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　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　４日から 令和　８年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　６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１１月１３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）
1～3	3,320,000 2,656,000	一括	664,000	57,726	0
1	1,950,000				
2	930,000				
3	440,000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　能代市字大内田

　　地　　番　　１０５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８２．９５平方メートル

２　所　　在　　能代市字大内田１０５番地

　　家屋　番号　　１０５番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１７４．８７平方メートル
　　２階　　３６．４３平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　１階約１７５．３７平方メートル
　　２階　　３６．４３平方メートル

３　所　　在　　能代市字大内田１０５番地

　　家屋　番号　　１０５番の２

　　種　　類　　診療所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　６４．５９平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　治療院

令和　6年（ケ）第　　6号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月16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1～3】
A（不動産登記記録上の所有者の相続人）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。

令和　６年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　能代市字大内田

　　地　　番　　１０５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８２．９５平方メートル

２　所　　在　　能代市字大内田１０５番地

　　家屋　番号　　１０５番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１７４．８７平方メートル
　　２階　　３６．４３平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　１階約１７５．３７平方メートル
　　２階　　３６．４３平方メートル

３　所　　在　　能代市字大内田１０５番地

　　家屋　番号　　１０５番の２

　　種　　類　　診療所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　６４．５９平方メートル

　　(現況)

　　種　　類　　治療院

令和６年（ケ）第６号
令和６年９月２０日受理
令和６年１１月１１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

令和６年（ケ）第６号

物　件　目　録

１　所　　在　　能代市字大内田
　　地　　番　　１０５番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　７８２．９５平方メートル

２　所　　在　　能代市字大内田１０５番地
　　家屋番号　　１０５番
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
　　床　面　積　　１階１７４．８７平方メートル
　　２階　３６．４３平方メートル

３　所　　在　　能代市字大内田１０５番地
　　家屋番号　　１０５番の２
　　種　　類　　診療所
　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　　床　面　積　　６４．５９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 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物２棟を所有し、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、南西側及び北西側がいずれも市道に接している。 本土地上に、ゴミ置場、電信柱及び看板がある。 本土地上の樹木の枝の一部が空中で市道にはみ出している（写真番号３、４）。
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：１階約１７５．３７㎡
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	本建物の屋根は老朽化により破損している部分がある（一部につき写真番号８、１０）。
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

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
現況地目	□宅地（物件　　）　□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	
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） ■種　類：治療院 □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治療院（整骨院（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	本建物は、令和３年１２月まで整骨院として利用されていた。
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

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土地は公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2　物件２建物は、私が居宅として使用しています。他人が使用している部分はありません。 3　物件３建物は、令和３年１２月まで私の子が整骨院として利用していましたが、私の子が同月に死亡したあとは誰も使用しておらず、現在は空き家になっています。 4　私の子が物件３建物を建築したときは、敷地である物件１土地は私の夫の所有でした。物件３建物のために物件１土地を敷地利用するにあたり、親子間に契約や地代の授受は何もありませんでした。 5　本件土地内の南端付近に町内のゴミ置場があります。この場所は、何十年も前から町内のために無償無期限で提供しています。 6　本件物件が競売で売却されたときは、物件２建物内にある家具や家電等は自分ではどうにもできませんので、買受人の方に処分をお願いしたいと考えています。

（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 6年 9月20日（金） 16：00　～　16：05	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 9月24日（火） 10：20　～　10：25	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 6年 9月27日（金） 13：45　～　14：05	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 6年10月 3日（木） ：　～　：	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送（郵便）
令和 6年10月17日（木） 9：25　～　10：50	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） 物件３建物は鍵がなく外観調査で終了
令和 6年10月24日（木） 14：35　～　15：05	物件所在地	物件３建物につき立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影（評価人同行）
令和　年　月　日（　） ：　～　：		

（特記事項）

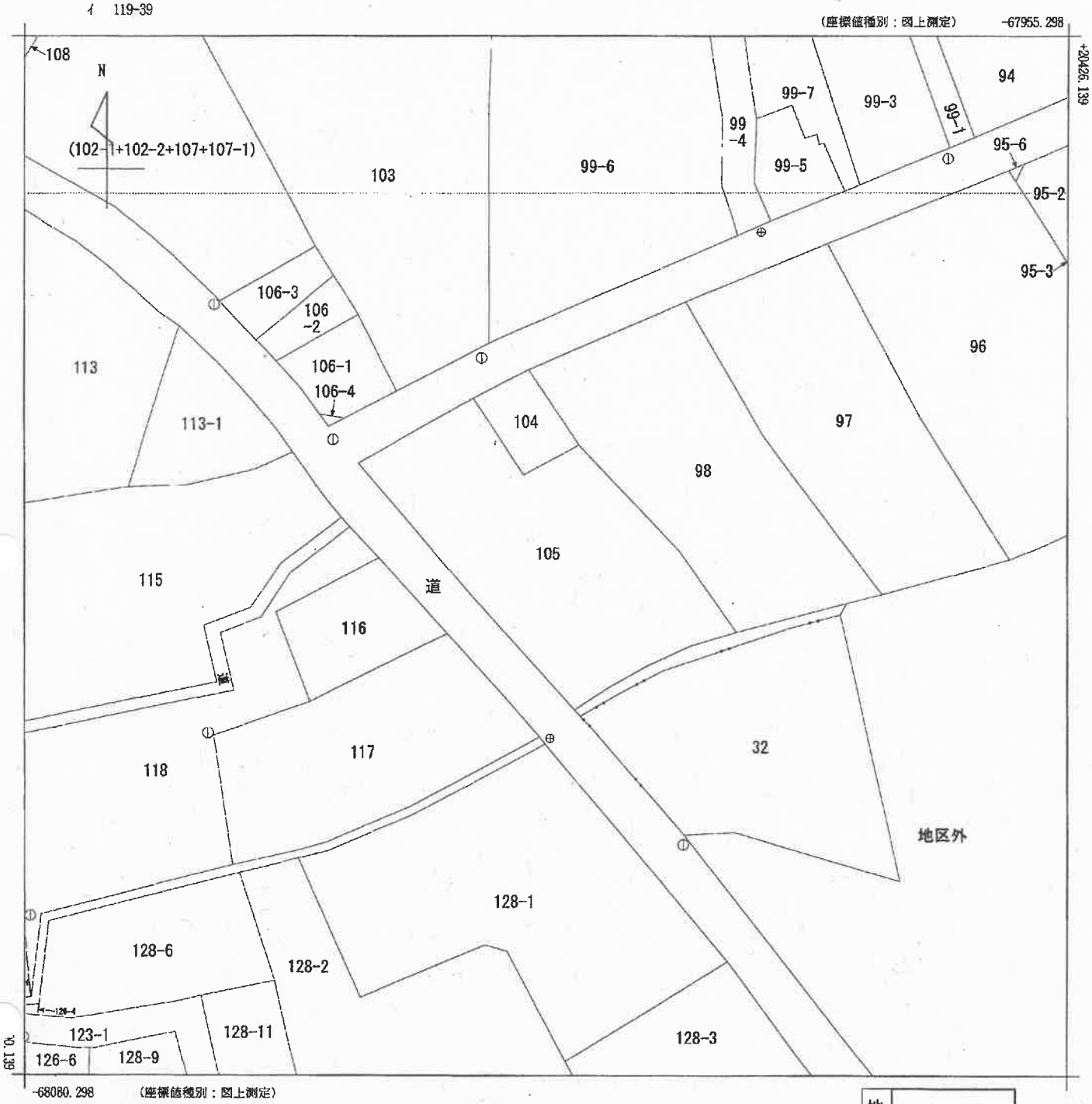
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和６年１０月２４日
　物件３建物は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

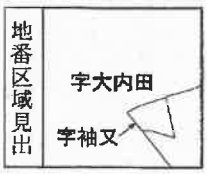
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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。



請求部分	所在	能代市字大内田				地番	105番			
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9月24日
秋田地方法務局能代支局
登記官

請求番号：12-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和51年1月17日

507325

建物図面

各階平面図

家屋番号	105

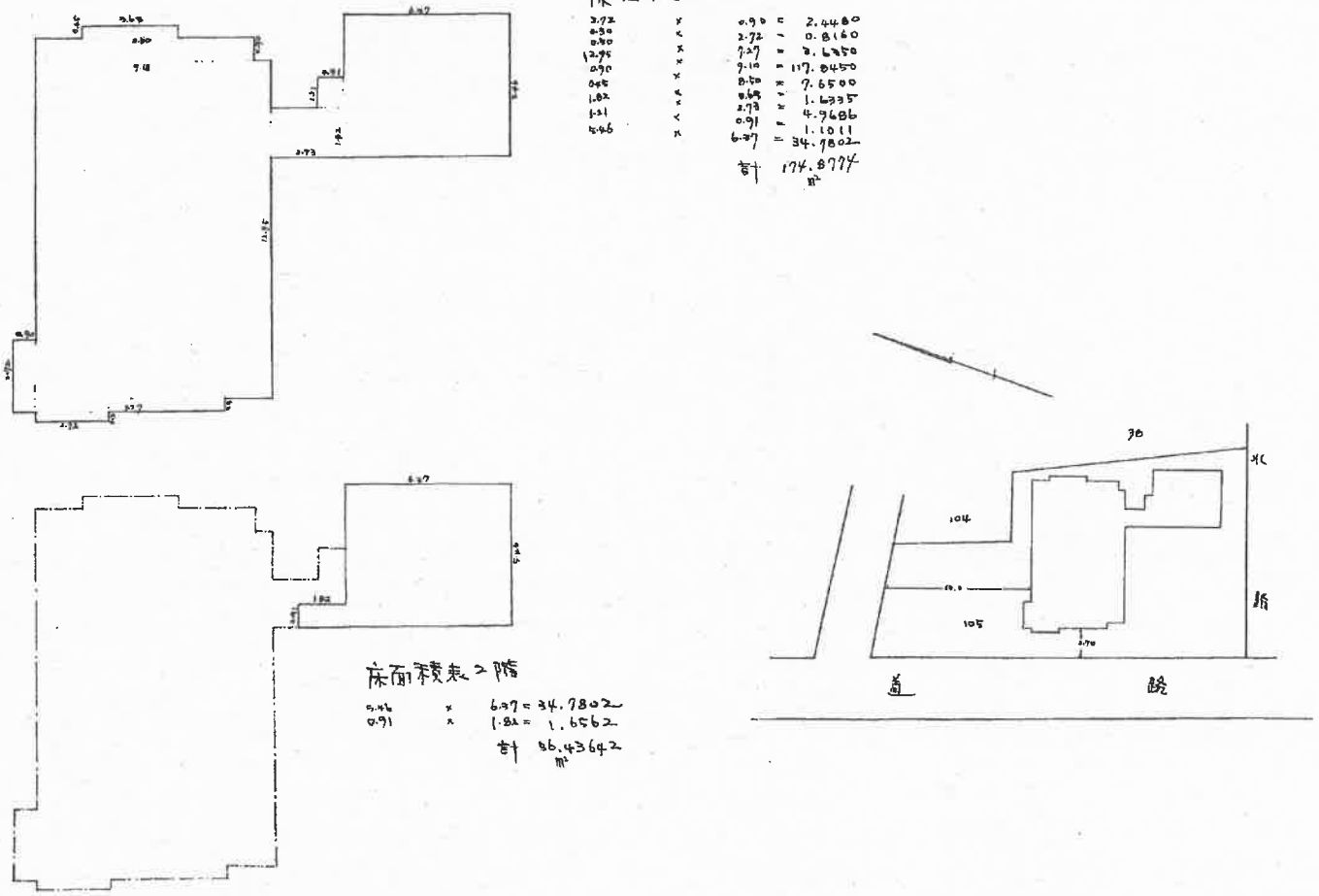
建物の所在 能代市字大内田105

床面積表1階

3.72	×	0.90	=	2.4480
0.30	×	2.72	=	0.8160
0.80	×	7.27	=	5.8160
12.75	×	9.10	=	117.0450
0.90	×	8.50	=	7.6500
0.45	×	8.65	=	1.6335
1.82	×	2.73	=	4.9686
1.21	×	0.91	=	1.1011
5.46	×	6.37	=	34.7802
		計		174.8774 ㎡

床面積表2階

5.46	×	6.37	=	34.7802
0.91	×	1.82	=	1.6562
		計		36.4364 ㎡



作製年月日	昭和五拾壱年壱月拾弐日
作製者	
申請人	

縮尺 1/200 1/500

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

S51. 1. 17

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9月24日
秋田地方法務局能代支局
登記官

（7枚目）

A3版からA4版に縮小

請求番号：13-1

公用

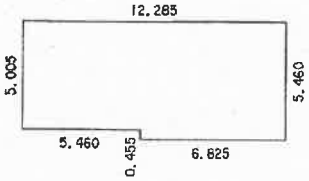
登記年月日：平成15年11月27日

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9月24日　秋田地方法務局能代支局
登記官

507326 各階平面図

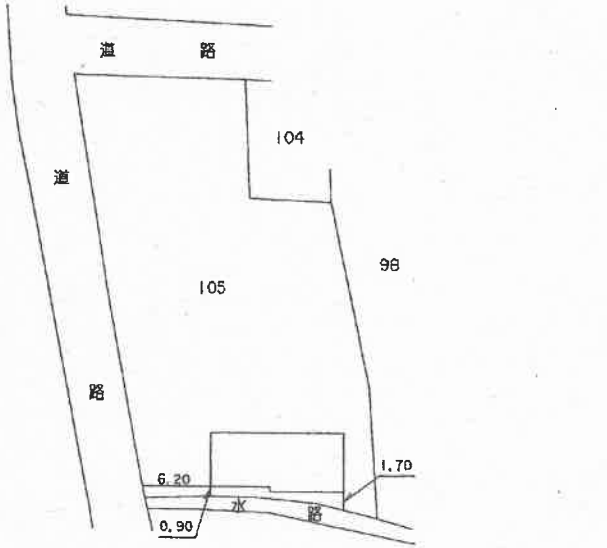
建物図面 各階平面図

家屋番号	105番の2
建物の所在	能代市字大内田105番地



求積表

12.285 × 5.005 = 61.486425
6.825 × 0.455 = 3.105375
合計 64.591800
床面積 64.59 m²



平成壱五年 [illegible] 弐七日登記

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）

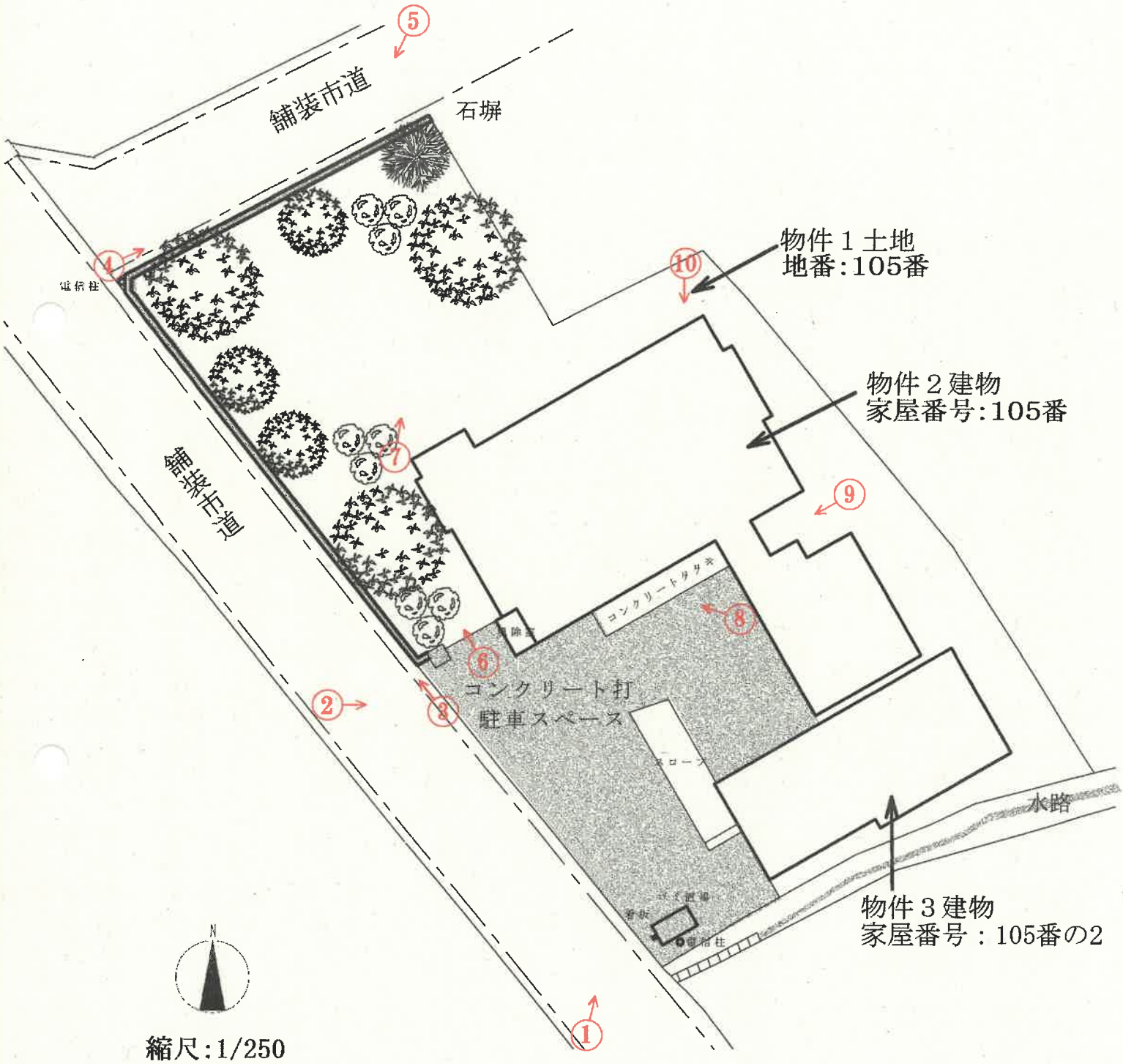
H15.11.27

（8枚目）

A3版からA4版に縮小

請求番号：13-2

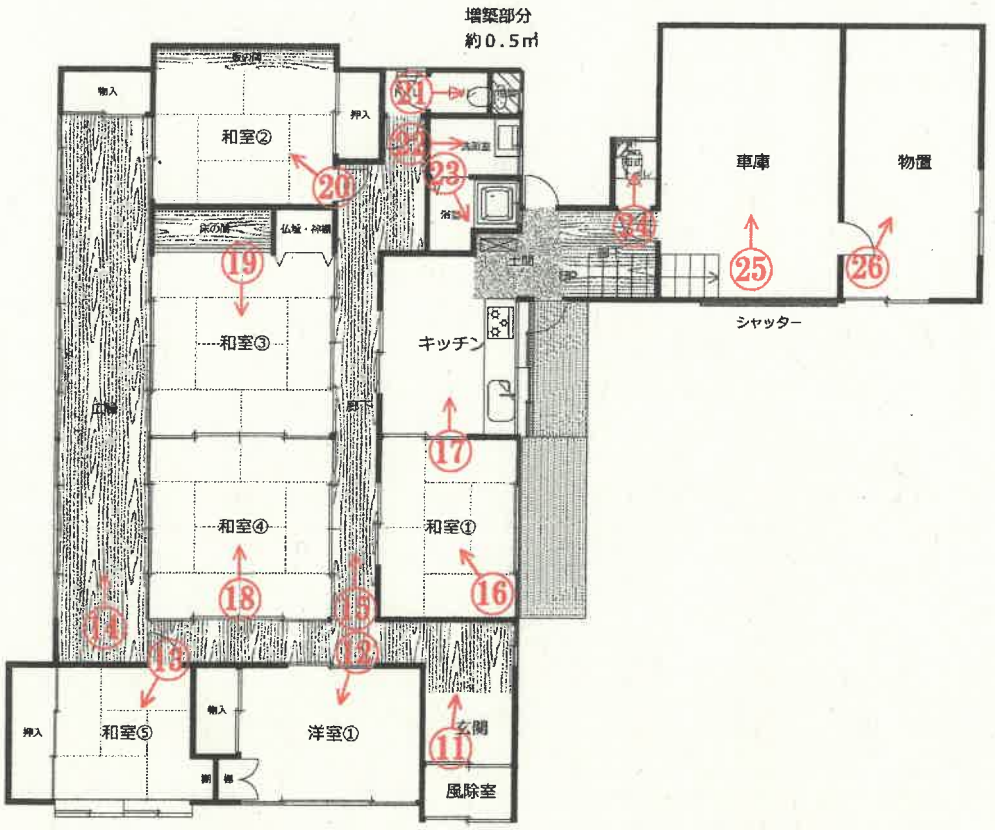
土地建物位置関係図



○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

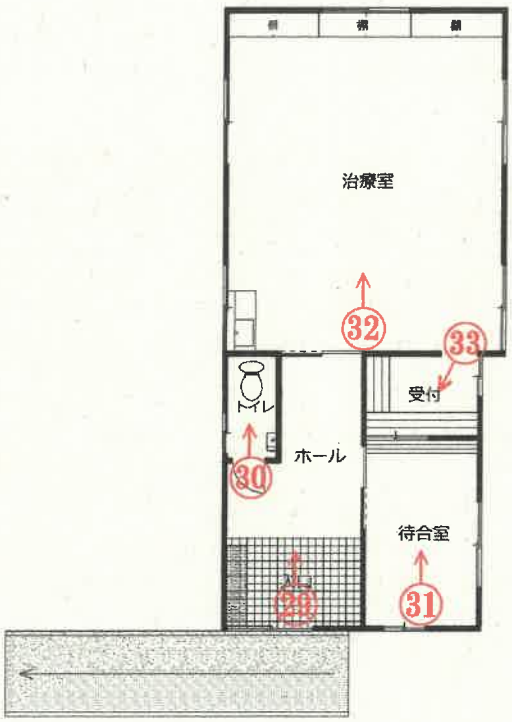
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図１
（物件２）



◯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２
（物件３）



↑○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



樹木の枝の一部が空中で市道にはみ出している

写真番号４



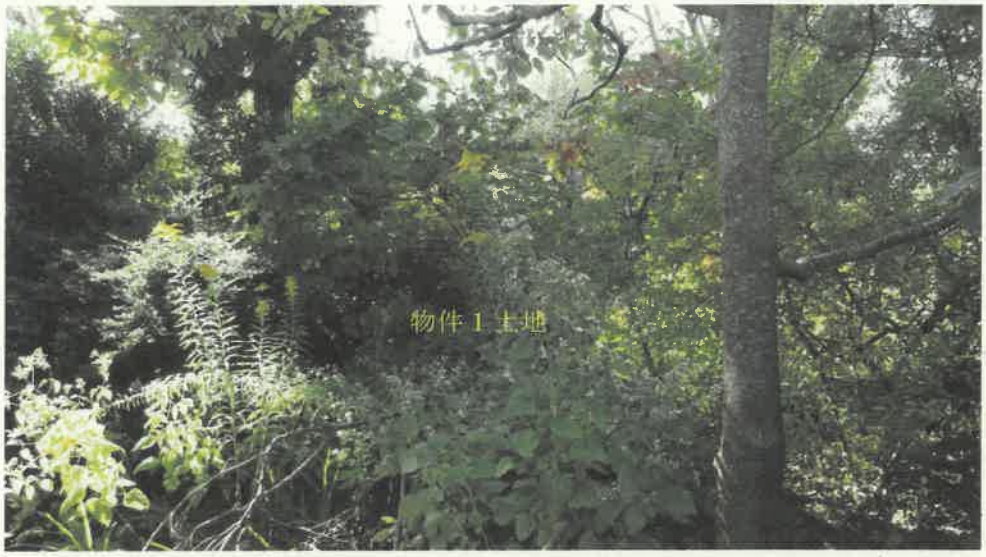
写真番号５



写真番号６



写真番号７



老朽化により屋根が破損している

写真番号８



写真番号９



老朽化により屋根が破損している

写真番号１０



写真番号１１



物件２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



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



前同

写真番号２７



物件２建物内部の状況（２階）

写真番号２８



前同

写真番号２９



物件３建物内部の状況

写真番号３０



前同

写真番号３１



前同

写真番号３２



前同

写真番号３３



前同

令和６年　（ケ）　第　　６　　号
令和６年１０月１７日現地調査
令和６年１０月２４日現地調査
令和６年１１月　８日評　　価

秋田地方裁判所
　　能代支部　御中

評　　価　　書

評価人　　堀　　範　子

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金５，５３５，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金３，２４５，０００円
物件２（建物）	金１，５５０，０００円
物件３（建物）	金７４０，０００円

１　一括価格は、物件１～３の各不動産について、一括売却（民事執行法第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２並びに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２並びに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、民事執行法第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

番号	所在等	登　　記	現　　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	能代市字大内田 １０５番 宅地 ７８２．９５㎡	同左
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	能代市字大内田１０５番地 １０５番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　１７４．８７㎡ ２階　３６．４３㎡ 延　２１１．３０㎡	床面積：１階　約 175.37㎡ ２階　36.43㎡ 延　約 211.80㎡
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	能代市字大内田１０５番地 １０５番の２ 診療所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ６４．５９㎡	種類：治療院

番号	特　記　事　項
1	物件１土地は、物件２並びに３建物の敷地として利用されている。
2	物件２建物は、１階中央部分に建物図面と相違する部分があり、登記床面積と異なる。
3	物件３建物は整骨院として利用されていた。

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）

位置・交通（道路距離）	ＪＲ五能線「能代」駅の南方約 3.2kmに位置する。 徒歩約５分のコミュニティバス停「坊ケ崎局前」より、「東能代駅前」まで乗車約16分、「能代駅前」まで乗車約32分である。 「能代バスステーション・市役所」先行ルート、「中和通り・ＪＣＨＯ秋田病院」先行ルートともに、１日あたり２便ずつの運行である。 ・ではるんバス停「坊ケ崎局前」　約400m ・市立第四小学校　約900m ・市立能代南中学校　約1.0km ・田子向簡易郵便局　約900m ・ザ・ビッグ能代長崎店　約1.3km（ATM設置） ・アクロス能代　約1.6km（ATM設置） ・ＪＣＨＯ秋田病院　約2.5km ・能代市役所南地域センター　約1.1km	
付近の状況	・周辺に農地も残る郊外の既成住宅地域である。 ・徒歩圏内に小中学校、金融機関、公共施設、商業施設等が立地しているが、自家用車での移動が一般的であり、生活利便性は普通である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定 ７０％ ２００％ なし 建築基準法第22条区域
画地の状況（画地条件）	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	７８２．９５㎡ 不整形 間口約39m・奥行約15.8～23.0m 平坦 ない

<table>
<tr><td>接面道路の状況等</td><td>南西側：幅員約 5.4m舗装市道と等高に接面
北西側：幅員約 4.9m舗装市道より約 0.5m高く接面
※いずれも、建築基準法第42条第１項第１号</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況
及び
隣地の状況等</td><td>・物件１土地は、物件２並びに物件３建物の敷地として使用されている。
・物件２建物については、物件１土地の敷地相当部分に法定地上権が及ぶ。
・物件３建物については、物件１土地の敷地相当部分に使用借権が及ぶ。
・土地利用権等の及ぶ範囲を、各建物の１階床面積割合により按分すると、以下のとおりである。
１階床面積　　床面積合計　　床面積割合
物件２建物：　約175.37㎡ ÷ 約239.96㎡ ≒ 73%（0.73）
物件３建物：　64.59㎡ ÷ 約239.96㎡ ≒ 27%（0.27）
<table><tr><th>利用状況</th><th>土地利用権等の
及ぶ範囲
（床面積割合）</th><th>土地利用権等</th></tr><tr><td>物件２の敷地</td><td>0.73</td><td>法定地上権</td></tr><tr><td>物件３の敷地</td><td>0.27</td><td>使用借権</td></tr></table>・建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。
・隣地の状況は以下のとおりである。
北東側：一般住宅
南東側：農家住宅
南西側：市道を隔てて一般住宅
北西側：市道を隔てて一般住宅</td></tr>
<tr><td>供給処理施設
（基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）</td><td>上　水　道
都市ガス
下　水　道</td><td>あり…南西側市道に公設管あり
なし
あり…南西側市道に公設管あり</td></tr>
</table>

特　記　事　項	・物件１土地には汚水マスが設置されているが、物件２、物件３建物ともに建物への接続は未了である。 ・現地調査の範囲内においては、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。なお、航空写真では、昭和38年並びに昭和41年は樹林地である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・能代市役所総務部総合防災課における聴取によれば、令和５年７月大雨時の浸水はなかった。 ・能代市内水ハザードマップによれば、浸水深0～0.5m未満である。 ・北方約 100mに悪土川が流れている。坊ケ崎橋以北の左岸部の護岸工事は完了しているが、右岸部までの完了は令和７～８年度の予定である。

2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

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） 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	昭和46年12月８日新築 約53年 約２年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 天　　井 内　　壁 床 設　　備 そ の 他	木造２階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付／サイディング 石膏ボード／合板 繊維壁／ビニールクロス フローリング／畳 電気・給排水衛生設備ほか ない
床面積（現況）	１階　約１７５．３７㎡ ２階　　３６．４３㎡ 延　約２１１．８０㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 ８Ｋ＋車庫＋物置（附属資料「建物間取図」参照） １階　和室５、洋室１、Ｋ・トイレ、車庫等 ２階　洋室２
品　　等	普通	
保守管理の状況	・屋根が劣化して破損している箇所があった。 ・灯油ボイラーの故障のため、給湯と浴室は利用出来ない。 ・和式トイレは利用出来ない。 ・使用していない部屋が多く、保守管理の状況はやや劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として、占有している。	
特記事項	ない	

2　建物の概況及び利用状況等（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） 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	平成15年11月17日新築 約21年 約10年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 天　　井 内　　壁 床 設　　備 そ の 他	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング 石膏ボード ビニールクロス 長尺ビニールシート 電気・給排水衛生設備ほか ない
床面積（現況）	６４．５９㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	治療院（整骨院） 附属資料「建物間取図」参照 治療室、受付、待合室、トイレ等
品　　等	普通	
保守管理の状況	・治療室の内壁クロスに汚れや不接合箇所がある。 ・令和３年12月以降、使用されておらず、保守管理の状況はやや劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が治療院（整骨院・営業終了）として、占有している。	
特　記　事　項	ない	

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）

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	12,000	0.78	782.95	0.80	5,863,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア　標準画地価格　(公示価格等からの規準)

標準画地は、北側で幅員約６ｍ舗装市道に接面する地積 270㎡程度のほぼ長方形の中間画地。

地価調査基準地　能代(県)-5

地価調査基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
16,400円/㎡	×	101/100	×	100/101	×	100/137	＝	12,000円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：令和６年７月１日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：西向　＋１％　(1.01)

地域格差：街路条件　幅員　＋１％　(1.04)
街路の配置　＋３％
交通接近条件　最寄り駅への接近性　＋１％　(1.01)
環境条件　快適性・利便性　＋30％　(1.30)
→ (1.37)

イ　個別格差：画地条件　地積過大　－20％　(0.80)
角地　＋３％　(1.03)
不整形　－５％　(0.95)
→ (0.78)

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等を考慮し、建付減価率を20％と判定した。

（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。

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
2	135,000	約211.80	0.04	1,144,000

ア　再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ　現況延床面積：概測数量による。

ウ　現価率

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を４％と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.06 \times 0.70 = 0.04$$

R　：残価率５％
N　：経済的全耐用年数約55年（n＋n’）
n　：経過年数約53年
n’：経済的残存耐用年数約２年
q　：観察減価率30％

（２）建物価格（物件３）

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	150,000	64.59	0.12	1,163,000

ア　再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ　現況延床面積：登記数量による。

ウ　現　価　率

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を12%と査定した。

$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.13 \times 0.90 = 0.12$

R	：残価率５％
N	：経済的全耐用年数約31年（ｎ＋ｎ’）
n	：経過年数約21年
n’	：経済的残存耐用年数約10年
q	：観察減価率10%

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決定した。

（1）　土地利用権等価格

番号	建付地価格（円）ア	土地利用権等の及ぶ範囲イ		土地利用権等割合ウ		土地利用権等価格（円）エ(=アXイXウ)
1	5,863,000	物件２	0.73	0.25	法定地上権	1,070,000
		物件３	0.27	0.10	使用借権	158,000
計						1,228,000

イ　土地利用権の及ぶ範囲：物件２並びに物件３の１階床面積割合により按分した。
→４頁「土地の利用状況」参照

ウ　土地利用権等割合：物件２並びに物件３の物件１に対する土地利用権等を法定地上権並びに使用借権と判定し、その割合を各々25%、10%と査定した。

（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	5,863,000	－1,228,000		1.00	0.70	3,245,000
2	1,144,000	＋1,070,000	1.00	1.00	0.70	1,550,000
3	1,163,000	＋　158,000	1.00	0.80	0.70	740,000
一括価格（合計）						5,535,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正：物件３建物：用途の特殊性を考慮して修正を行った。

オ　競売市場修正：「第２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て修正を行った。

第６　参考価格資料

《指標とした地価調査基準地価格》

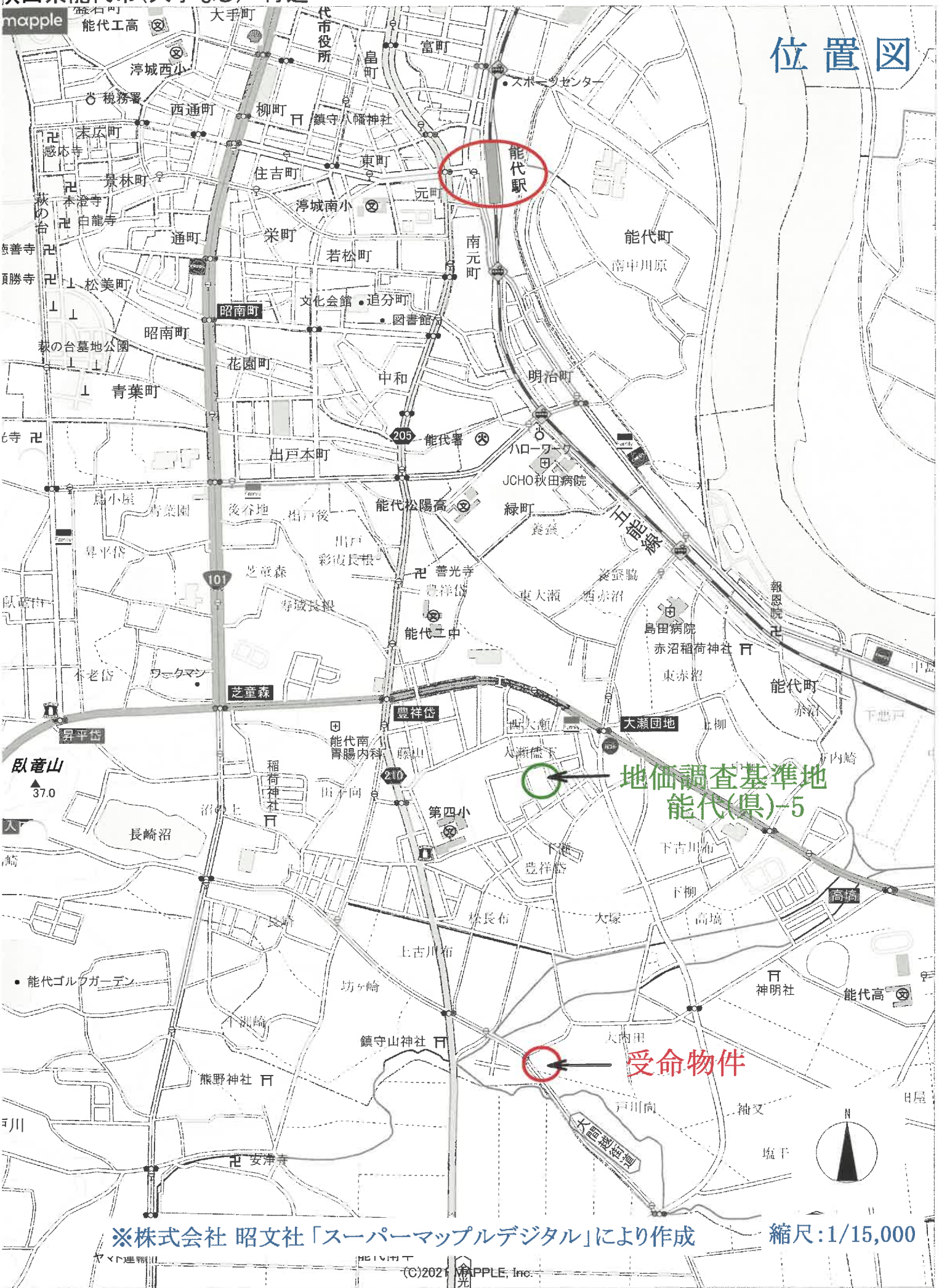
能代(県)-5	
所在・地番	能代市字大瀬儘下21番22
価格	16,400円/㎡
位置	ＪＲ五能線「能代」駅 2.6km
価格時点	令和６年７月１日
地積	267㎡
供給処理施設	水道、下水
接面道路	西側幅員6.0m舗装市道
用途指定等	非線引都市計画区域 第２種中高層住居専用地域 建蔽率60%・容積率200%
地域の概要	中規模の一般住宅が多い住宅地域

第７　附属資料

1　位置図
2　案内図
3　公図写
4　建物図面・各階平面図写
5　土地建物位置関係図
6　建物間取図

以　上

秋田県能代市（大字なし） 付近



※株式会社 昭文社「スーパーマップルデジタル」により作成

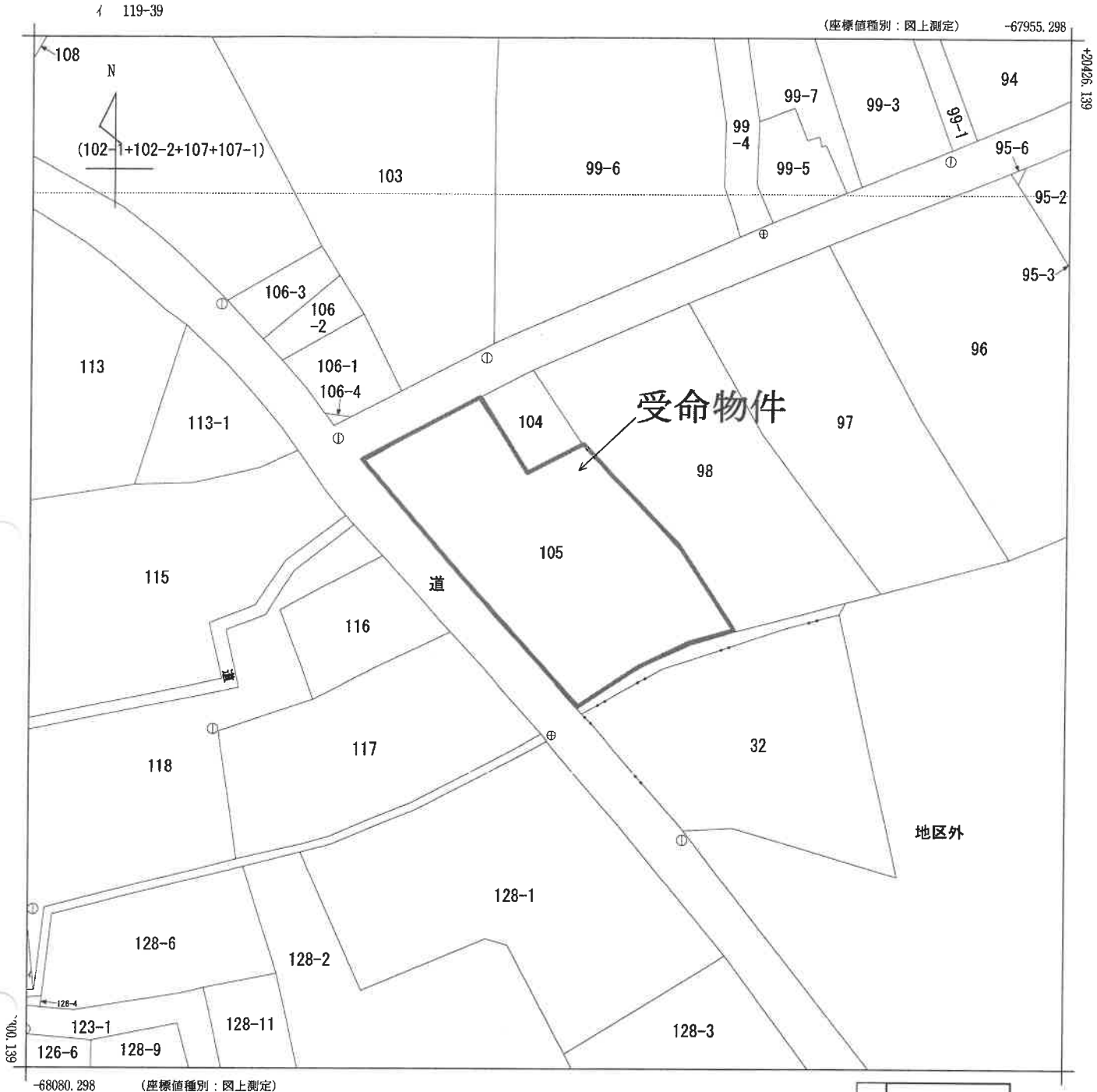
縮尺：1/15,000

(C)2021 MAPPLE, Inc.

：15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル

公図写



(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	字大内田
	字袖又

請求部分	所在	能代市字大内田				地番	105番		
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。

(秋田地方法務局能代支局管轄)

令和6年3月21日

盛岡地方法務局

地図整理番号：M23162　　登記官

(1/1)

[redacted]

A3判をA4判
(約70%)に縮小

物件2

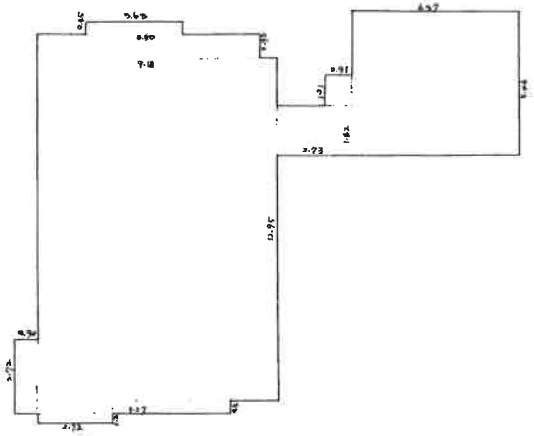
登記年月日：昭和51年1月17日

507325

建物図面

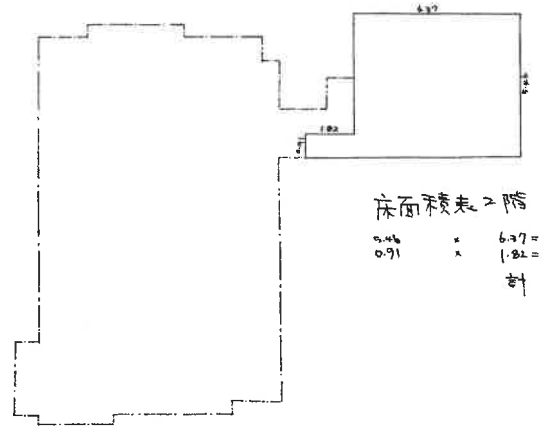
各階平面図

家屋番号	105
建物の所在	能代市字大内田105



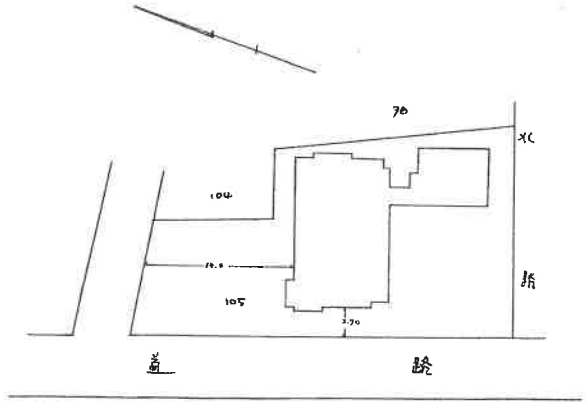
床面積表1階

2.72	×	0.90	=	2.4480
0.30	×	2.72	=	0.8160
0.60	×	1.27	=	0.7620
12.96	×	9.10	=	117.8450
0.90	×	0.60	=	0.5400
0.45	×	0.65	=	1.6335
1.82	×	2.73	=	4.9686
1.21	×	0.91	=	1.1011
5.86	×	6.37	=	34.7802
		計		174.8774 ㎡



床面積表2階

5.46	×	6.37	=	34.7802
0.91	×	1.82	=	1.6562
		計		36.4364 ㎡



作製年月日　昭和五拾壱年壱月拾弐日

作製者　能代市 土地家屋調査士 [redacted]

申請人　[redacted]

縮尺　1/200　1/500

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

551. 1. 17

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6年3月21日　盛岡地方法務局

登記官　[redacted]

地図整理番号：M23161

A3判をA4判
（約70%）に縮小

物件３

登記年月日：平成15年11月27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。
（秋田地方法務局能代支局管轄）
令和６年３月22日　盛岡地方法務局

登記官

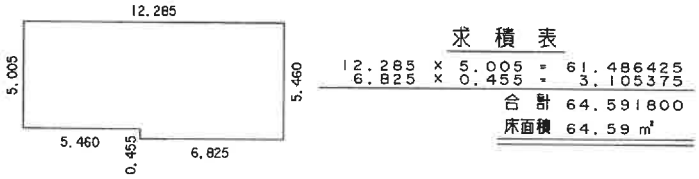
[redacted]

[redacted]

507326 各階平面図

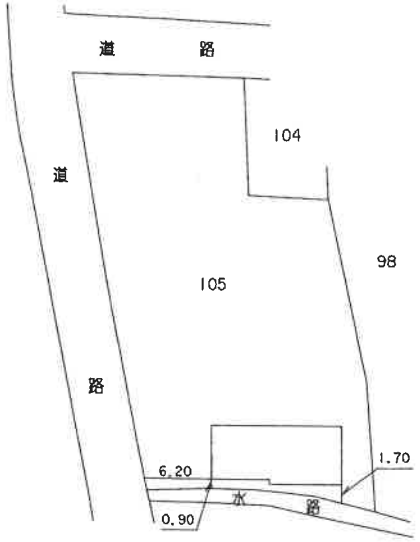
建物図面 各階平面図

家屋番号	１０５番の２
建物の所在	能代市字大内田１０５番地



求積表

12.285 × 5.005 ＝ 61.486425
6.825 × 0.455 ＝ 3.105375
合計 64.591800
床面積 64.59 ㎡



平成壱五年 [illegible] 弐七日登記

作製者	能代市 [redacted] 土地家屋調 (平成１５年１１月１９日作製)	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）

H15.11A3

地図整理番号：M23164

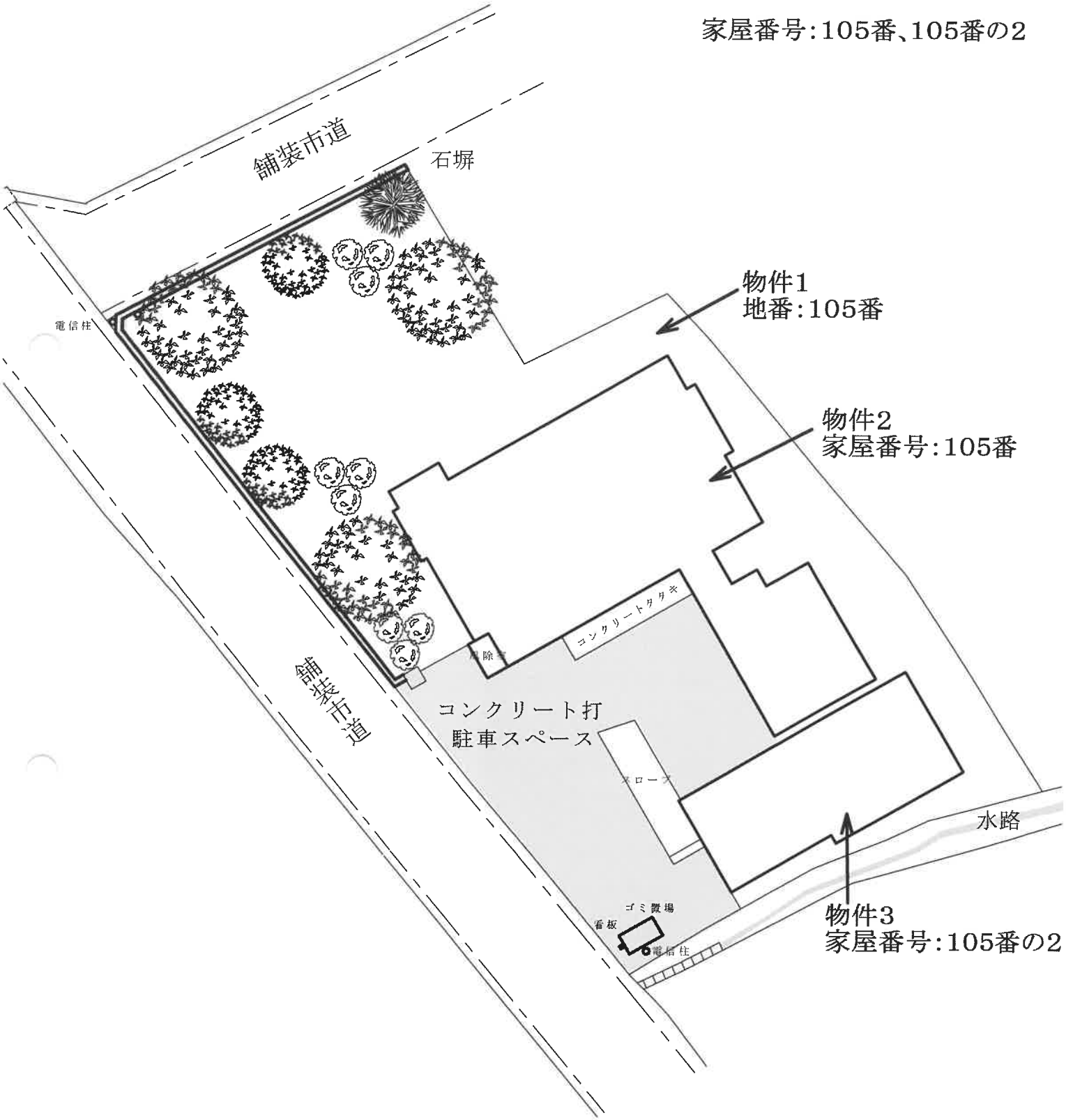
A3判をA4判（約70%）に縮小

物件1～3土地建物位置関係図

能代支部　令和6年(ケ)第6号

能代市字大内田105番

家屋番号:105番、105番の2



縮尺:1/250

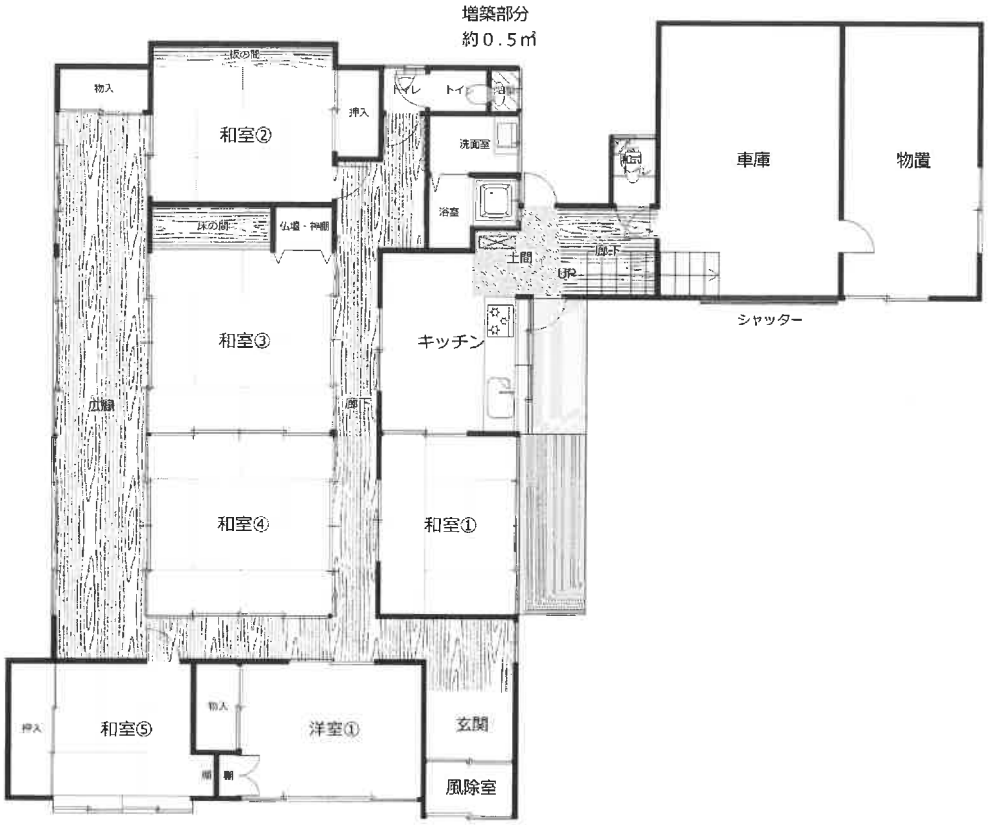
物件2建物間取図

能代支部　令和6年(ケ)第6号

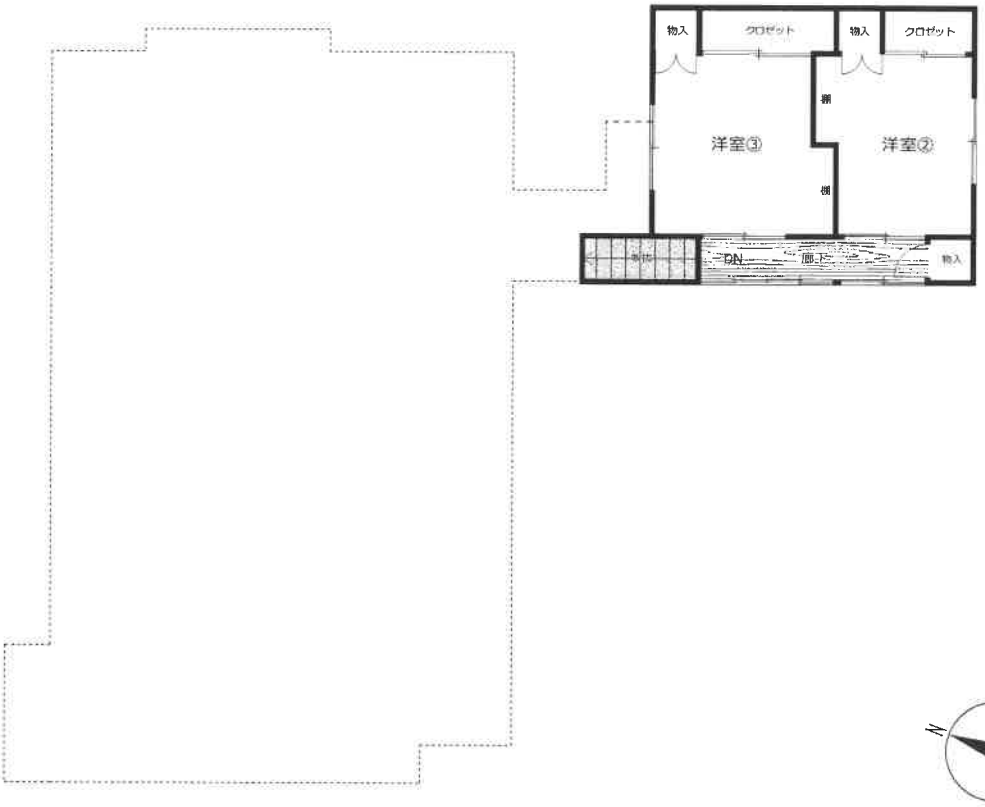
能代市字大内田105番地

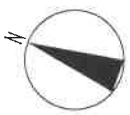
家屋番号:105番

1階



2階





縮尺:1/150

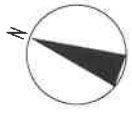
物件3建物間取図

能代支部　令和6年(ケ)第6号

能代市字大内田105番地

家屋番号:105番の2





縮尺:1/150