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　８年（ヌ）第　　５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 329, 000 2, 663, 200	一括	665, 800	64, 733	0
1	1, 206, 000				
2	2, 123, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　能代市坂形字堂ノ後

　　地　　番　　１２８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９８０．５６平方メートル

２　所　　在　　能代市坂形字堂ノ後１２８番地

　　家屋　番号　　１２８番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造アルミニューム板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０４．７５平方メートル
　　２階　　６５．６８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１３２．４９平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４．７８平方メートル
　　２階　２４．８４平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　5号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月25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】
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　８年（ヌ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　能代市坂形字堂ノ後

　　地　　番　　１２８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９８０．５６平方メートル

２　所　　在　　能代市坂形字堂ノ後１２８番地

　　家屋　番号　　１２８番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造アルミニューム板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０４．７５平方メートル
　　２階　　６５．６８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１３２．４９平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４．７８平方メートル
　　２階　２４．８４平方メートル

令和８年（ヌ）第５号
令和８年６月１７日受理
令和８年７月３０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８年（ヌ）第５号

物　件　目　録

１　所　　在　　能代市坂形字堂ノ後

　　地　　番　　１２８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９８０．５６平方メートル

２　所　　在　　能代市坂形字堂ノ後１２８番地

　　家屋番号　　１２８番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造アルミニューム板葺２階建

　　床　面　積　　１階１０４．７５平方メートル
　　２階　６５．６８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１３２．４９平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階３４．７８平方メートル
　　２階２４．８４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	３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	３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

その　他　の　事　項

1　物件１土地関係

(1) 本件土地は、北側から北西側にかけて市道に接している。

(2) 本件所有者は、「本件土地と南西側隣地（地番１２９－１番＋１３１番）との境界付近にあるコンクリート土留及び木製フェンス（写真番号１）は、本件土地内に設置しており、その一部（土地建物位置関係図中の破線部分）は公図上の南西側隣地との境界ではない。」旨を述べている。このことについて、南西側隣地の家人は、これまでの事情等は何もわからない旨を述べている。買受人は、南西側隣地との境界に関して何らかの解決を要する可能性がある。

(3) 本件土地上に電柱及び井戸がある。

2　物件２建物関係

(1) 居宅（主である建物）は基礎が傾いている可能性がある。

(2) 令和３年ころまで主である建物内で猫を飼育していたとのことである。

(3) 作業所（附属建物符号１）は、簡易な２階部分がある。

(4) 物置（附属建物符号２）は、入口の扉が開かず立ち入ることができなかった。

3　その他

(1) 本件物件及びその周辺は住居表示が未実施であるところ、本件物件の住所地は、登記上の所在地番である「１２８番」ではなく「１８番」とされている。従前から「１８番」とされているようであるが、周辺民家との連続性はなく、本件物件の所在地が登記上の地番と異なる番号が付された事情等は不明である。

（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
■所有者	1　本件土地は公図のとおりです。なお、本件土地と南西側隣地（地番１２９－１番＋１３１番）との境界付近にあるコンクリート土留及び木製フェンスは、本件土地内に設置しており、その一部（土地建物位置関係図中の破線部分）は公図上の南西側隣地との境界ではありません。過去に南西側隣地所有者との間でやり取りがあり、トラブルになるのが嫌なので、当方がコンクリート土留及び木製フェンスを設置する際に、一部を数十センチほど本件土地内に寄せて設置したものです。 2　居宅（物件２主である建物）の北側に井戸があります。この井戸は現在も草花の水やり等に使用しています。 3　居宅内の建具は建付けが悪いところがあり、建物の基礎が傾いているようです。 4　本件土地上の作業所（物件２附属建物符号１）は昭和４７年ころ、物置（物件２附属建物符号２）は昭和２４年ころに、私の先代や先々代が建てたものです。物置には何十年も入ったことがありません。 5　令和３年ころまで居宅（物件２主である建物）内で猫を飼育していました。 6　本件物件の所在地は、登記上は１２８番ですが住宅地図や住所は１８番になっており、郵便物等も１８番で届きます。どういうわけか昔からそのようになっています。 7　本件物件は、私と私の家族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。
■南西側隣地（地番１２９－１番＋１３１番）家人	1　本件土地と南西側隣地（地番１２９－１番＋１３１番）との境界について、これまでの事情等は私は何もわかりません。

（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 6月18日（木） 8：55 ～ 9：00	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 6月18日（木） 9：05 ～ 9：10	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 8年 6月29日（月） 14：35 ～ 14：45	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、所有者と面談
令和 8年 7月13日（月） 13：40 ～ 14：50	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（　） ：　～　：		
令和　年　月　日（　） ：　～　：		

（特記事項）

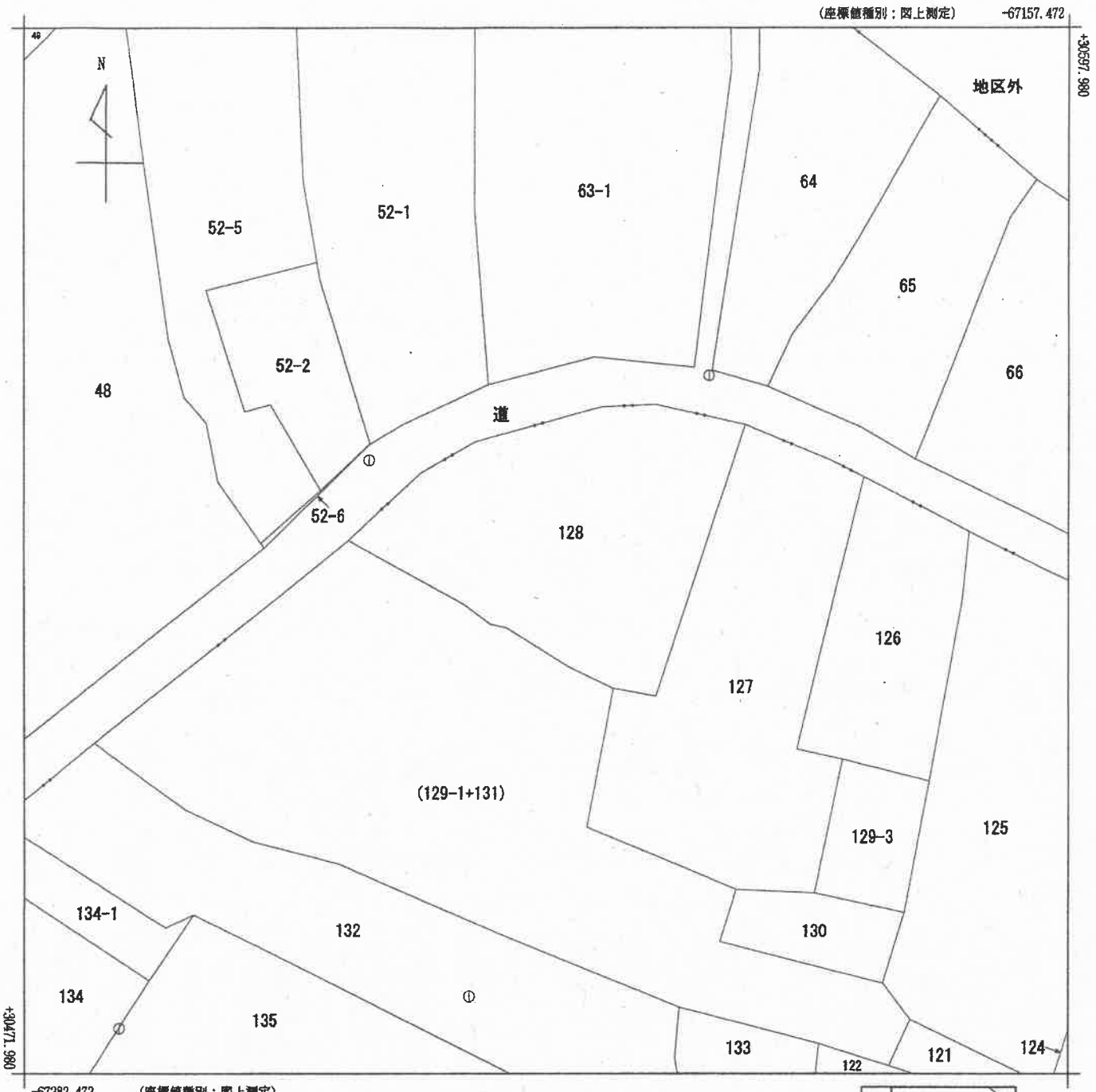
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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	坂形字鳥形
	坂形字堂ノ後

請求部分	所在	能代市坂形字堂ノ後				地番	128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8年6月18日
秋田地方法務局能代支局
登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

公用

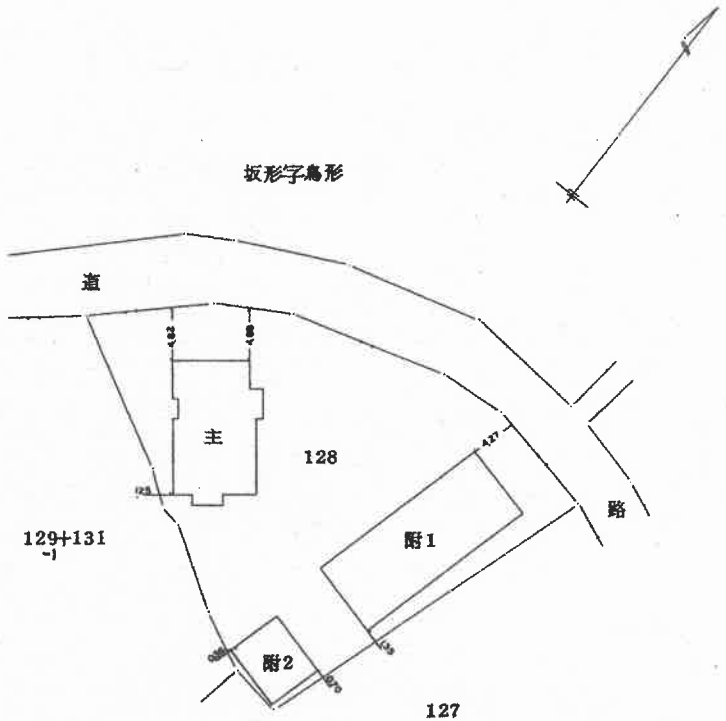
登記年月日：平成19年11月1日

519976

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	128番
建物の所在	能代市坂形字堂ノ後128番地



作成者		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）

平成19年11月1日 登記

H19.11.1

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6月18日 秋田地方法務局能代支局
登記官

A3版からA4版に縮小

（7枚目）

請求番号：2-2

(1/2)

公用

登記年月日：平成19年11月1日

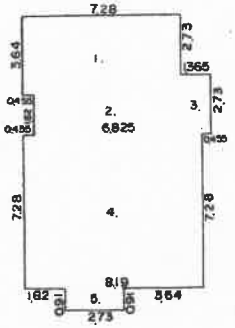
519977

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	128番
建物の所在	能代市坂形字堂ノ後128番地

主たる建物1階



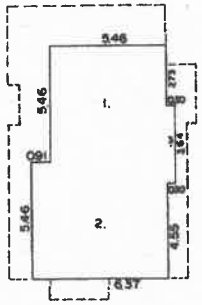
床面積表 1階

1.	3.64	×	7.28	=	26.4992
2.	1.82	×	6.825	=	12.4215
3.	2.73	×	1.365	=	3.72645
4.	7.28	×	8.19	=	59.6232
5.	0.91	×	2.73	=	2.4843

計 104.75465

床面積 104.75㎡

主たる建物2階



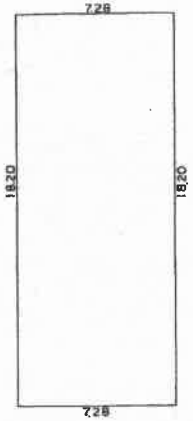
床面積表 2階

1.	5.46	×	5.46	=	29.8116
2.	5.46	×	6.37	=	34.7802
3.	3.64	×	0.30	=	1.0930

計 65.6838

床面積 65.68㎡

附属建物①

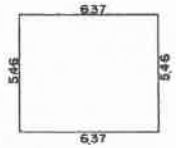


床面積表

18.20 × 7.28 = 132.4960

床面積 132.49㎡

附属建物②1階

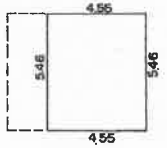


床面積表 1階

5.46 × 6.37 = 34.7802

床面積 34.78㎡

附属建物②2階



床面積表 2階

5.46 × 4.55 = 24.8430

床面積 24.84㎡

作成者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/250

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

平成19年11月1日 登記

H19.11.1

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6月18日
秋田地方法務局能代支局
登記官

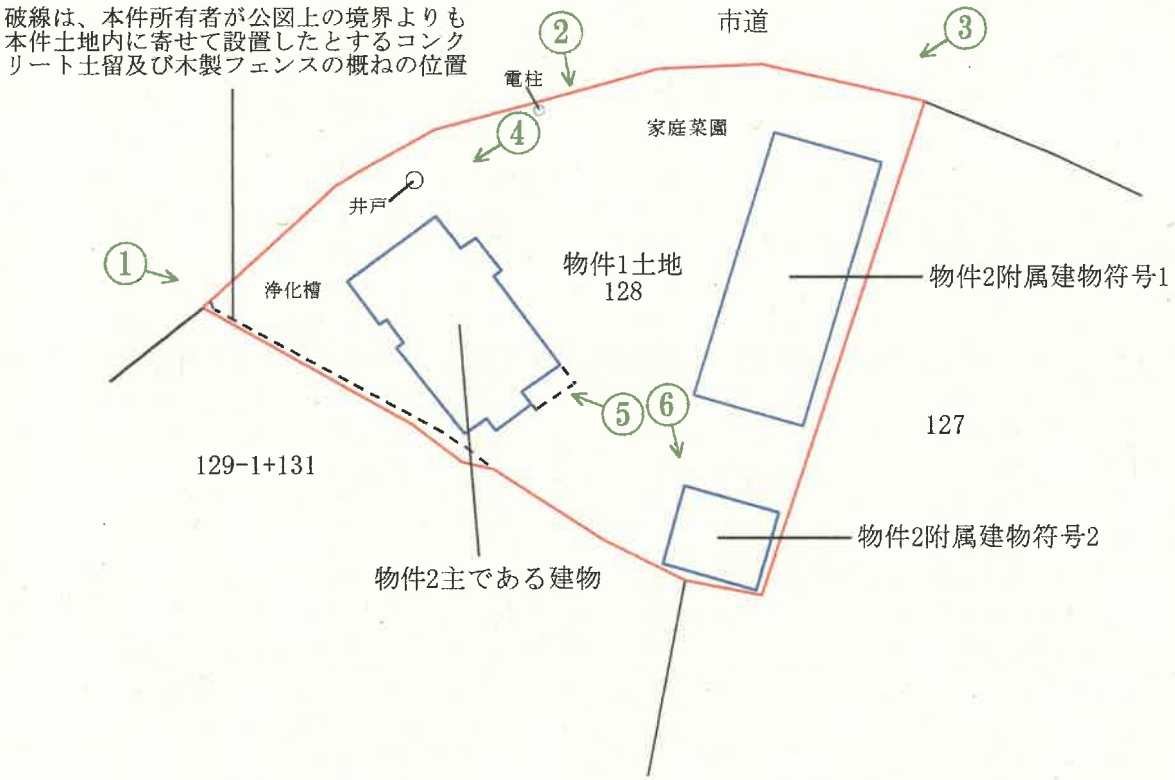
（8枚目）

A3版からA4版に縮小

請求番号：2-2

土地建物位置関係図

S ≒1/500

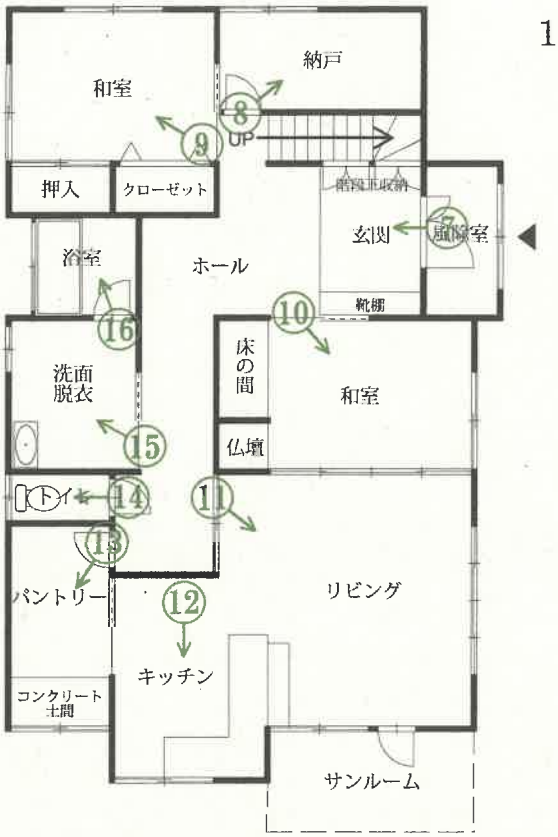


◯は写真撮影場所であり、◯印の中の数字は写真番号である。

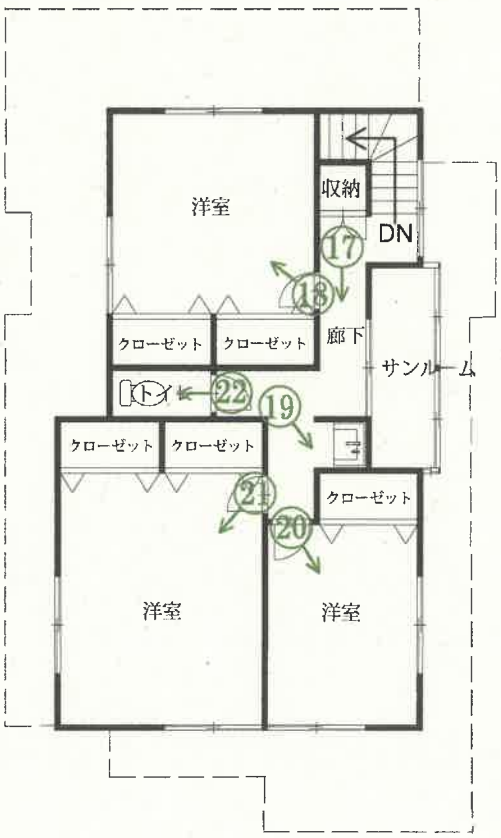
※土地の形状及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図１
（主である建物）

１階



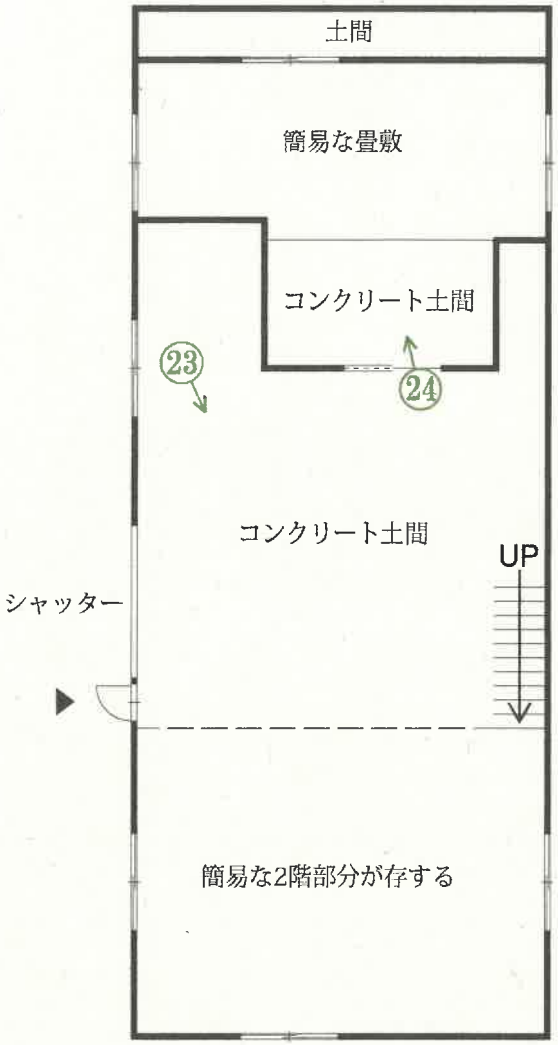
２階



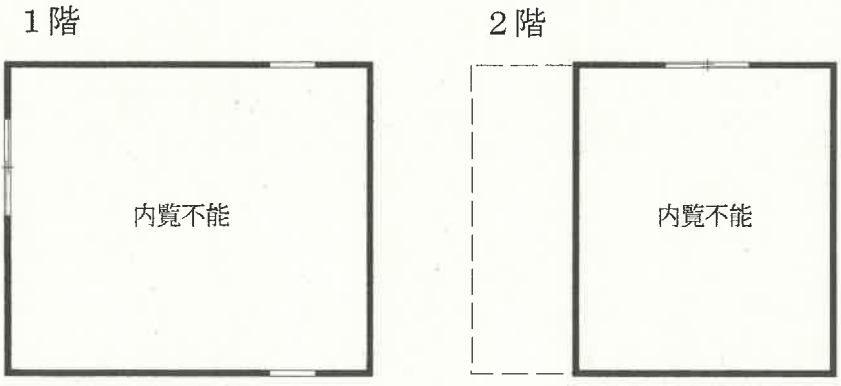
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図２
（附属建物）

符号1



符号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。

本件所有者が、南西側隣地（地番１２９－１番＋１３１番）との境界ではないと主張するコンクリート土留及び木製フェンス

写真番号１



物件２附属建物符号２

写真番号２



物件２主である建物

写真番号３



写真番号４



写真番号５



写真番号６



写真番号７



物件２主である建物内部の状況（１階）

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

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２主である建物内部の状況（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

簡易な２階部分

写真番号２３



物件２附属建物符号１内部の状況

写真番号２４



前同

令和 8年（ヌ）第　　5号
令和 8年 7月13日　現地調査
令和 8年 8月 1日　評　　価

秋田地方裁判所　能代支部

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士 石塚伸夫

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ３，３２９，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，２０６，０００円
物件２（建物）	金　２，１２３，０００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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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）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、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	能代市坂形字堂ノ後 128番 宅地 980.56㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	能代市坂形字堂ノ後128番地 128番 居宅 木造アルミニューム板葺2階建 1階　104.75㎡ 2階　65.68㎡ 延べ　170.43㎡	同左
	符号 種類 構造 床面積	（附属建物） 1 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 132.49㎡	同左
	符号 種類 構造 床面積	（附属建物） 2 物置 コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　34.78㎡ 2階　24.84㎡ 延べ　59.62㎡	同左
特記事項			
・主である建物の1階には床面積に算入しないサンルームが存する。 ・附属建物符号1の南側には簡易構造の2階部分が存するが、床面積には算入しない。			

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	物件１ JR五能線「鳥形」駅北東方　道路距離約650m(徒歩約8分) 最寄バス停「鳥形」北東方　道路距離1.3km(徒歩約16分)	
付近の状況	目的物件は能代市坂形に存し、居宅の他周辺に農地も多く見られる地域である。能代市の集落地域では地価は軟調であり、地縁者以外の取得意欲に乏しく、需要は弱い。今後も当面当該状況が継続するものと予測される。 能代市立向能代小学校：約6.6km 能代市立東雲中学校：約6.4km 能代厚生医療センター：約4.3km マックスバリュ能代北店：約3.1km 峰浜郵便局：約4.9km 能代市役所向能代地域センター：約6.6km	
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 その他規制	都市計画区域外 － －% －% なし 宅地造成及び特定盛土等規制法(宅地造成等工事規制区域)
画地条件	物件1は物件2の居宅等の敷地として利用されており、北西～北東に渡り約52mが、幅員約5.5mの市道に接面する。規模が1筆で980.56㎡、不整形の中間画地である。地勢は概ね平坦だが、道路敷との間にコンクリート土留及び木製フェンスが存し、道路敷より0～0.6m程度高い。また、敷地内はアスファルト敷やコンクリート打の部分があるが、未舗装部分も有する他、家庭菜園を行っている部分を含む。	
接面道路の状況	北西～北東側：幅員約5.5mの舗装市道 ※個別格差の判定に当たっての方位は北と判断。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の居宅等の敷地として利用されている。本物件につき、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　(建物への接続：あり) ガス配管　なし　(建物への接続：なし) 下水道　なし　(建物への接続：なし)	
土壌汚染の可能性の調査	・土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。	

特　記　事　項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・現地調査の範囲においては、浄化槽の他、井戸跡が見られたが、その他の地下埋設物については不明である。 ・ハザードマップに依れば、特段該当するものはない。 ・本件所有者は、「本件土地と南西側隣地(地番129-1番+131番)との境界付近にあるコンクリート土留及び木製フェンスは本件土地内に設置しており、その一部は公図上の南西側隣地との境界ではない。」旨を述べている。当該事情につき、南西側隣地の家人は、これまでの事情は何も分からない旨を述べている。買受人は南西側隣地境界につき何らかの解決を要する可能性がある。 ・敷地内には電柱及び井戸がある。井戸は現在も草花の水やり等に使用している。 ・本件物件及びその周辺は住居表示が未実施であるところ、本件物件の住所地は、登記上の所在地番である128番でなく、18番とされている。周辺民家との連続性はなく、本件物件の所在地が登記上の地番と異なる番号が付された事情等は不明である。

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12年10月10日新築 経過年数　26年 経済的残存耐用年数　4.0年
仕　　様	構　造　木造 屋　根　アルミニューム板葺 外　壁　サイディング等 内　壁　ビニールクロス等 天　井　合板、石膏ボード等 床　フローリング、畳等 設　備　電気、給排水設備等 その他　なし
床面積（現況）	1階104.75㎡ 2階65.68㎡ 延べ170.43㎡
現況用途等	階　層　木造2階建 現況用途　居宅 間取り　間取図のとおり
品　　等	使用資材　普通 施　工　普通
保守管理の状態	外壁の汚れや室内の動産の散乱具合が見られる。所有者への聴取によれば、基礎が傾き、戸に歪みが見られるとのことであり、保守管理の状況はやや劣るものと判断した。
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	・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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被膜材、保温材が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。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。 ・令和3年頃まで室内で猫を飼育していた。 ・所有者の聴取によれば、建物は基礎が傾いている可能性がある。 ・1階南東側に床面積に算入しないサンルームが存する。

（附属建物１）

区　　分	附属建物・符号1
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47年月日不詳新築 経過年数　約54年 経済的残存耐用年数　ほぼ到来しているものと判断
仕　　様	構　造　木造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　亜鉛メッキ鋼板 内　壁　アラワシ 天　井　アラワシ等 床　コンクリート、畳 設　備　電気 その他　なし
床面積（現況）	132.49㎡
現況用途等	階　層　木造平家建 現況用途　作業所 間取り　間取図のとおり
品　　等	使用資材　普通 施　工　普通
保守管理の状態	経年相応の老朽化が見られ、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が作業所として、占有している。
特記事項	・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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保湿材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。 ・建物北側部分は天井・内壁ともに、合板による間仕切りが施され、簡易な畳敷きとなっており、不用品等が残置されている。 ・建物南側には簡易構造の2階部分が存するが、構造等から床面積には算入しない。

（附属建物２）

区　　分	附属建物・符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　昭和年月日不詳新築 経過年数　77年程度と推定 経済的残存耐用年数　ほぼ到来しているものと判断
仕　　様	構　造　コンクリートブロック・木造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　コンクリートブロック 内　壁　内覧不能のため不明 天　井　内覧不能のため不明 床　内覧不能のため不明 設　備　ないものと推測される その他　なし
床面積（現況）	1階34.78㎡ 2階24.84㎡ 延べ59.62㎡
現況用途等	階　層　コンクリートブロック・木造2階建 現況用途　物置 間取り　間取図のとおり
品　　等	使用資材　劣る 施　工　劣る
保守管理の状態	内覧は不能であったが、外観からもかなり老朽化が進んでおり、保守管理の状態は劣るものと判断した。
建物の利用状況	建物所有者が物置として、占有している。
特記事項	・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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保湿材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。 ・鍵が開かず、本件では内覧調査は不能であった。 ・登記上建物の新築年月日は不詳であるが、所有者への聴取によれば、物置は昭和24年頃に建築されたものとのことである。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　建付地価格（物件１）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	3,720	0.70	980.56	1.00	2,553,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　八峰(県)-4

基準価格		時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
5,000円／㎡	×	96.9／100×	100／101×	100／129	＝ 3,720円／㎡

◇時点修正：公示価格等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：方位＋1

◇地域格差：街路条件±0 交通・接近条件＋1 環境条件＋28

イ　個別格差：方位±0、規模▲20、形状▲10、高低差±0

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：必要なし

②　建物価格（物件２）

目的物件の再調達原価を、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	主たる建物価格 （円） ア×イ×ウ
2	180,000	170.43	0.07	2,147,000

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

経過年数26年、経済的全耐用年数30.0年、

残価率5%とした定率法(0.075)と観察減価法（保守管理の状態10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・　現価率＝0.075×(1－10%)≒0.07

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	80,000	132.49	0.04	424,000

オ　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。
カ　現況延床面積：登記数量による。
キ　現　価　率
経過年数54年、経済的全耐用年数30.0年、
残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法（保守管理の状態30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
・　現価率＝0.050×(1－30%)≒0.04

符号	再調達原価 (円／㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ
2	90,000	59.62	0.03	161,000

ケ　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。
コ　現況延床面積：登記数量による。
サ　現　価　率
経過年数77年、経済的全耐用年数30.0年、
残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法（保守管理の状態50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
・　現価率＝0.050×(1－50%)≒0.03

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ス	附属建物価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
2	2,147,000	585,000	2,732,000

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、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	2,553,000	0.25	法定地上権	638,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%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	2,553,000	−638,000		0.90	0.70	1,206,000
2	2,732,000	+638,000	1.00	0.90	0.70	2,123,000
一括価格（合計）						3,329,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　：複数用途の建物が混在する他、隣地との権利関係が不明瞭である点を考慮した。
オ　競売市場修正：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た。

第６　参考価格資料

１　地価調査価格　八峰(県)-4

所　　在：山本郡八峰町峰浜水沢字カッチキ台１０番１１
価　　格：5,000円／㎡（対前年変動率 -2.90%）
位　　置：JR五能線「沢目」駅、道路距離約200m
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地　　積：185㎡
供給処理施設：水道,下水道
接 面 街 路：北東、約6.0mの町道に接道
用途指定等　：都市計画区域外
地域の概要　：中規模一般住宅を中心とした住宅地域

第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　法第14条第1項地図（写）
３　建物配置図
４　建物間取図
５　建物図面・各階平面図（写）

以　上

目的物件位置図

(株)ゼンリン 住宅地図　対象不動産位置図

秋田県山本郡八峰町峰浜田中立花付近



500m

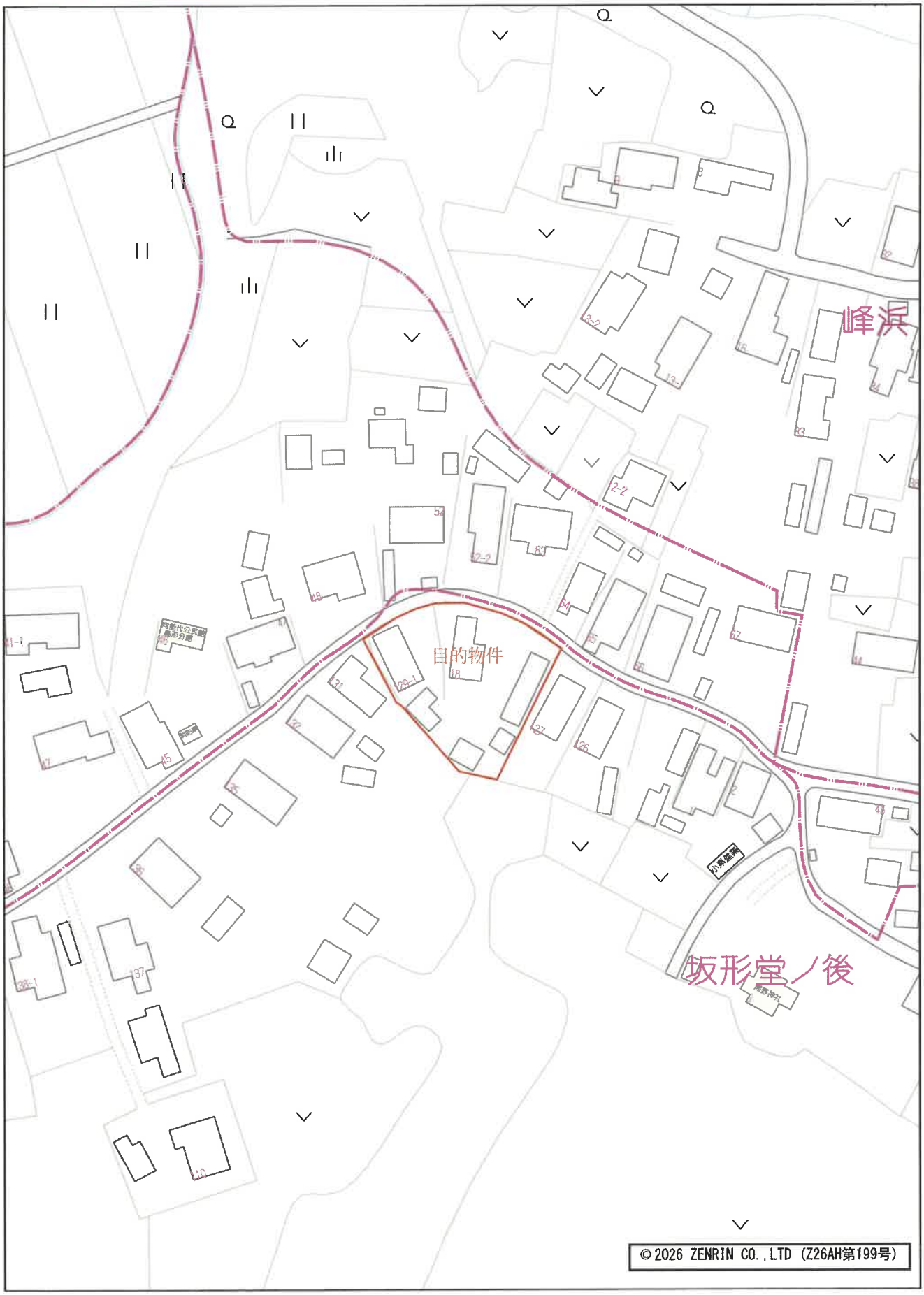
Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社ＳｈｉｎｗａＡＣ
P240034623-20260714120252

目的物件住宅地図

令和8年(ヌ)第5号

秋田県能代市坂形堂ノ後18付近



60m

1:1500

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製

株式会社ＳｈｉｎｗａＡＣ

P240034623-20260625101943

※住宅地図と公図の形状、建物棟数等が整合しないが凡その位置を描写

令和8年(ヌ)第5号



請求部分	所在	能代市坂形字堂ノ後					地番	128番			
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地積図
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8年4月2日
東京法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M99635
(1/1)

地図(法第14条第1項)(写)
※A3をA4に縮小
目的物件1

令和8年(ヌ)第5号



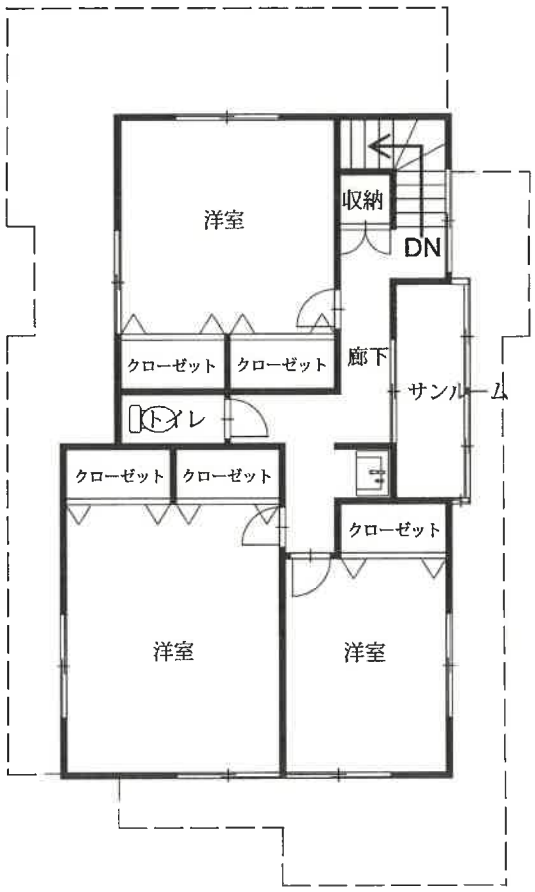
建物配置図
S≒1/300

令和8年(ヌ)第5号

(1階)

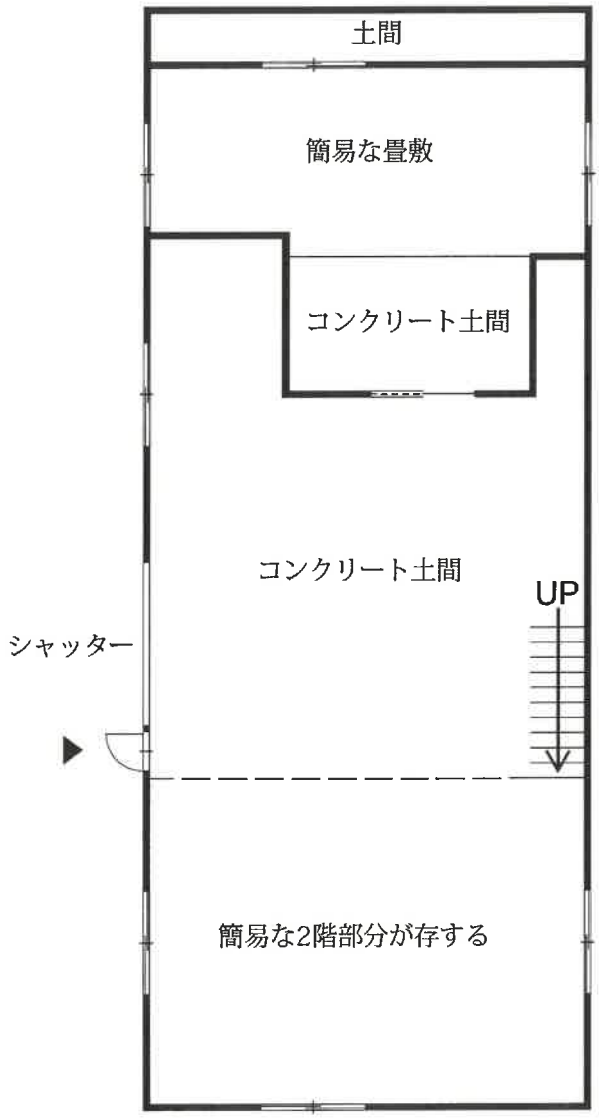


(2階)



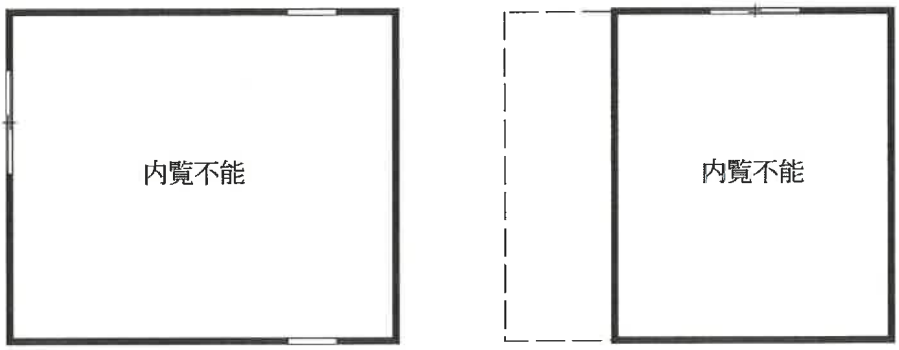
建物間取図
目的物件2
主である建物

附属建物　符号1



附属建物　符号2

(1階)　　(2階)



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8年4月2日
東京法務局
建物図面・各階平面図(2)
※A3をA4に縮小
目的物件2

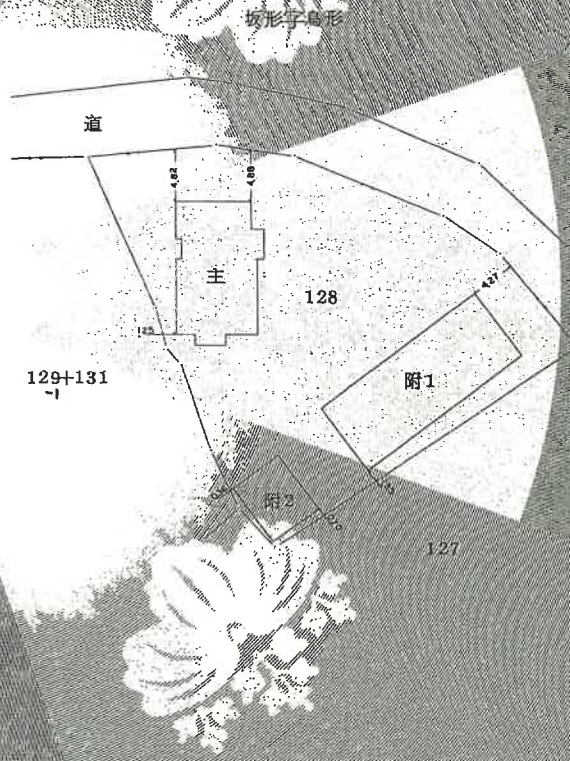
登記年月日：平成19年11月1日

519976

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	128番
建物の所在	能代市坂形字堂ノ後128番地



作成者	[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）

平成19年11月1日 登記

地図整理番号：M99636

(1/2)

令和8年(ヌ)第5号

これは図面に記録されている情報の全部を証明したものである。
（秋田地方法務局能代支局管轄）
令和8年4月2日　東京法務局
建物図面・各階平面図(1/2)
※A3をA4に縮小
目的物件2

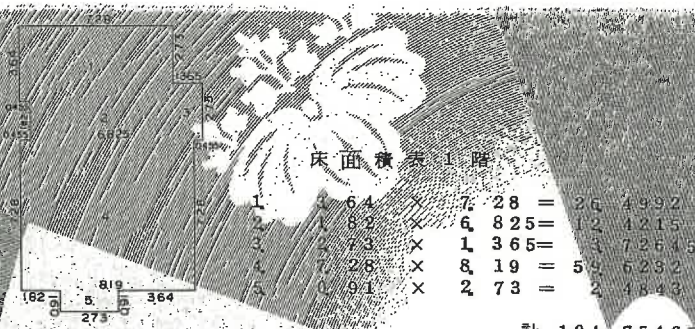
登記年月日　平成19年11月1日

519977

建物図面
各階平面図

縮尺	1/250
建物の所在	能代市元町字堂ノ後128番地

主たる建物1階



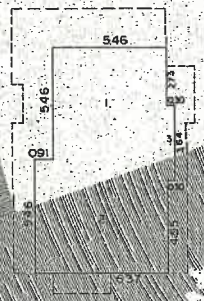
床面積表1階

1	3.64	×	7.28	= 26.4992
2	1.82	×	6.825	= 12.4215
3	2.73	×	1.365	= 3.72645
4	7.28	×	8.19	= 59.6232
5	0.91	×	2.73	= 2.4843

計 104.75465

床面積 104.75㎡

主たる建物2階



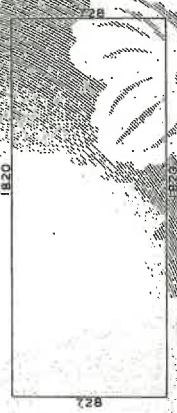
床面積表2階

1	5.46	×	5.46	= 29.8116
2	5.46	×	6.37	= 34.7802
3	3.64	×	0.30	= 1.0920

計 65.6838

床面積 65.68㎡

附属建物①

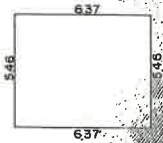


床面積表

18.20 × 7.28 = 132.4960

床面積 132.49㎡

附属建物②1階



床面積表1階

5.46 × 6.37 = 34.7802

床面積 34.78㎡

附属建物②2階



床面積表2階

5.46 × 4.55 = 24.8430

床面積 24.84㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

平成19年11月1日　登記

地図整理番号：M99636　(2/2)

令和8年(ヌ)第5号