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　７年（ケ）第　　９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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 320, 000 1, 856, 000	一括	464, 000	61, 460	0
1	740, 000				
2	1, 580, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　9号

物　件　目　録

1　所　　在　　能代市字新山前

　　地　　番　　１４６番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．６５平方メートル

2　所　　在　　能代市字新山前１４６番地１４

　　家屋　番号　　１４６番１４

　　種　　類　　教習所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８９．０２平方メートル
　　２階　６９．５６平方メートル

令和　7年（ケ）第　　9号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月13日
秋田地方裁判所能代支部
裁判所書記官　関　谷　　元

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1，2】
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
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　７年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　能代市字新山前

　　地　　番　　１４６番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．６５平方メートル

２　所　　在　　能代市字新山前１４６番地１４

　　家屋　番号　　１４６番１４

　　種　　類　　教習所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８９．０２平方メートル
　　２階　６９．５６平方メートル

令和７年（ケ）第９号
令和８年１月２２日受理
令和８年２月２６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７年（ケ）第９号

物　件　目　録

１　所　　在　　能代市字新山前

　　地　　番　　１４６番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．６５平方メートル

２　所　　在　　能代市字新山前１４６番地１４

　　家屋番号　　１４６番１４

　　種　　類　　教習所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階８９．０２平方メートル
　　２階６９．５６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	本土地は南側から西側にかけて市道に接している。
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教習所（学習塾）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	本建物の内壁クロスの複数箇所に亀裂が生じている（一部につき写真番号１２）。
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　本件土地は地積測量図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2　本件建物は、私が個人で学習塾として使用しています。 3　本件土地建物は私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 8年 1月22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 8年 1月22日（木） 10：00 ～ 10：05	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 8年 1月29日（木） 14：40 ～ 14：45	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 8年 2月 2日（月） ： ～ ：	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 8年 2月16日（月） 13：10 ～ 14：10	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 （所有者立会、評価人同行）
令和 年 月 日（ ） ： ～ ：		
令和 年 月 日（ ） ： ～ ：		

（特記事項）

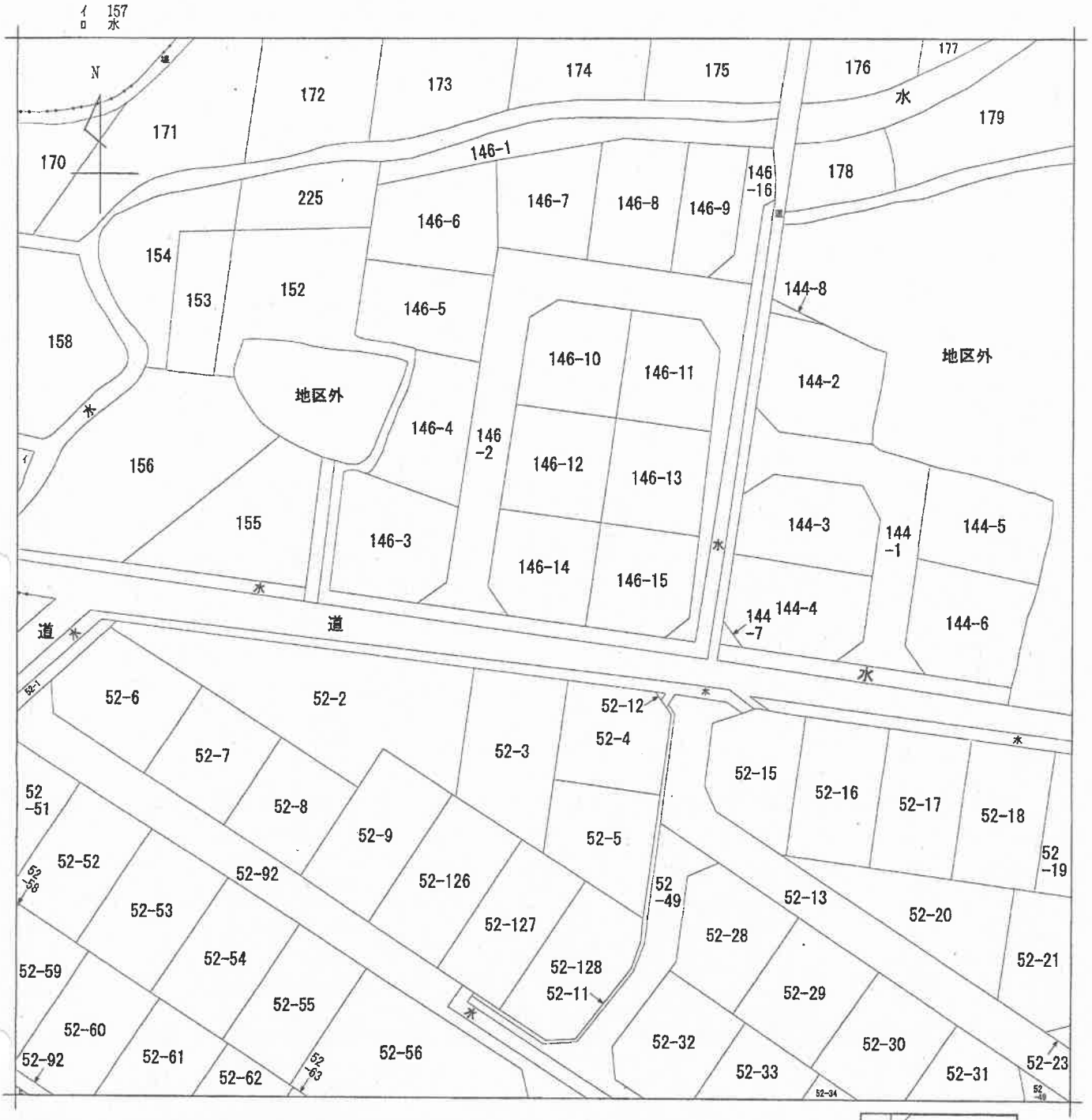
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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) 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	能代市字新山前			地番	146番14			
出力縮尺	1/600	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	土地改良所在図
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。

A３版からA４版に縮小

令和8年1月22日
秋田地方法務局能代支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成12年7月4日

6237

146

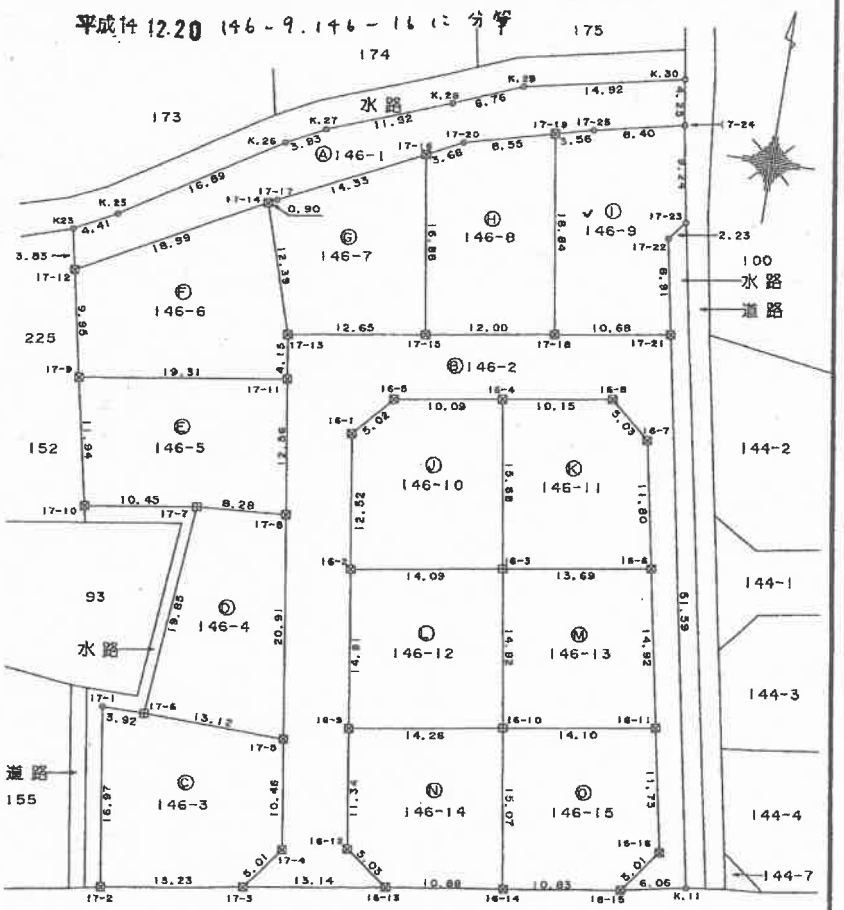
地積測量図

1/3

地番	146-1～146-15
土地の所在	能代市字新山前

146-16

平成14.12.20 146-9、146-16に分筆



境界標の種類	筆界（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	田
金属杭（プレート）	図

作製者		申請人		縮尺	1/500

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

1712.7.4

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22日　秋田地方法務局能代支局
登記官

（6枚目）

A3版からA4版に縮小

請求番号：3-2

公用

登記年月日：平成12年7月4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8年1月22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

6236

地積測量図

2/3

地番	146-9～146-15
土地の所在	能代市字新山前

平成14-12-20 146-9, 146-16に分筆

座標法求積表

地番	⑭ 146-14			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-9	20684.583	-66093.757	-12.407	-256633.621281
16-12	20673.366	-66092.081	5.722	118293.000252
16-13	20670.364	-66088.035	14.808	306107.716656
16-14	20671.975	-66077.272	8.361	172838.382975
16-10	20686.854	-66079.674	-16.485	-341022.788190
			合計	-417.309588
			合計面積	208.6547940
			地積	208.65 ㎡

地番	⑮ 146-15			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-10	20686.854	-66079.674	-11.518	-238271.184372
16-14	20671.975	-66077.272	13.112	271050.936200
16-15	20673.567	-66066.562	13.708	283393.256436
16-16	20677.578	-66063.564	0.808	16707.483024
16-11	20689.100	-66065.754	-16.110	-333301.401000
			合計	-420.909712
			合計面積	210.4548560
			地積	210.45 ㎡

合　計　3722.8426710

地番	① 146-9			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
17-19	20742.346	-66083.700	-0.492	-10205.234232
17-18	20723.743	-66080.743	13.506	279894.872958
17-21	20725.420	-66070.194	8.902	184497.688840
17-22	20734.174	-66071.841	-0.254	-5266.480196
17-23	20735.913	-66070.448	-0.194	-4022.767122
17-24	20745.017	-66072.035	-9.803	-203363.401651
17-25	20743.246	-66080.251	-11.665	-241969.964590
			合計	-435.285993
			合計面積	217.6429965
			地積	217.64 ㎡

地番	⑨ 146-10			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-1	20711.719	-66097.832	-1.444	-29907.722236
16-2	20699.334	-66095.966	15.780	326635.490520
16-3	20701.586	-66082.052	11.411	236225.797846
16-4	20717.061	-66084.555	-12.470	-258341.750670
16-5	20715.493	-66094.522	-13.277	-275039.600561
			合計	-427.785101
			合計面積	213.8925505
			地積	213.89 ㎡

地番	⑧ 146-11			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-4	20717.061	-66084.555	-7.517	-155730.147537
16-3	20701.586	-66082.052	16.020	331639.407720
16-6	20703.764	-66068.535	11.309	234138.867076
16-7	20715.358	-66070.743	-6.000	-124292.148000
16-8	20718.657	-66074.535	-13.812	-286166.090484
			合計	-410.111225
			合計面積	205.0556125
			地積	205.05 ㎡

地番	⑩ 146-12			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-2	20699.334	-66085.966	-11.705	-242285.704470
16-9	20684.583	-66093.757	16.292	336993.226236
16-10	20686.854	-66079.674	11.705	242139.626070
16-3	20701.586	-66082.052	-16.292	-337270.239112
			合計	-423.091276
			合計面積	211.5456380
			地積	211.54 ㎡

地番	⑬ 146-13			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-3	20701.586	-66082.052	-11.139	-230594.966454
16-10	20686.854	-66079.674	16.298	337154.346492
16-11	20689.100	-66065.754	11.139	230455.884900
16-6	20703.764	-66068.535	-16.298	-337429.945672
			合計	-414.680734
			合計面積	207.3403670
			地積	207.34 ㎡

境界標の種類	筆界（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

作製者		申請人		縮尺	1/

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

1712.7.4

請求番号：3-2

公用

登記年月日：平成16年9月15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8年1月22日　秋田地方法務局能代支局
登記官

（8枚目）

A3版からA4版に縮小

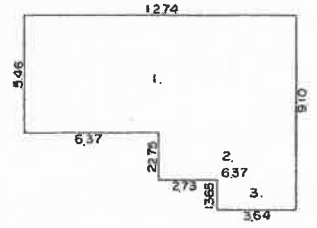
請求番号：3-3

509435

各階平面図

家屋番号	146番14
建物の所在	能代市字新山前146番地14

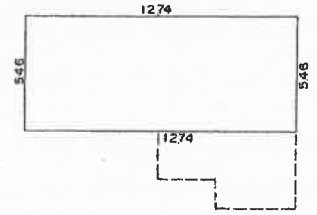
建物図面
各階平面図



床面積表1階

1.	5.46	×	12.74	=	69.5604
2.	2.275	×	6.37	=	14.49175
3.	1.365	×	3.64	=	4.9686
			計		89.02075

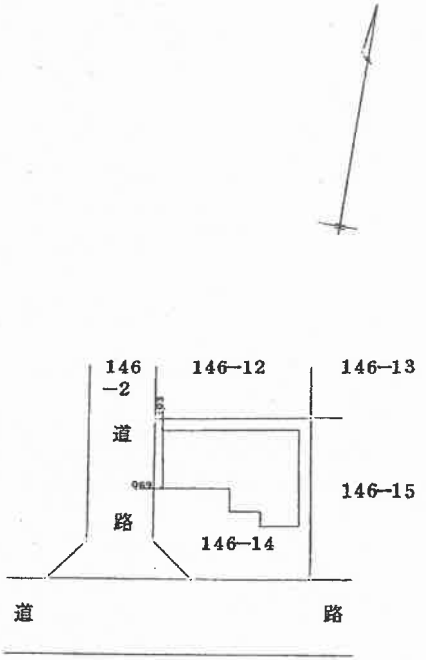
床面積 89.02㎡



床面積表2階

5.46 × 12.74 = 69.5604

床面積 69.56㎡



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）

平成16年9月15日登記

H16.9.15

土地建物位置関係図

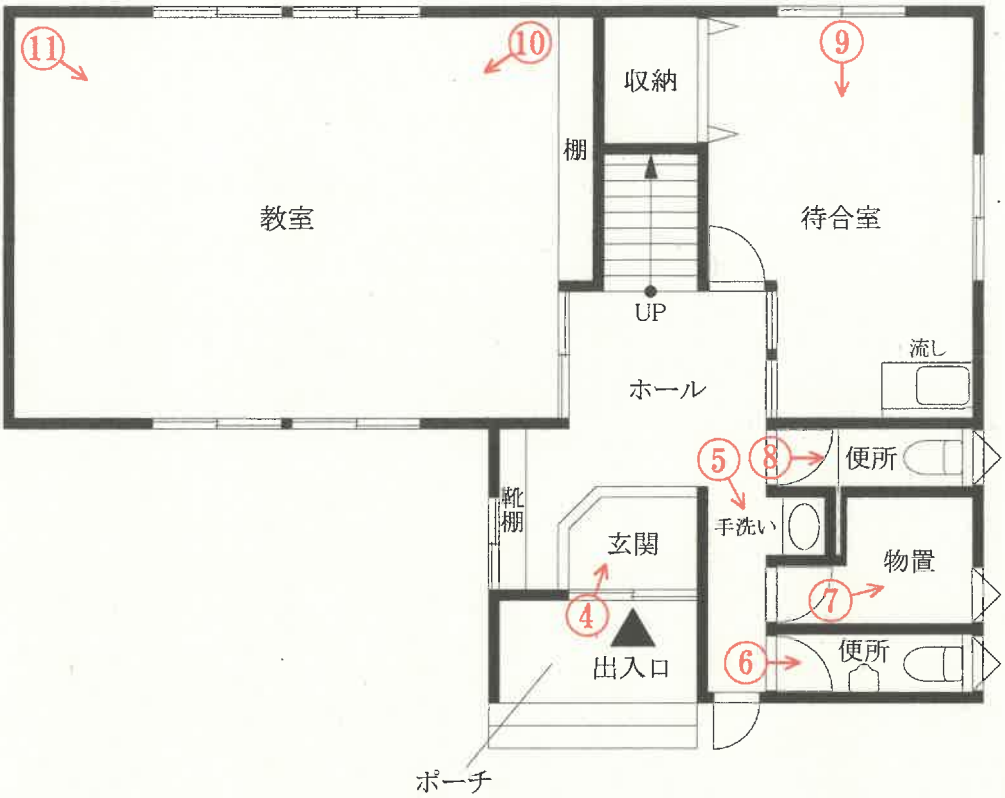


◯は写真撮影場所であり、◯印の中の数字は写真番号である。

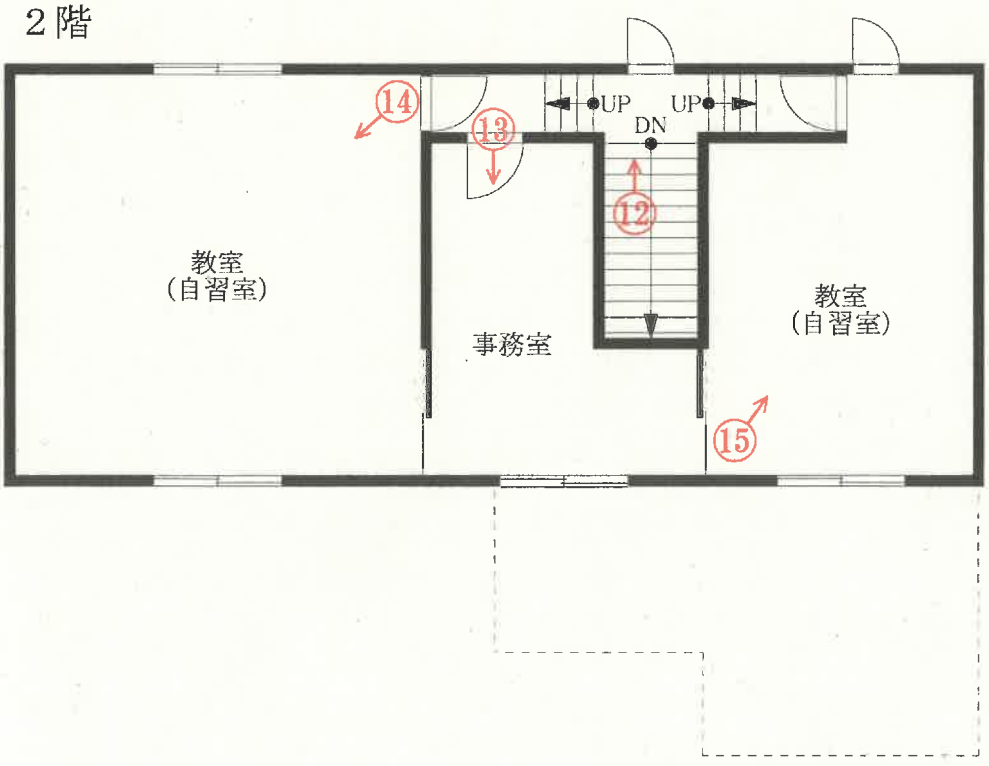
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

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。

写真番号１



写真番号２



写真番号３



写真番号４



物件２建物内部の状況（１階）

写真番号５



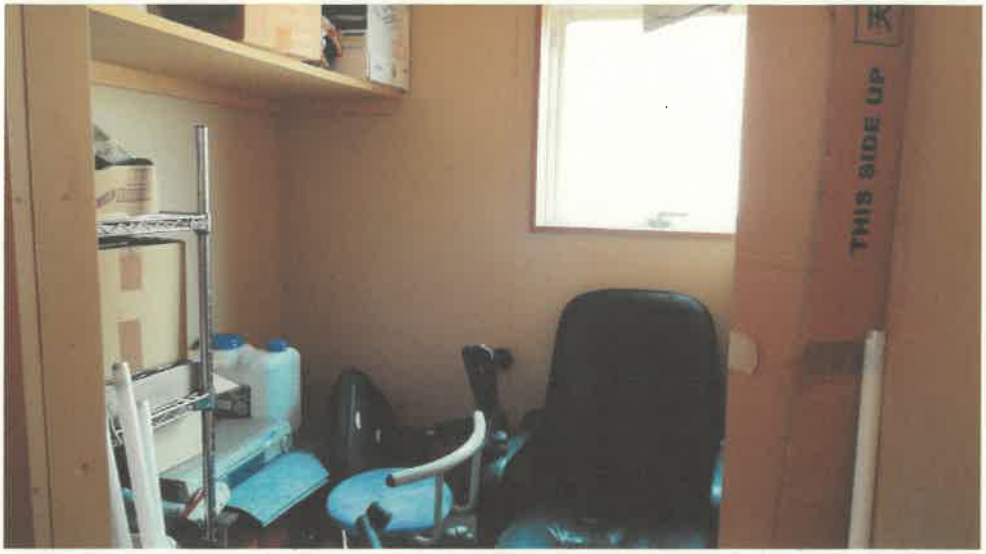
前同

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

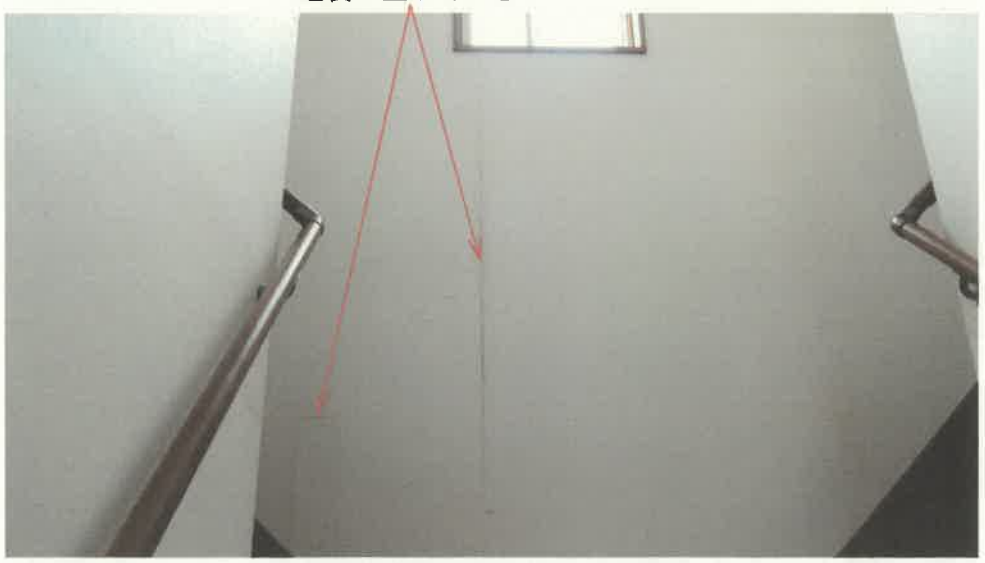
写真番号１１



前同

亀裂が生じている

写真番号１２



物件２建物内部の状況（２階）

写真番号１３



前同

写真番号１４



前同

写真番号１５



前同

令和７年（ケ）第９号
令和８年２月１６日　　現地調査
令和８年２月２４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
藤田雅彦　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 3,868,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 1,232,000 円
物件２（建物）	金 2,636,000 円

1　一括価格とは、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	能代市字新山前	同左
	地番	146番14	
	地目	宅地	
	地積	208.65㎡	
2	所在	能代市字新山前146番地14	同左
	家屋番号	146番14	
	種類	教習所	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1階　89.02㎡	
		2階　69.56㎡	
		延　158.58㎡	
番号	特記事項		
1、2	①物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ②物件1土地につき、物件2建物のために法定地上権が成立する。		

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）

位置・交通	ＪＲ奥羽本線「東能代」駅から南西方へ約1.3km（道路距離、以下同じ）、最寄の秋北バス「アクロス入口」バス停から北東方へ約350m。第四小学校へ約2.2km、商業施設「いとく能代ショッピングセンター」へ約500m。	
付近の状況	受命物件は、国道7号線の北側背後、平成12、13年頃に開発された住宅団地内に位置している。周辺は区画が整った比較的新しい街並みであり、ショッピングセンターに近く利便性が良いため、相応の住宅需要が見込める地域である。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	区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	―
	その他	・建築基準法第22条の指定区域（屋根不燃区域） ・立地適正化計画 （都市機能誘導区域外、居住誘導区域外）
画地条件	規模	208.65㎡
	形状	ほぼ正方形
	間口	約14.5m
	奥行	約15m
	接道関係	角地
	その他	特になし
接面道路の状況	・南側：幅員約7m舗装市道（仁井田大内田線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） ・西側：幅員約6m舗装市道（青葉台団地5号線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） 上記各市道と等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地は、北側、東側及び市道を介し南側は住宅、市道を介し西側は更地となっている。各隣接地及び市道とそれぞれほぼ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	なし（引込なし、下記特記事項②参照）
	下水道	なし（下記特記事項③参照）
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	①能代市都市整備部都市整備課への照会によれば、受命物件の北西側に都市計画道路（仁井田線、計画幅員18m）が予定されているが、計画決定段階であり、具体的な範囲は決められておらず、受命物件が都市計画道路の区域に含まれるか否かは不明であるとの回答であった。 ②現地調査によれば、1階待合室の流し付近にガス給湯器が取り付けられている（別添、建物間取図参照。）。立会人の陳述によれば、以前はＬＰＧを使用していたが、現在は使用していないとのことである。 ③能代市都市整備部下水道課への照会によれば、現在、下水道は整備されていないが、2、3年後に整備される予定であるとの回答であった。 ④能代市防災ハザードマップ（Ｗｅｂ版）によれば、受命物件及び隣接地は浸水が想定される範囲に含まれない。

（以下余白）

2　建物の概況及び利用状況（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）　平成16年9月10日　新築
	経過年数　約　21　年
	経済的残存耐用年数　約　10　年
仕様	構　造　；　木造
	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　；　化粧石膏ボード等
	床　；　タイルカーペット、フローリング等
	設　備　；　電気設備、給排水設備
	そ の 他　；　ガス給湯器等
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 1階　89.02㎡ 2階　69.56㎡　（1、2階とも登記床面積と同じ） 延　158.58㎡
現況用途等	階　層　；　2階建
	現況用途　；　教習所
	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21年経過した建物で、建物外部ではサッシ枠下に外壁の汚れが若干見られるが、目立った損傷等は見られない。建物内部には机、椅子等の動産類が多く置かれているほか、壁紙の破損が一部で見られ、2階事務室ではタバコの煙によると思われる壁紙の黄ばみが見られる。全体的に見て経年相応の劣化と認め、保守管理の状態は普通程度と判断した。
建物の利用状況	物件2所有者が教習所（学習塾）として使用し、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	物件2建物は、出入口上部に「数研ゼミナール」と表示された看板があり、学習塾として造られた建物である。立会人の陳述によれば、2階教室部分は、現況、自習室として使用しているとのことである（別添、建物間取図参照。）。

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	13,100	$\frac{106}{100}$	208.65	0.9	2,608,000

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7m舗装市道に接面する規模200㎡程度の長方形地

基準地番号　　能代（県）-3

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
10,700円/㎡	×	100.6/100	×	100/100	×	100/82	≒	13,100円/㎡

◇時点修正：　1.006　（令和7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：　1.00　（なし）

◇地域格差

街路条件	：	0.98	（幅員-2%）
交通・接近条件	：	1.05	（駅距離+5%）
環境条件	：	0.80	（居住環境-20%）
行政的条件	：	1.00	
上記の相乗積	：	0.98 × 1.05 × 0.80 × 1.00 ≒ 0.82	

イ　個別格差

画地条件	：	1.03	（方位+3%）
〃	：	1.03	（角地+3%）
上記の相乗積	：	1.03 × 1.03 ≒ 1.06	

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
2	170,000	158.58	0.131	3,532,000

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	
2	0.131	×	1.00	＝	0.131

項　　目	2
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約31年
n：経過年数	約21年
経済的残存耐用年数	約10年
q：観察減価法による補正率	±0%

計　算　式
現価率＝$R^{(n/N)}$ ×（1±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	2,608,000	0.25	法定地上権	652,000

イ　土地利用権等割合 ：　物件2の物件1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) (アエイ)×ウ×エ×オ
1	2,608,000	－ 652,000		0.90	0.70	1,232,000
2	3,532,000	＋ 652,000	1.00	0.90	0.70	2,636,000
一括価格（合計）						3,868,000

ウ　占有減価修正 ：　特になし

エ　市場性修正 ：　受命物件は教習所（学習塾）及びその敷地であり、建物用途がやや特殊であることにより市場性が劣る程度を考慮した。

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

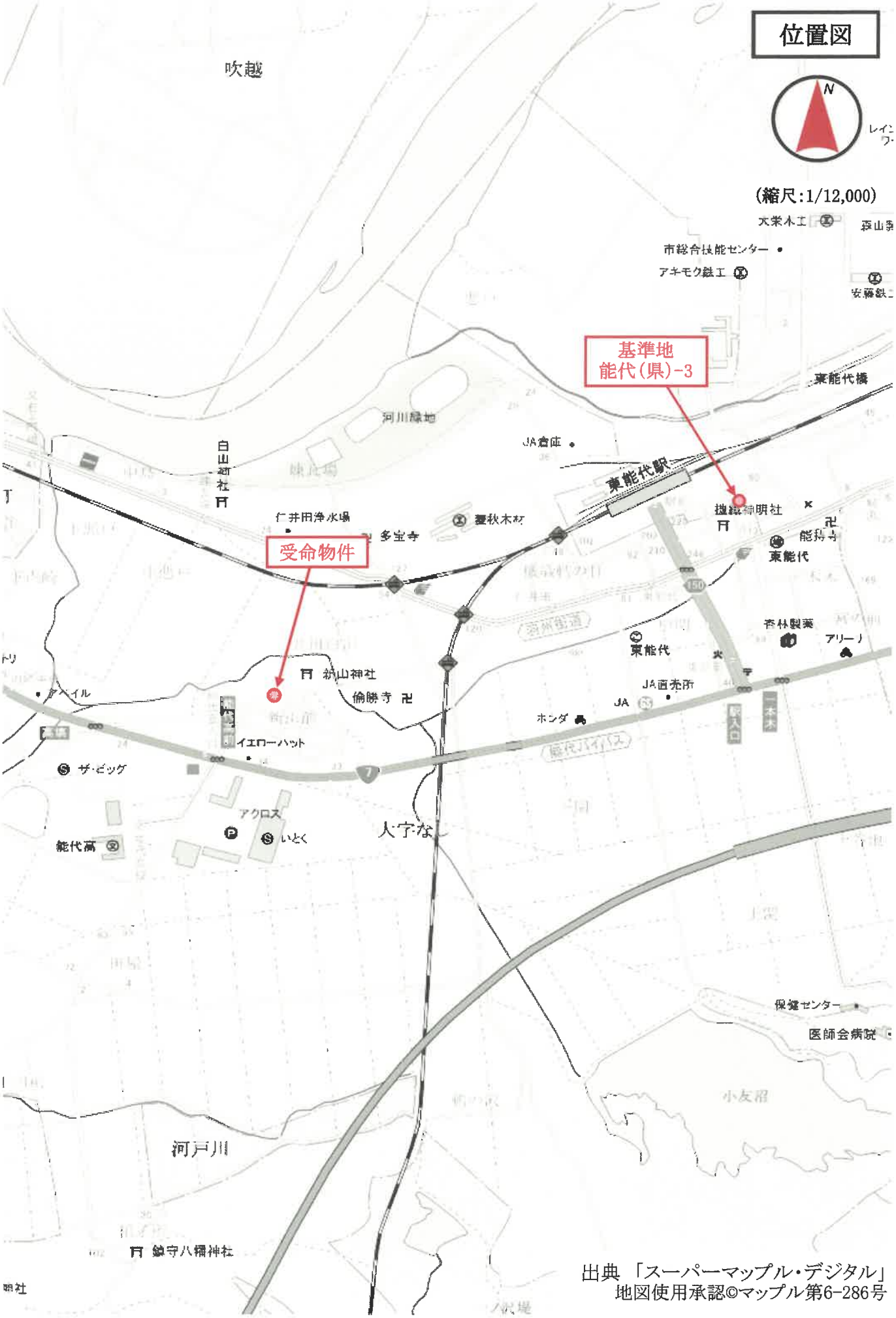
基準地番号：能代（県）-3
所在：能代市鰄渕字下悪戸91番2
住居表示：－
価格：10,700円/㎡
位置：ＪＲ奥羽本線「東能代」駅から道路距離で約250ｍに位置。
価格時点：令和7年7月1日
地積：209㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接面道路：北西側幅員5m舗装市道
用途指定等：非線引都市計画区域、第1種住居地域
指定建蔽率60%　指定容積率200%
地域の概要：一般住宅に農家住宅等が混在する住宅地域

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


N
(縮尺:1/12,000)
吹越
基準地
能代(県)-3
受命物件
東能代駅
東能代橋
河川緑地
JA金庫
白山神社
仁井田浄水場
多宝寺
秋木材
拂鼻神明社
能代東
東能代
JA直売所
JA
ホンダ
イエローハット
ザ・ビッグ
アクロス
いとく
能代高
人字沼
河戸川
保健センター
医師会病院
小友沼
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6-286号

表示年月日：２０２６／０１／２９

公 図 写



秋田地方裁判所能代支部

令和7年（ケ）第9号

地番区域見出

字新山前

請求部分	所在	能代市字新山前				地番	146番14		
出力縮尺	1/600	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	土地改良所在図
作成年月日				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。」

6237

(地)146

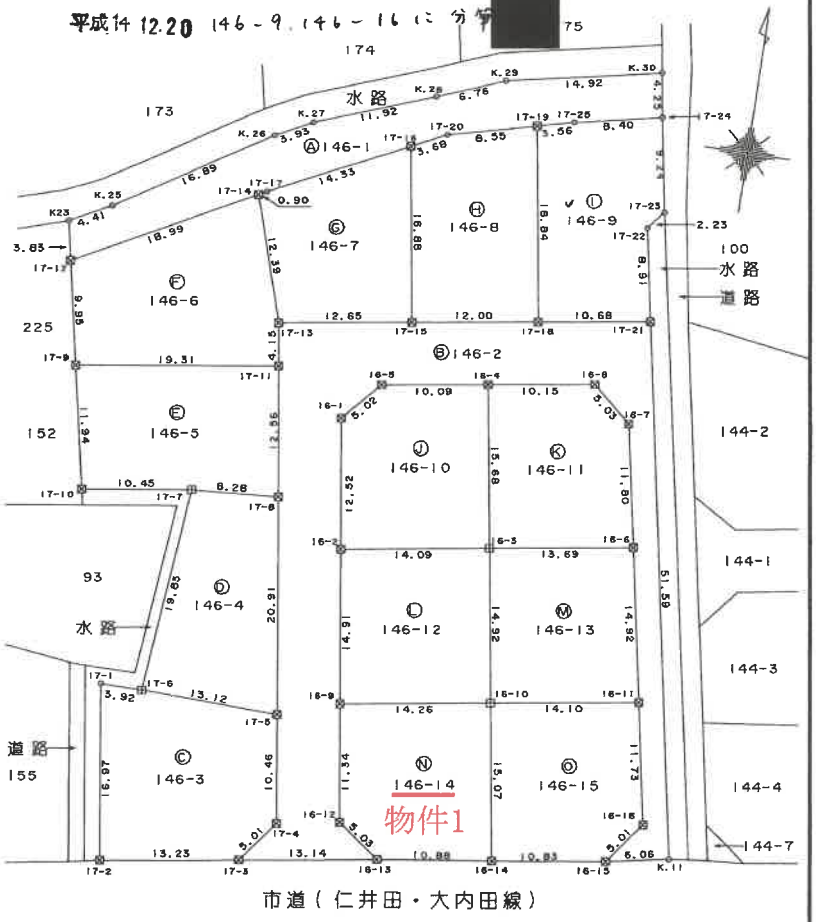
Y3

地積測量図

地番	146-1～146-15
土地の所在	能代市字新山前

(字)146-16

平成14.12.20 146-9、146-16に分筆 [redacted] 75



境界標の種類	筆界（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	田
金属杭（プレート）	図

秋田地方裁判所能代支部
令和7年（ケ）第9号

作製者	[redacted]		申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

H12.7.4

(1/3)

「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。」

6235

1枚目と同様

2/3

地積測量図

地番	146-9~146-15
土地の所在	能代市字新山前 [redacted]

平成14.12.20 146-9 ,146-16に分筆

直角座標法求積表

物件1

地番	⑭ 146-14			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-9	20684.583	-66093.757	-12.407	-256633.621281
16-12	20673.366	-66092.081	5.722	118293.000252
16-13	20670.384	-66088.035	14.809	306107.716656
16-14	20671.975	-66077.272	8.361	172838.382975
16-10	20686.854	-66079.674	-16.485	-341022.788190
			合計	-417.309588
			合計面積	208.6547940
			地積	208.65 ㎡

地番	⑮ 146-15			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-10	20686.854	-66079.674	-11.518	-238271.184372
16-14	20671.975	-66077.272	13.112	271050.936200
16-15	20673.567	-66066.562	13.708	283393.256436
16-16	20677.578	-66063.564	0.808	16707.483024
16-11	20689.100	-66065.754	-16.110	-333301.401000
			合計	-420.909712
			合計面積	210.4548560
			地積	210.45 ㎡

合計 3722.8426710

地番	① 146-9 ✓			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
17-19	20742.346	-66083.700	-0.492	-10205.234232
17-18	20723.743	-66080.743	13.506	279894.872958
17-21	20725.420	-66070.194	8.902	184497.688840
17-22	20734.174	-66071.841	-0.254	-5266.480196
17-23	20735.913	-66070.448	-0.194	-4022.767122
17-24	20745.017	-66072.035	-9.803	-203363.401651
17-25	20743.246	-66080.251	-11.665	-241969.964590
			合計	-435.285993
			合計面積	217.6429965
			地積	217.64 ㎡

地番	⑦ 146-10			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-1	20711.719	-66097.832	-1.444	-29907.722236
16-2	20699.334	-66095.966	15.780	326635.490520
16-3	20701.586	-66082.052	11.411	236225.797846
16-4	20717.061	-66084.555	-12.470	-258341.750670
16-5	20715.493	-66094.522	-13.277	-275039.600561
			合計	-427.785101
			合計面積	213.8925505
			地積	213.89 ㎡

地番	⑧ 146-11			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-4	20717.061	-66084.555	-7.517	-155730.147537
16-3	20701.586	-66082.052	16.020	331659.407720
16-6	20703.764	-66068.535	11.309	234138.867076
16-7	20715.358	-66070.743	-6.000	-124292.148000
16-8	20718.657	-66074.535	-13.812	-286166.080484
			合計	-410.111225
			合計面積	205.0556125
			地積	205.05 ㎡

地番	⑨ 146-12			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-2	20699.334	-66095.966	-11.705	-242285.704470
16-9	20684.583	-66093.757	16.292	336993.226236
16-10	20686.854	-66079.674	11.705	242139.626070
16-3	20701.586	-66082.052	-16.292	-337270.239112
			合計	-423.091276
			合計面積	211.5456380
			地積	211.54 ㎡

地番	⑩ 146-13			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
16-3	20701.586	-66082.052	-11.139	-230594.966454
16-10	20686.854	-66079.674	16.298	337154.346492
16-11	20689.100	-66065.754	11.139	230455.884900
16-6	20703.764	-66068.535	-16.298	-337429.945672
			合計	-414.680734
			合計面積	207.3403670
			地積	207.34 ㎡

境界標の種類	筆界（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

秋田地方裁判所能代支部

令和7年（ケ）第9号

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

1712.7.4

「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。」

6239

3/3

地積測量図

地番	146-1～146-8～146-15
土地の所在	能代市字新山前

直角座標法求積表

地番	Ⓐ 146-1			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
K23	20726.416	-66126.321	-3.130	-64873.682080
17-12	20722.684	-66125.562	17.472	362066.385408
17-14	20731.679	-66108.849	17.499	362783.650821
17-17	20732.109	-66108.063	13.592	281790.825528
17-16	20738.533	-66095.257	16.091	333703.734503
17-20	20740.190	-66091.972	11.557	239694.375830
17-19	20742.346	-66083.700	11.721	243121.037466
17-25	20743.246	-66080.251	11.665	241969.964590
17-24	20745.017	-66072.035	7.551	156645.623367
K.30	20749.215	-66072.700	-15.278	-317006.506770
K.29	20746.196	-66087.313	-20.896	-433304.840796
K.28	20743.659	-66095.586	-17.407	-361084.872213
K.27	20739.406	-66104.720	-14.611	-303023.461066
K.26	20737.580	-66108.197	-17.712	-367304.016960
K.25	20728.497	-66122.432	-18.124	-375683.279628
			合計	-505.062000
			合計面積	252.5310000
			地積	252.53 ㎡

地番	Ⓑ 146-2			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
17-3	20668.326	-66101.010	9.953	205711.648678
16-13	20670.384	-66088.035	8.929	184565.858736
16-12	20673.366	-66092.081	-5.722	-118293.000252
16-9	20684.583	-66093.757	-3.885	-80359.604955
16-2	20699.334	-66095.966	-4.075	-84349.786050
16-1	20711.719	-66097.832	1.444	29907.722236
16-5	20715.493	-66094.522	13.277	275039.600561
16-4	20717.061	-66084.555	19.987	414071.898207
16-8	20718.657	-66074.535	13.812	286166.090484
16-7	20715.358	-66070.743	6.000	124292.148000
16-6	20703.764	-66068.535	4.989	103291.078596
16-11	20689.100	-66065.754	4.971	102845.516100
16-16	20677.578	-66063.564	-0.808	-16707.483024
16-15	20673.567	-66066.562	2.950	60987.022650
K.11	20674.726	-66060.614	-3.632	-75090.604832
17-21	20725.420	-66070.194	-20.129	-417181.979180
17-18	20723.743	-66080.743	-22.405	-464315.461915
17-15	20721.865	-66092.599	-24.354	-504660.300210
17-13	20719.875	-66105.097	-11.899	-246545.792625
17-11	20715.773	-66104.498	2.464	51043.664672
17-8	20703.350	-66102.633	4.961	102709.319350
17-5	20682.669	-66099.537	4.645	96070.997505
17-4	20672.320	-66097.988	-1.473	-30450.327360
			合計	-1251.574628
			合計面積	625.7873140
			地積	625.78 ㎡

地番	Ⓒ 146-3			
測点名	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
17-2	20666.210	-66114.067	15.563	321628.226230
17-3	20668.326	-66101.010	16.079	332326.013754
17-4	20672.320	-66097.988	1.473	30450.327360
17-5	20682.669	-66099.537	-14.662	-303249.292878
17-6	20682.983	-66112.650	-17.036	-352355.298388
17-1	20682.992	-66116.573	-1.417	-29307.799664
			合計	-507.823586
			合計面積	253.9117930
			地積	253.91 ㎡

境界標の種類	筆界（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

秋田地方裁判所能代支部

令和7年（ケ）第9号

作製者	[redacted]		申請人	[redacted]	縮尺	1/

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

1/12.7.4

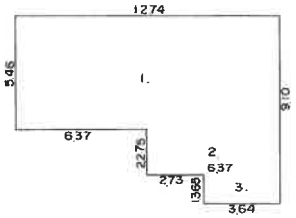
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

509435

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	146番14
建物の所在	能代市字新山前146番地14



床面積表 1 階

1.	5.46	×	12.74	=	69.5604
2.	2.275	×	6.37	=	14.49175
3.	1.365	×	3.64	=	4.9686
			計		89.02075

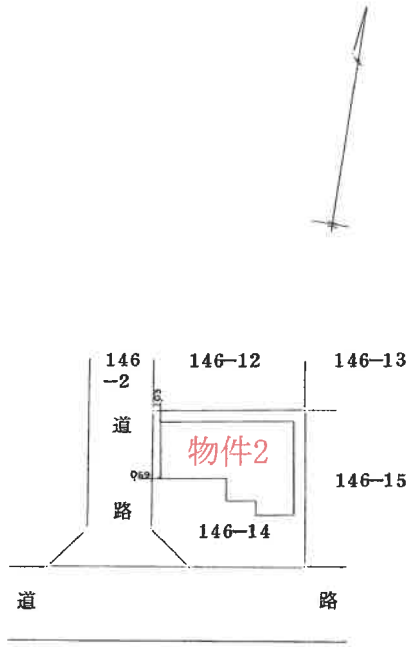
床面積 89.02㎡



床面積表 2 階

	5.46	×	12.74	=	69.5604

床面積 69.56㎡



秋田地方裁判所能代支部
令和7年（ケ）第9号

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

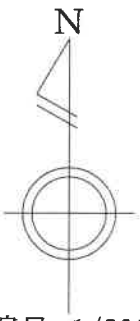
（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

平成壱六年九月壱五日登記

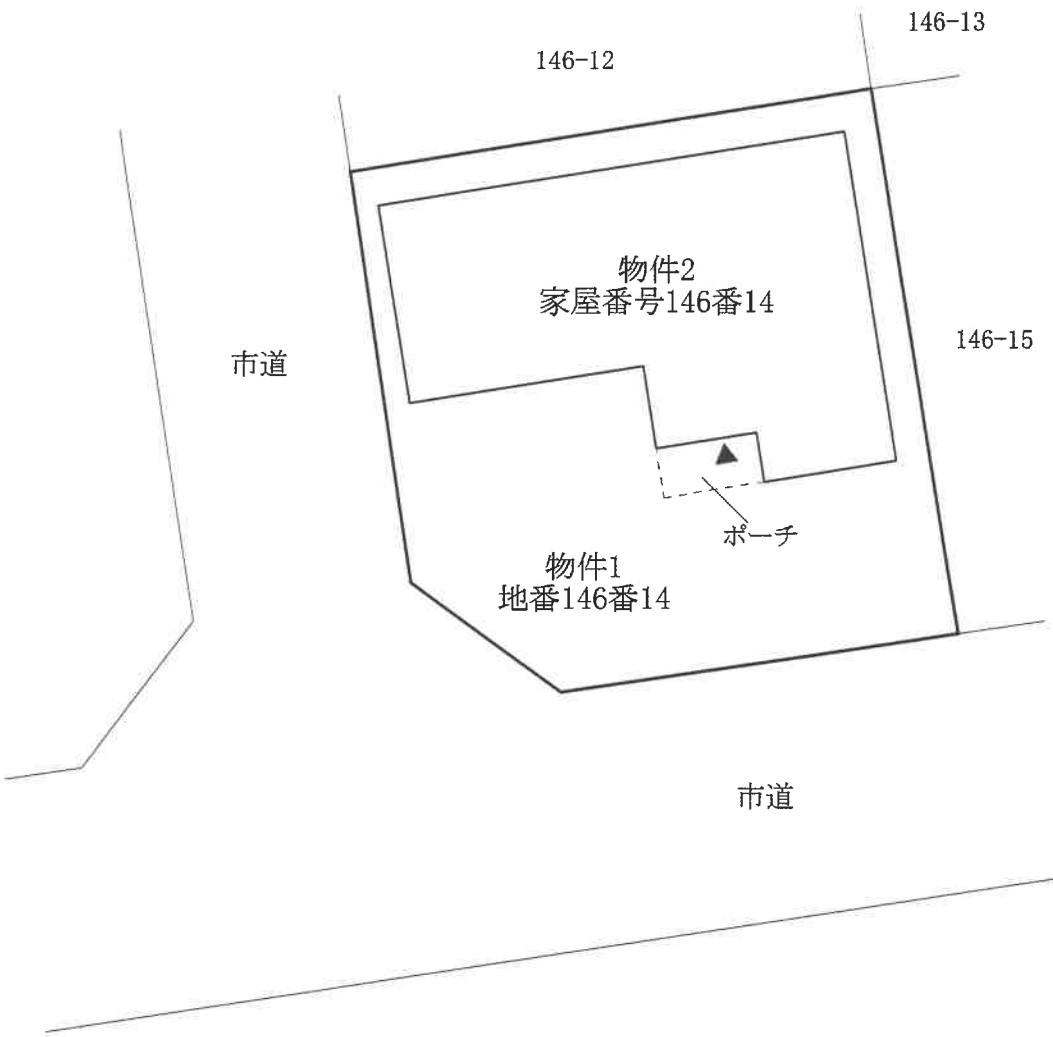
H16.9.15

「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7年(ケ)第9号
能代市字新山前
建物配置図

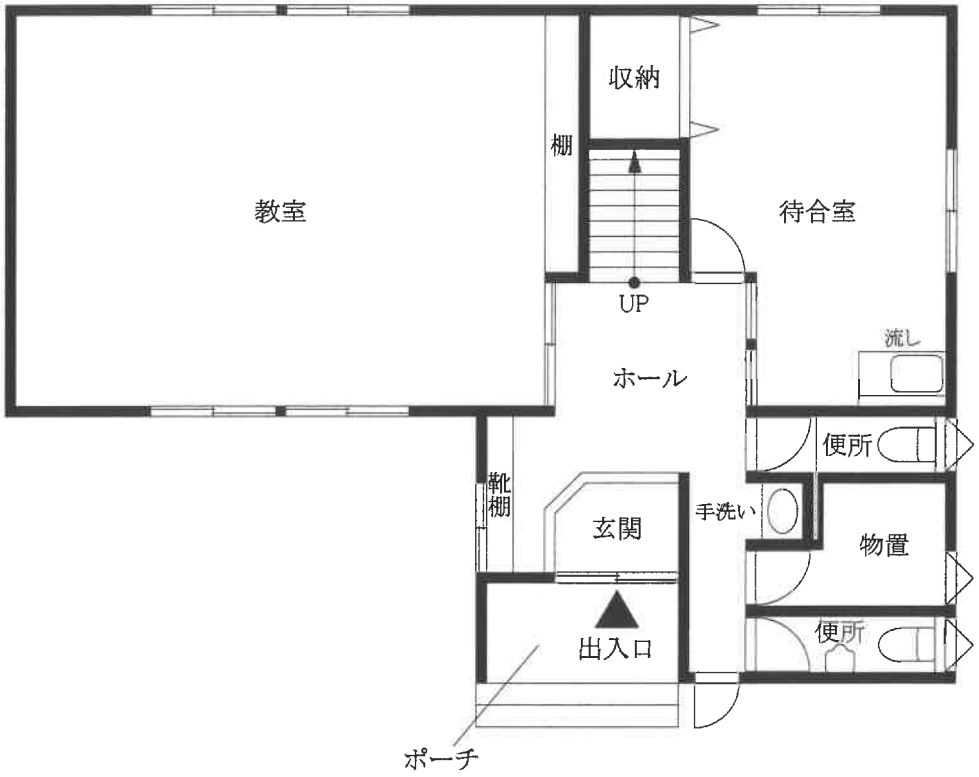


(縮尺 1/200)

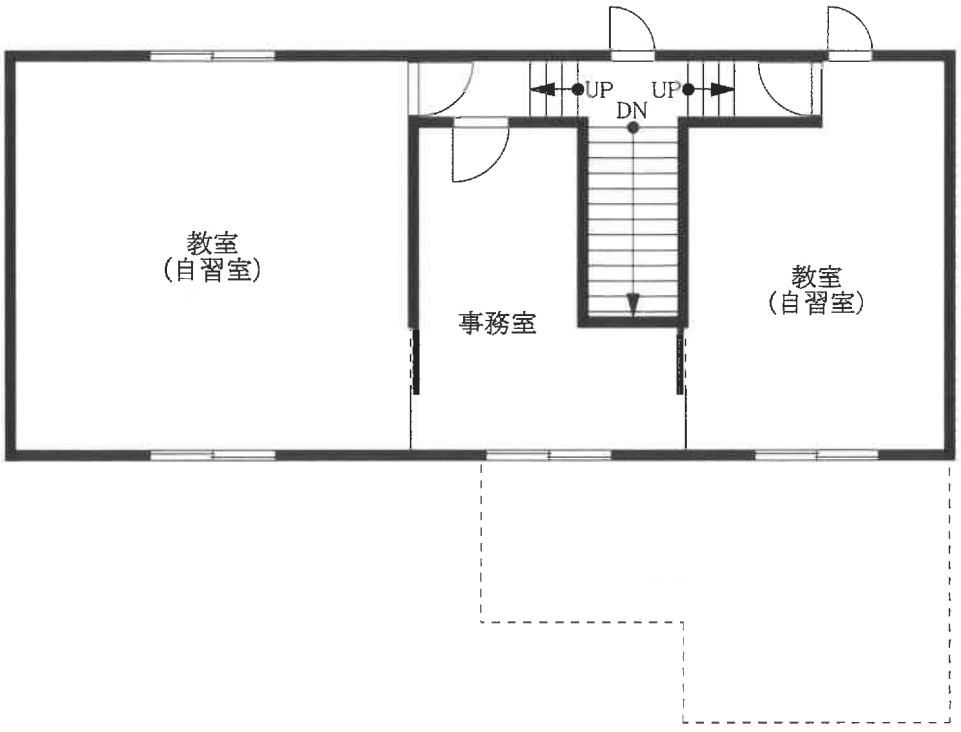


令和7年(ケ)第9号
能代市字新山前
建物間取図

物件2



1階



2階

N

(縮尺 1/100)