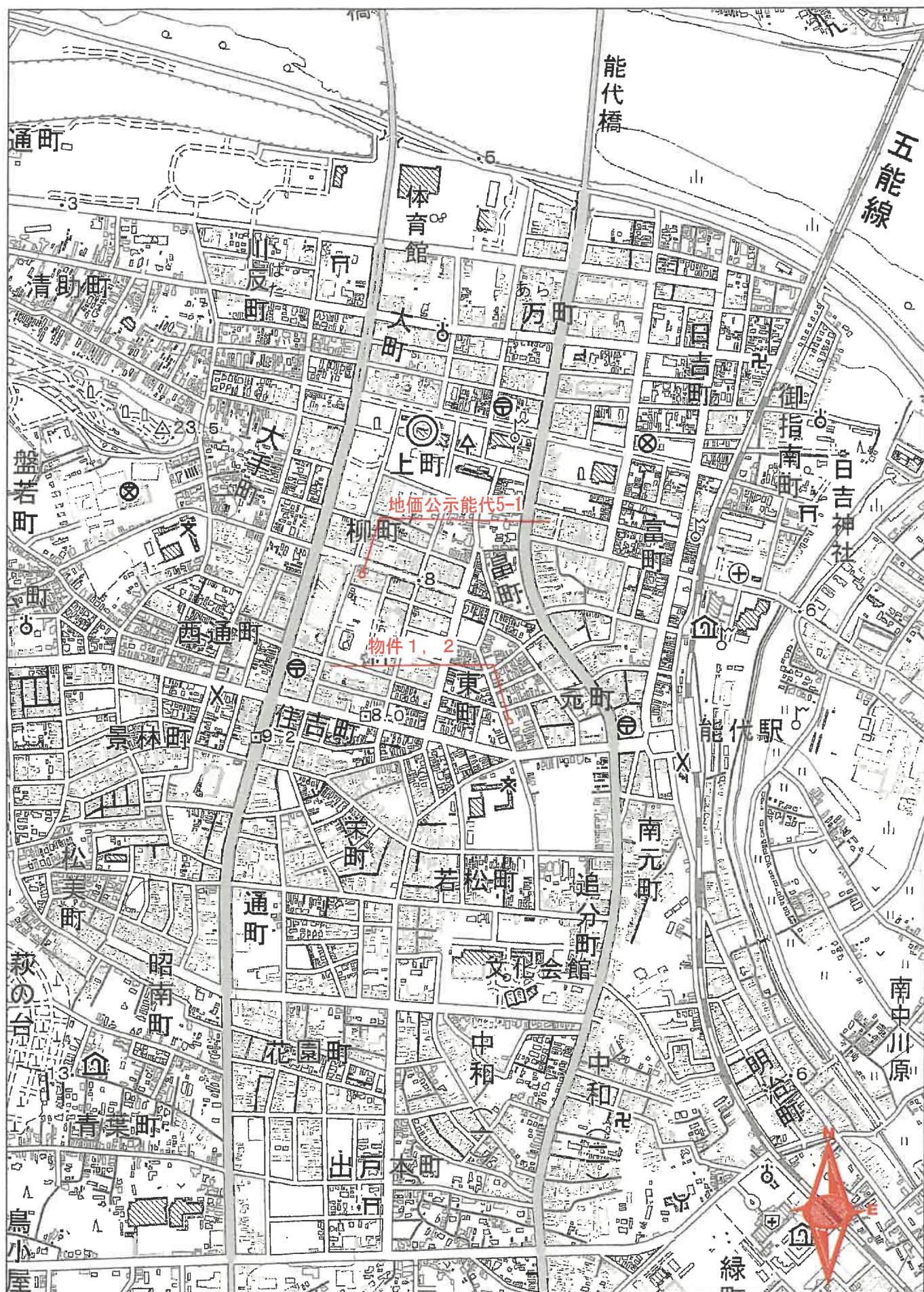
○ 地価公示標準地 能代5－1

所 在 : 能代市柳町325番
価 格 : 21,100円/㎡
位 置 : J R五能線「能代」駅道路距離で約800mに位置
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 101 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス 整備済
接 面 道 路 : 北側幅員16m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業地域
(指定建ぺい率 80% 指定容積率 500%)
防 火 規 制 : 指定無
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 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 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 公 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

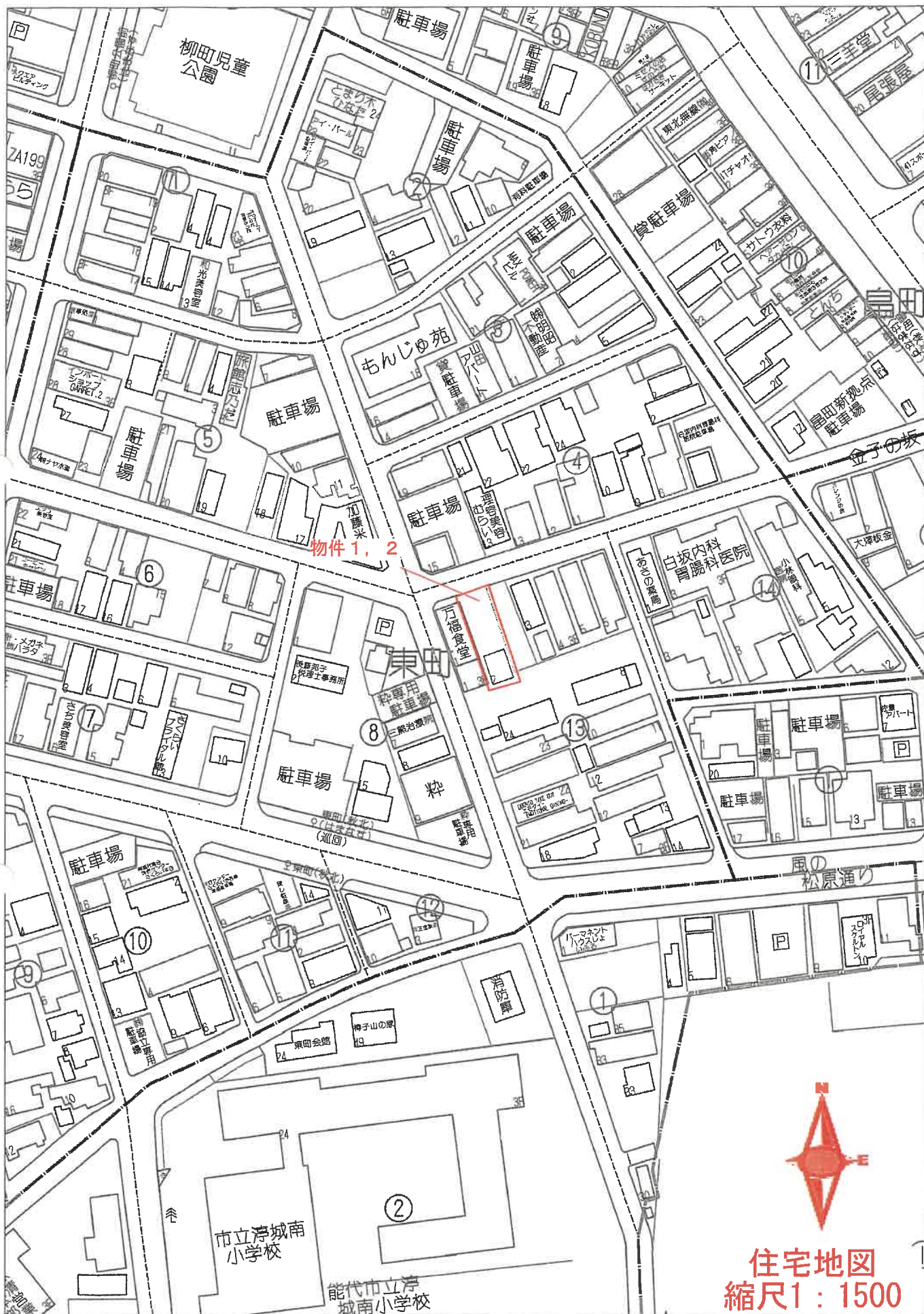
以 上



〈出典〉 国土地理院：基盤地図情報
国土地理院：地理院タイル
国土交通省：国土数値情報

位置図

縮尺 1:10,000

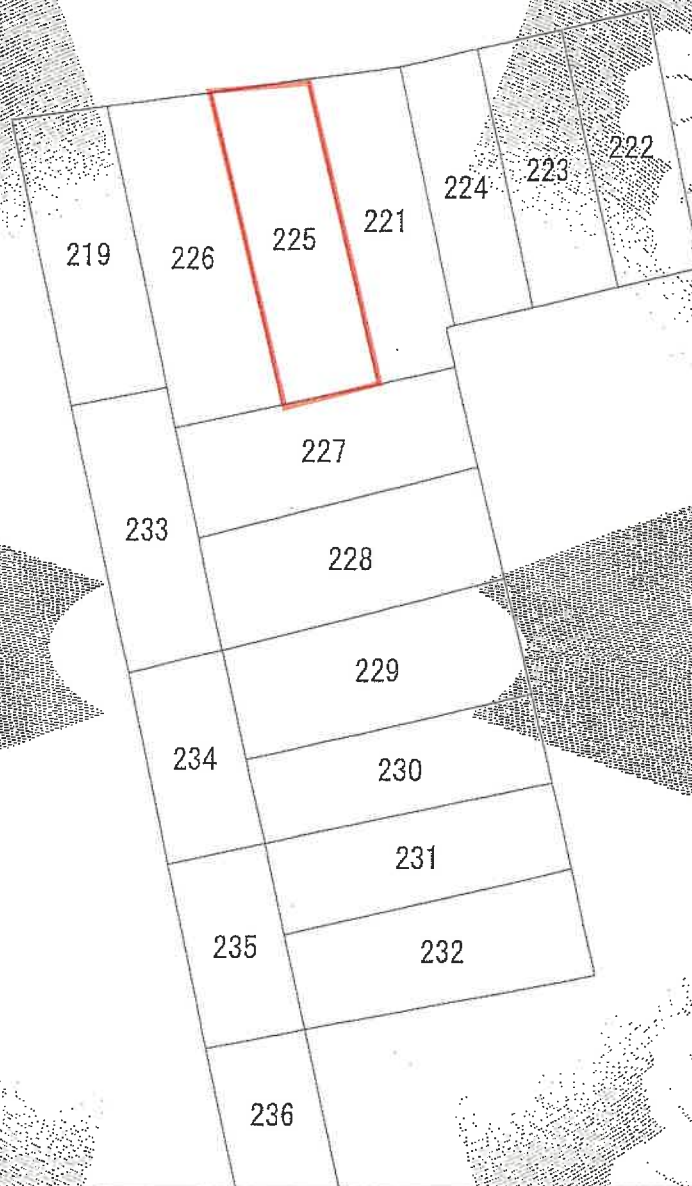


60m

1:1500

国土

302



公図写
縮尺不明

能代市能代町字後谷地東町

[illegible]

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会(紙用))

5419.8.

A3版をA4版に縮小

請求番号: 4-2

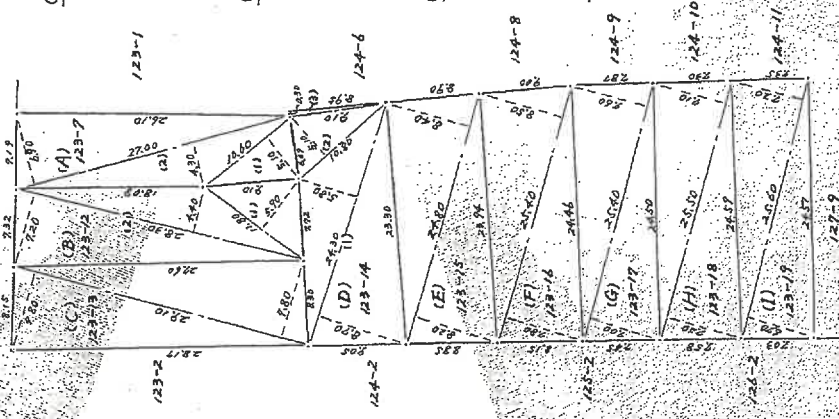
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(秋田地方法務局能代支局管轄)

令和7年12月15日

秋田地方方法務局

2000年12月



CA)

$$\begin{array}{rcl} (1) & 10.60 & \times \quad 5.10 \\ & & = 54.0600 \\ (2) & 27.00 & \times (4.30 + 6.90) \\ & & = 302.4000 \\ & & \hline & & 356.4600 \end{array}$$

(五)

地積 205.84 m^2

地積 178.23

(F)

$$25.40 \times (7.80 + 8.50) = 414.0200$$

山崎 207.01 m²

198.95

(f)

$$25.40 \times (7.00 + 7.60) = 370.8400$$
[illegible]

地積 226.98

15

$$\begin{array}{r} 25.50 \times (9.20 + 7.10) \\ \frac{1}{2} \quad \quad \quad = 364.6500 \\ \hline 182.325 \end{array}$$

地積 182.32

410.1600

(11)

23.00 x (6.00 + 1.50) = 30.00

地樓 177, 92

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会(用紙))

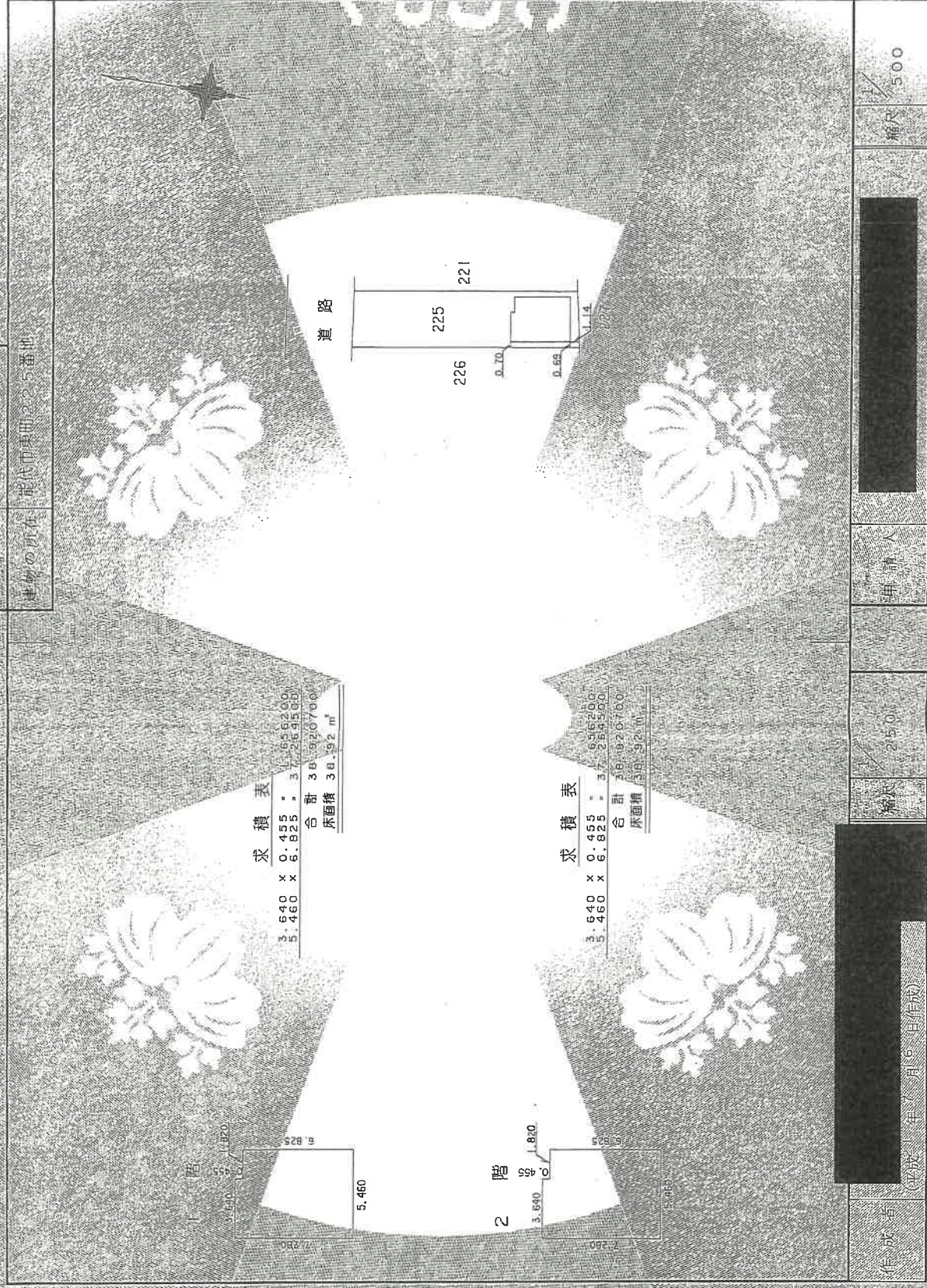
5419.8.

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。
(秋田地方方法務局能代支局管理)
令和7年12月15日 秋田地方方法務局 登記官

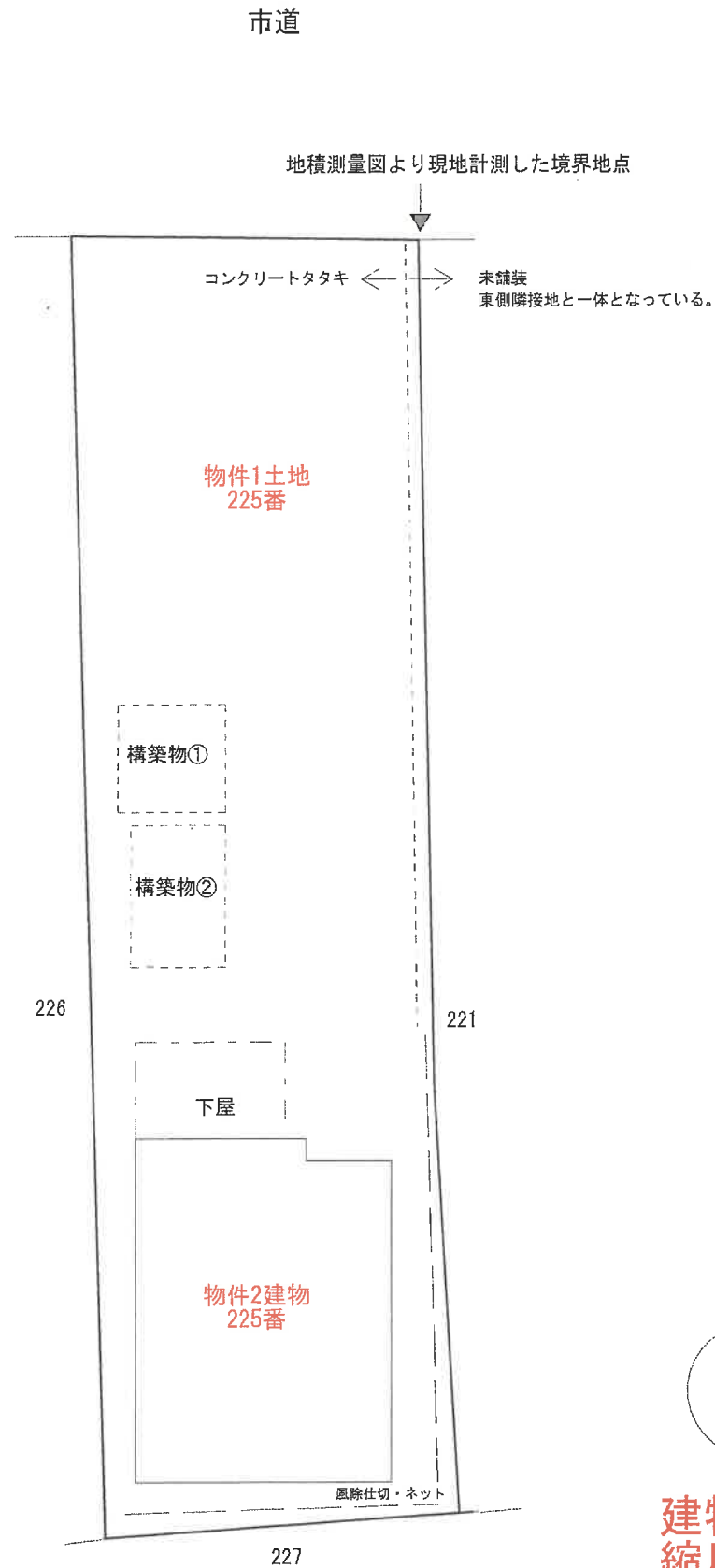
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	2225番
建物の所在	能代市東町225番地



(秋田県土地家屋調査士会館 印刷)

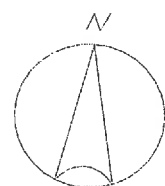
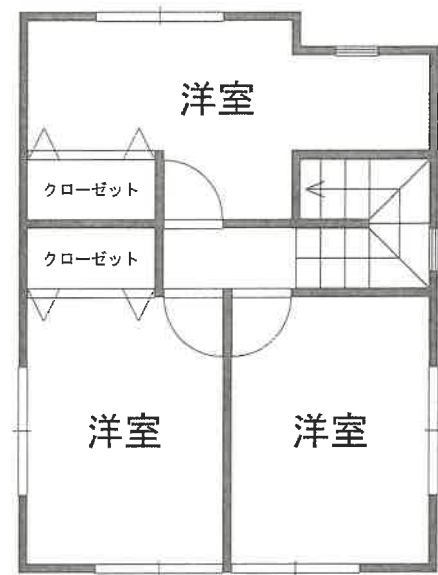


*敷地形状は、地積測量図をもとに記載。

(1 階)



(2 階)



建物間取図
縮尺1 : 100