

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

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 5月 8日から 令和 8年 5月15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 5月19日 午前10時00分 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 6月 9日 午後 1時00分 秋田地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月20日 午前 8時30分から 令和 8年 5月20日 午後 5時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
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 4月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 能代市中和一丁目                          |
|   | 地 番   | 12番5                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 170.03平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 能代市中和一丁目                          |
|   | 地 番   | 79番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 156.53平方メートル                      |
| 6 | 所 在   | 能代市中和一丁目 79番地2、12番地5              |
|   | 家屋 番号 | 79番2                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 166.27平方メートル<br>2階 72.87平方メートル |

## 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)

秋田地方裁判所執行官室 ☎018-824-1514

## 物 件 明 細 書

令和 6年11月 6日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 越 後 誠 司

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 3, 6】

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, 6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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。  
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)

物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 能代市中和一丁目                          |
|   | 地 番   | 12番5                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 170.03平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 能代市中和一丁目                          |
|   | 地 番   | 79番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 156.53平方メートル                      |
| 6 | 所 在   | 能代市中和一丁目 79番地2、12番地5              |
|   | 家屋 番号 | 79番2                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 166.27平方メートル<br>2階 72.87平方メートル |

令和6年(ケ)第47号  
令和6年8月26日受理  
令和6年10月3日提出



# 現況調査報告書

(物件1、3、6)

秋田地方裁判所

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 能代市中和一丁目                          |
|   | 地 番   | 12番5                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 170.03平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 能代市中和一丁目                          |
|   | 地 番   | 79番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 156.53平方メートル                      |
| 6 | 所 在   | 能代市中和一丁目79番地2、12番地5               |
|   | 家屋番号  | 79番2                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 166.27平方メートル<br>2階 72.87平方メートル |



そ の 他 の 事 項

1 物件1、3土地関係

- (1) 本件土地は北側が市道に接している。
- (2) 本件土地上に下屋がある。
- (3) 本件土地下に、東側隣地（地番12番21、同79番4（本件物件2、4土地））に至る上水道管が埋設されている可能性がある（評価書参照）。

2 物件6建物関係

- (1) 本件建物1階の和室①リビングの一部を、個人経営の印刷業に使用している。
- (2) 本件建物の浴室には、東側隣地（地番12番21、同79番4（本件物件2、4土地））上にある井戸（写真番号4）から地下水を引いて使用している。また、東側隣地上にある灯油タンクは、本件建物のために使用している。
- (3) 本件建物内には大量の動産類のほか、印刷業のための用紙等が置かれている。

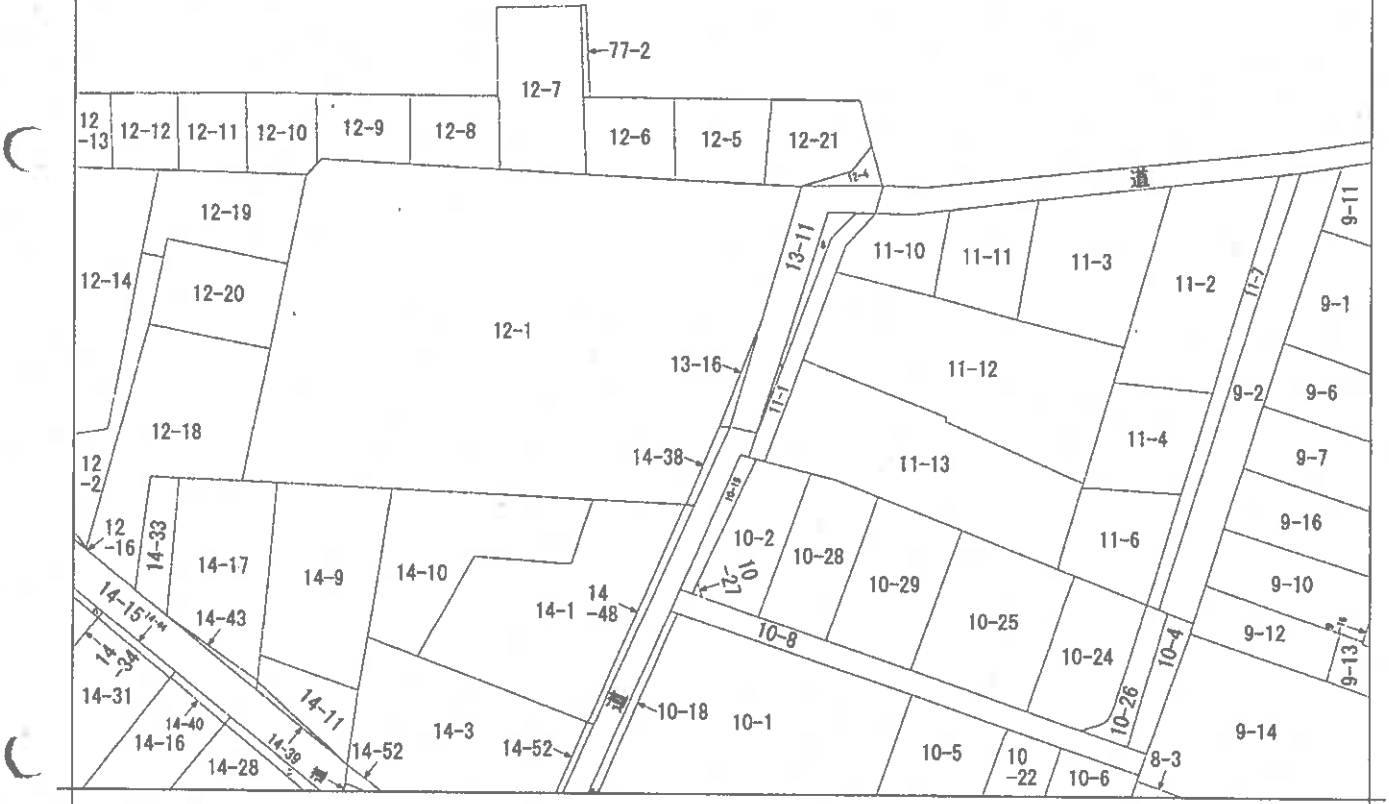
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<p>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。</p> <p>2 私は、他所で法人として印刷業を営んでいましたが、他所は事情により引き払うこととなり、現在本件建物のリビングで個人での印刷業を続けており、他所から運び出した印刷業の荷物を本件建物内に多数置いています。</p> <p>3 本件建物の浴室には、東側隣地（地番12番21、同79番4（本件物件2、4土地））上にある井戸から地下水を引いて使用しています。浴室以外は上水道を使用しています。また、東側隣地上にある灯油タンクは、本件建物のために使用しています。</p> <p>4 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。</p>

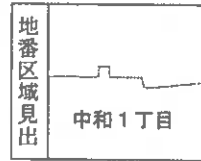
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8月28日 (水) 15:30 ~ 15:33	能代市役所	課税台帳等交付申請
令和 6年 8月29日 (木) : ~ :	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 5日 (木) 11:45 ~ 12:00	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影、所有者と面談
令和 6年 9月12日 (木) 13:40 ~ 15:00	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)
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/> 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録した図面です。



請求部	所在	能代市中和一丁目			地番	12番5		
出力尺	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。

A3版からA4版に縮小

令和6年8月29日  
 秋田地方法務局能代支局

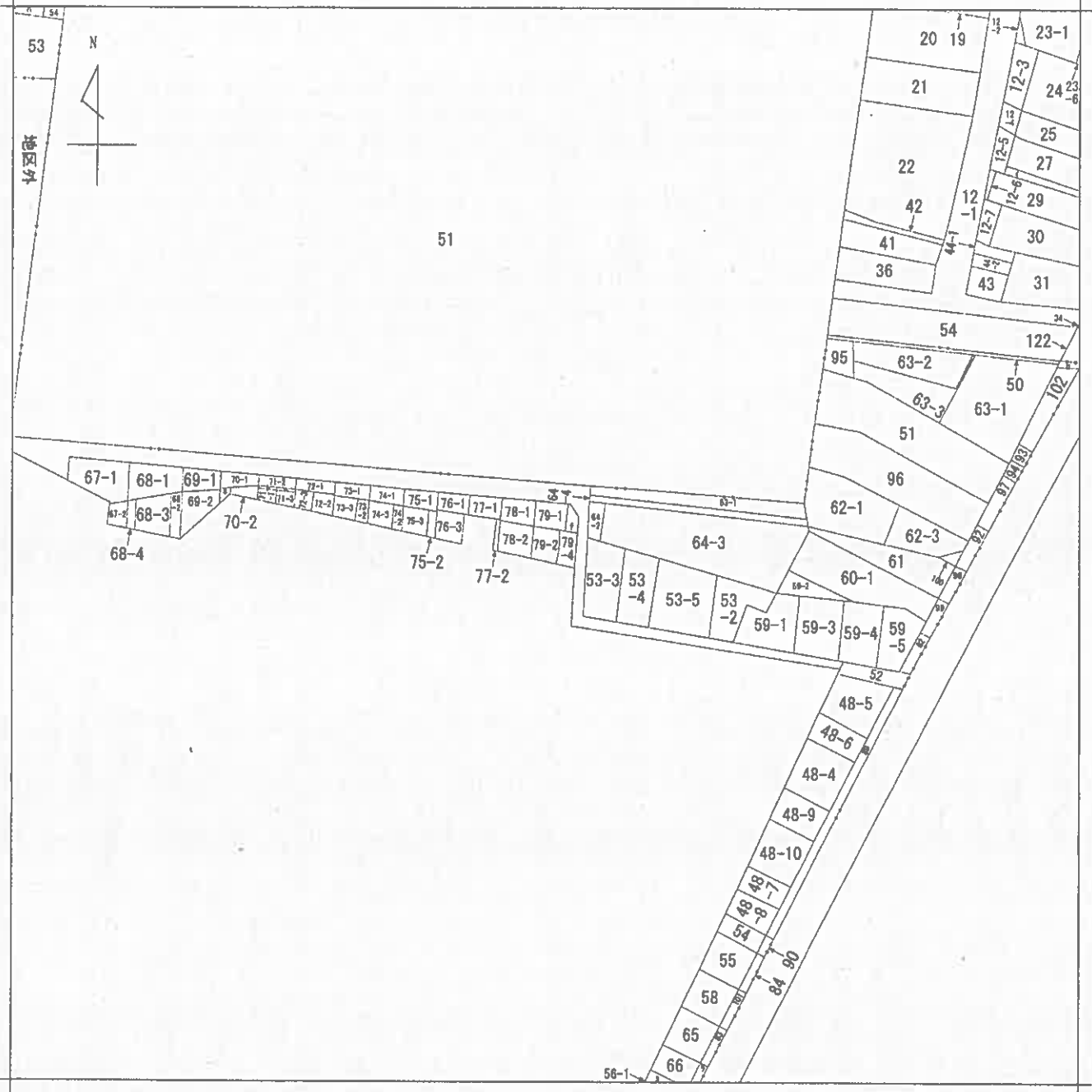
請求番号：18-2

登記官

(1/1)

(6枚目)

公用



(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。



若松町  
追分町  
中和1丁目

請求部	所在	能代市中和一丁目				地番	79番2	
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。

A3版からA4版に縮小

令和6年8月29日  
秋田地方法務局能代支局

請求番号: 18-1  
(1/1)

登記官

( 7 枚目)

公用

登記年月日：平成18年3月22日

1227

地積測量図

地番	12-5, 12-21
土地の所在	能代市中和一丁目

直角座標法採算表

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	Xn · (Yn+1 - Yn)	Yn · (Xn+1 - Xn)
P.1	22679.836	-69463.642	10.976	248933.879936	248933.879936	66943.642
P.5	22678.357	-69431.682	14.200	322032.669400	322032.669400	69431.682
P.3	22681.710	-69449.442	10.976	-249064.209960	-249064.209960	69449.442
P.4	22693.128	-69462.658	14.200	-322242.417600	-322242.417600	69462.658
合計					-340.077224	
合計面積					170.0366120	

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	Xn · (Yn+1 - Yn)	Yn · (Xn+1 - Xn)
P.2	22680.741	-69440.417	9.853	-219079.104355	-219079.104355	69440.417
P.5	22681.710	-69449.442	11.265	-255822.113150	-255822.113150	69449.442
P.5	22678.357	-69431.682	2.329	52817.893453	52817.893453	69431.682
P.6	22677.792	-69447.113	6.617	195414.533664	195414.533664	69447.113
P.6	22679.318	-69443.065	4.735	107397.517730	107397.517730	69443.065
L.S.2	22679.390	-69442.378	3.091	70101.963560	70101.963560	69442.378
L.S.1	22681.566	-69439.974	2.591	58767.937506	58767.937506	69439.974
KB.1	22681.878	-69439.787	0.443	-10048.071854	-10048.071854	69439.787
合計					239.443326	
合計面積					129.7217630	

合計 299.7603750

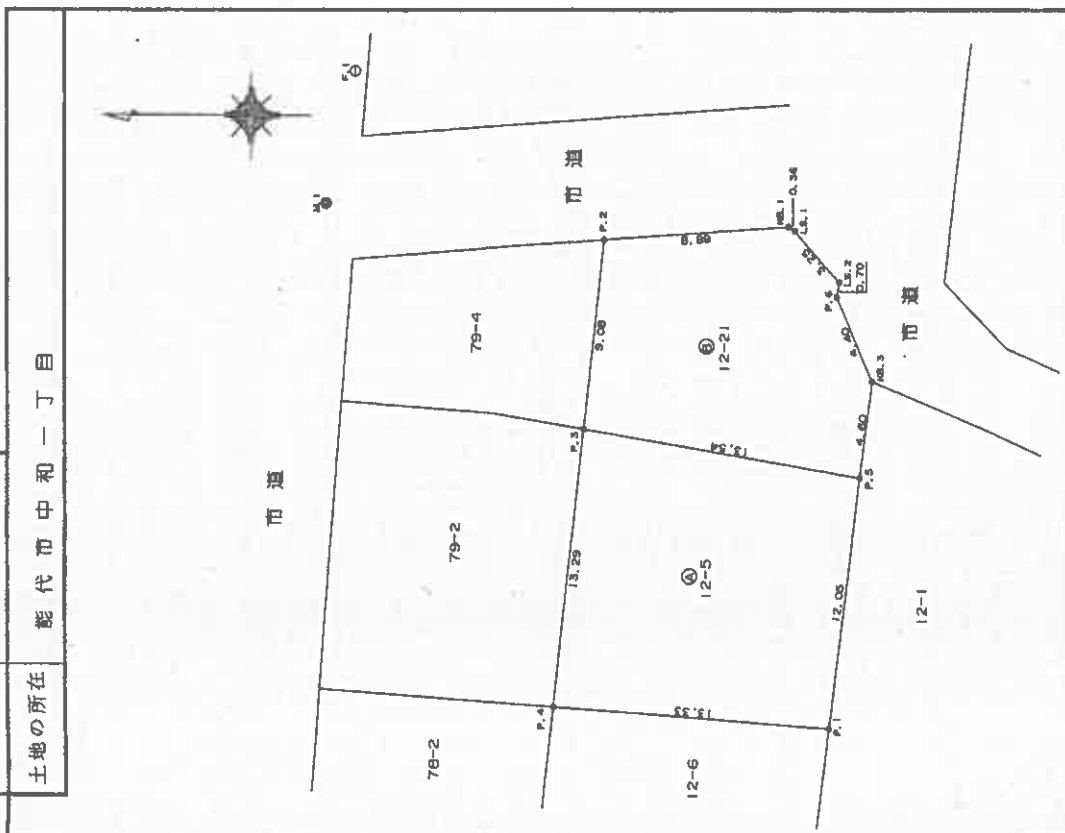
座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
P.1	22702.719	-69432.404	目撃地
M.1	22704.038	-69438.796	マンホール
M.2	22708.611	-69471.059	マンホール

境界の種類 境界 (測点番号)

コンクリート杭	
合成樹脂杭	
金属杭(プレート)	KB.1, P.5
旗	P.6

列印 --- P.1  
 プロック裏壁内 --- KB.3  
 L型埋込杭 --- L.S.1, L.S.2



申請人	
縮尺	1/250

H18.3.22

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年8月29日 秋田地方方法務局能代支局

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：18-3

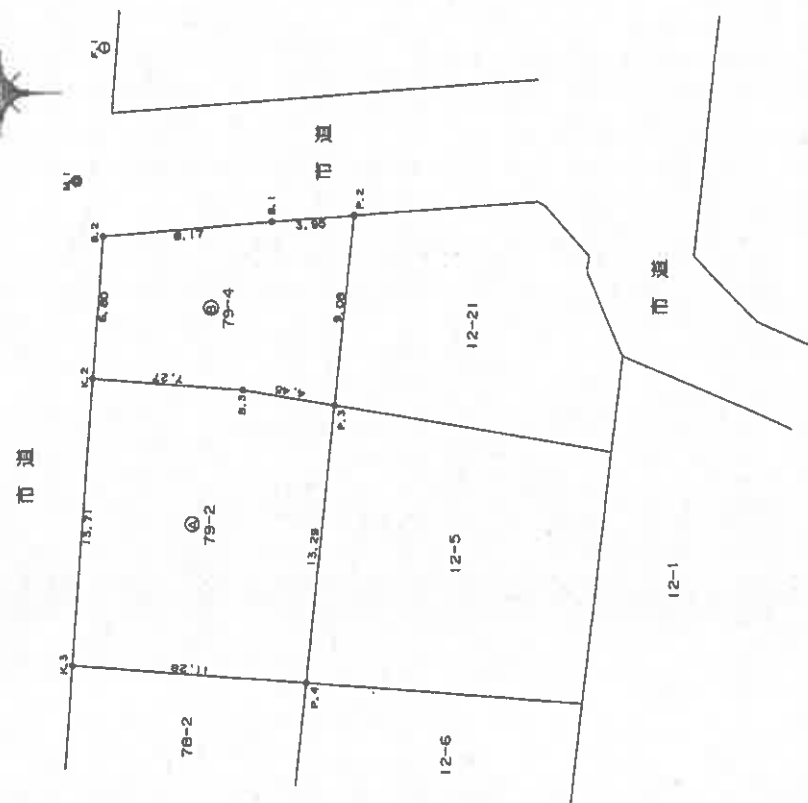
登記年月日：平成18年3月22日

1325

地積測量図

地番 79-2, 79-4  
土地の所在 能代市中和一丁目

4.2



真角距離法測量

測点名	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Yn+1 - Xn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
K.2	22703.343	-69448.157	-13.120	-397967.660160	
K.3	22704.374	-69461.825	-14.501	-329235.127374	
P.4	22693.128	-69462.658	12.383	281009.004024	
P.3	22691.710	-69449.442	13.953	316617.429630	
B.3	22696.099	-69448.705	1.285	29164.487215	
合計				-313.066665	
面積				156.333325	
面積				156.33	m <sup>2</sup>

測点名	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Yn+1 - Xn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
K.2	22703.343	-69448.157	-7.332	-166460.910876	
B.3	22696.099	-69448.705	-1.285	-29164.487215	
P.3	22691.710	-69449.442	8.288	186058.892480	
P.2	22690.741	-69440.417	8.745	18430.930045	
B.1	22694.683	-69440.697	-0.956	-21696.116948	
B.2	22702.823	-69441.373	-7.460	-169363.009080	
合計				-165.152084	
面積				92.5760470	
面積				92.57	m <sup>2</sup>

合計 249.1093795

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	
金属杭(プレート)	B.1, B.2, B.3, K.2
刻印	K.3

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
F.1	22702.719	-69432.404	消火栓
M.1	22704.098	-69436.756	マンホール
M.2	22705.811	-69471.059	マンホール

作成者

申請人

縮尺 1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

1118.3.22

平成18年3月22日登録

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

令和6年8月29日 秋田地方支務局能代支局 登記官

登記官

(9枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：18-4

公用

登記年月日：平成12年6月30日

502979

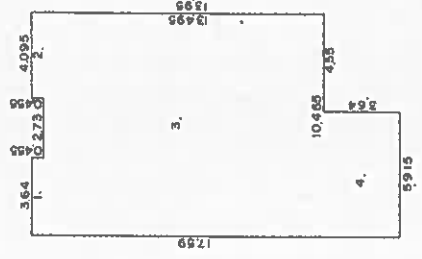
各階平面図

79番2

建物図面

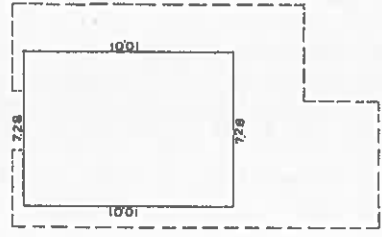
能代市中和一丁目79番地2, 12番地5

家屋番号  
建物の所在



床面積表 1 階

1.	0.455	X	3.64	=	1.6562
2.	0.455	X	4.095	=	1.863225
3.	13.495	X	10.465	=	141.225175
4.	3.64	X	5.915	=	21.5306
計 166.2752					
床面積 166.27㎡					



床面積表 2 階

10.01	X	7.28	=	72.8728
床面積 72.87㎡				



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)

H12.6.30

H12.6.30

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

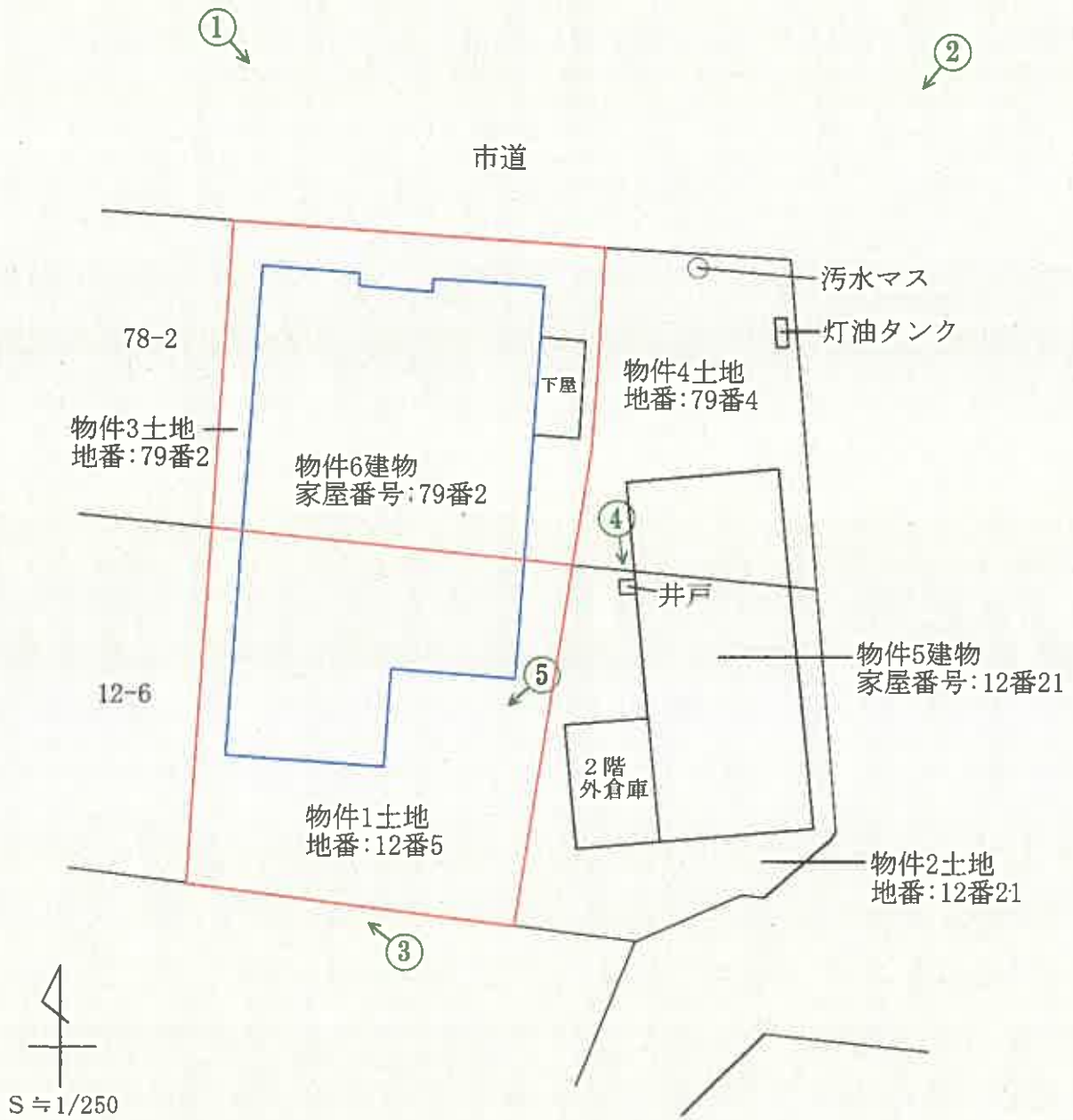
令和6年8月29日 秋田地方事務所能代支高

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：18-7

# 土地建物位置関係図

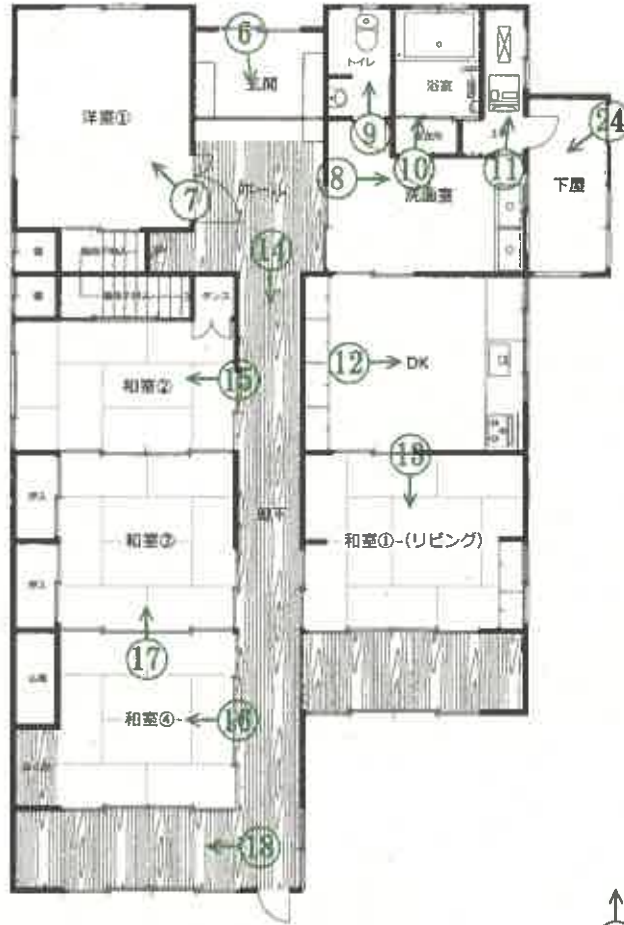


○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

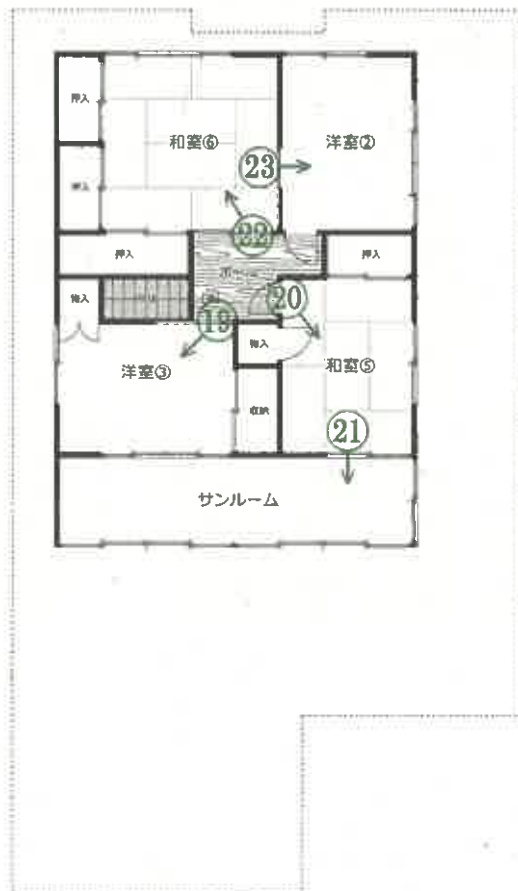
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

# 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



物件 6 建物で使用している灯油タンク

写真番号 2



写真番号 3



亀裂が生じている

物件6建物で使用している東側隣地（物件2、4土地）上の井戸

写真番号4



写真番号5



写真番号6



物件6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



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



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



物件 6 建物内部の状況 (2 階)

写真番号 20



前同

写真番号 21



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



下屋内部の状況

令和6年（ケ）第47号  
令和6年9月12日現地調査  
令和6年10月8日評 価

秋田地方裁判所  
民事第2部 御中



# 評 価 書

2分冊の1

(物件1・3・6)

評価人 堀 範 子

## 第1 評価額

一括価格	
金5,446,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,527,000円
物件3(土地)	金1,406,000円
物件6(建物)	金2,513,000円

- 1 一括価格は、物件1・3・6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並びに3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 地目 地積	能代市中和一丁目 12番5 宅地 170.03㎡	同左
3	所在地 地目 地積	能代市中和一丁目 79番2 宅地 156.53㎡	同左
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	能代市中和一丁目79番地2 12番地5 79番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 166.27㎡ 2階 72.87㎡ <hr/> 延 239.14㎡	同左
番号	特記事項		
1・3	物件1土地は物件3土地と一体で、物件6建物の敷地として利用されている。		
6	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・3）

<p>位置・交通 (道路距離)</p>	<p>J R五能線「能代」駅の南西方約 800mに位置する。 徒歩約2分のバス停「中和通り」より「能代駅前」まで乗車約3分、能代厚生医療センターまで乗車約14分である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・バス停「中和通り」 約160m</li> <li>・市立湊城南小学校 約660m</li> <li>・市立能代第二中学校 約1.1km</li> <li>・能代駅前郵便局 約750m</li> <li>・いとく能代通町店 (ATM設置) 約1.0km</li> <li>・JCHO秋田病院 約700m</li> <li>・能代市役所 (ATM設置) 約1.6km</li> </ul>	
<p>付近の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・能代市中心部の一般住宅、併用住宅、アパートが混在する住宅地域である。</li> <li>・能代駅へ程近く、小中学校、金融機関、商業施設等が徒歩圏内に位置し、生活利便性は良好である。</li> </ul>	
<p>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)</p>	<p>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</p>	<p>非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% なし 建築基準法第22条区域</p>
<p>画地の状況 (画地条件)</p>	<p>地積 形状 間口・奥行 地勢 その他</p>	<p>2筆合計 326.56㎡ ほぼ長方形 間口約13.7m・奥行約24.0m 平坦 ない</p>

<p>接面道路の状況等</p>	<p>北 側：現況幅員約17m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）と等高に接面する。</p>	
<p>土地の利用状況 及び 隣地の状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1・3土地は一体で、物件6建物の敷地として使用されている。</li> <li>・建物等の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。</li> <li>・隣地の状況は以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>北 側：一段高く、能代市立図書館ほか</li> <li>東 側：印刷所（物件5）</li> <li>南 側：一段低く、遊園地</li> <li>西 側：一般住宅</li> </ul> </li> </ul>	
<p>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)</p>	<p>上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道</p>	<p>あり…北側市道に公設管あり あり…北側市道に埋設管あり（現在、閉栓中） あり…北側市道に公設管あり</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側隣接地（物件2、4土地）の井戸から、浴室の給水を行っている。</li> <li>・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、昭和50年撮影の航空写真では一般 住宅の敷地である。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・土砂災害危険区域等の指定はない。</li> <li>・能代市防災ハザードマップでは、津波浸水想定、ため池氾濫 ともない。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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54年11月日不詳新築 約45年 約3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 サイディング/モルタル吹付 合板/石膏ボード等 合板/ビニールクロス等 合板フローリング/畳 電気・給排水衛生設備ほか なし																
床面積（公簿）	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">1階</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">166.27</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2階</td> <td style="text-align: right;">72.87</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">延</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">239.14</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </table>		1階	166.27	m <sup>2</sup>		2階	72.87	m <sup>2</sup>		延					239.14	m <sup>2</sup>	
1階	166.27	m <sup>2</sup>																
2階	72.87	m <sup>2</sup>																
延																		
	239.14	m <sup>2</sup>																
現況用途等	現況用途 間取り	9DK+サンルーム 附属資料「建物間取図」参照 1階 洋室1、和室4、DK、洗面室、トイレ等 2階 洋室2、和室2、サンルーム																
品 等	普通																	
保守管理の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成21年2月12日に中古建物として購入している。</li> <li>・外壁、屋根等の補修が不十分であり、利用していない部屋も多い。また、清掃や換気が充分ではない部屋があり、保守管理の状況はやや劣る。</li> </ul>																	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者の家族が臥せっており、観察出来ない箇所があった。</li> <li>・各部屋とも家財道具や業務用品が大量に置かれている。</li> <li>・各部屋の畳・床の劣化が見られた。</li> </ul>																	

## 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・3)

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/m) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	19,400	1.05	170.03	0.90	3,117,000
3	19,400	1.05	156.53	0.90	2,870,000
計			326.56		5,987,000

※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250m<sup>2</sup>程度の長方形の中間画地。

地価調査基準地 能代(県)-2

$$\begin{array}{l}
 \text{地価調査} \\
 \text{基準地価格} \\
 19,600\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/98 = 19,400\text{円/m}^2 \\
 \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：南向であり、補正を行う。 +3% (1.03)

地域格差：交通接近条件 利便施設への接近性 -2% (0.98)

イ 個別格差：画地条件	地積過大	- 5 %	} (0.90)	} (1.05)
	奥行長大	- 5 %		
	街路条件	街路幅員	+ 8 %	
系統・連続性		+ 5 %		
環境条件	南側遊園地あり	+ 3 %	(1.03)	

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10%と判定した。

(2)建物価格（物件6）

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
6	150,000	239.14	0.05	1,794,000

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5%と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.06 \times 0.80 = 0.05$$

R：残価率5%

N：経済的全耐用年数約48年（n + n'）

n：経過年数約45年

n'：経済的残存耐用年数約3年

q：観察減価率20%

## 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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,117,000	0.30	法定地上権	935,000
3	2,870,000	0.30	法定地上権	861,000
計				1,796,000

イ 土地利用権等割合：物件6の物件1並びに3に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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 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	3,117,000	- 935,000	/	1.00	0.70	1,527,000
3	2,870,000	- 861,000		1.00	0.70	1,406,000
6	1,794,000	+1,796,000	1.00	1.00	0.70	2,513,000
一括価格 (合計)						5,446,000

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：「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)-2	
所在・地番 「住居表示」	能代市花園町123番 「花園町14-9」
価格	19,600円/㎡
位置	J R五能線「能代」駅 1.3km
価格時点	令和6年7月1日
地積	311㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面道路	南側幅員6m舗装市道
用途指定等	非線引都市計画区域 第2種住居地域(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 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以上

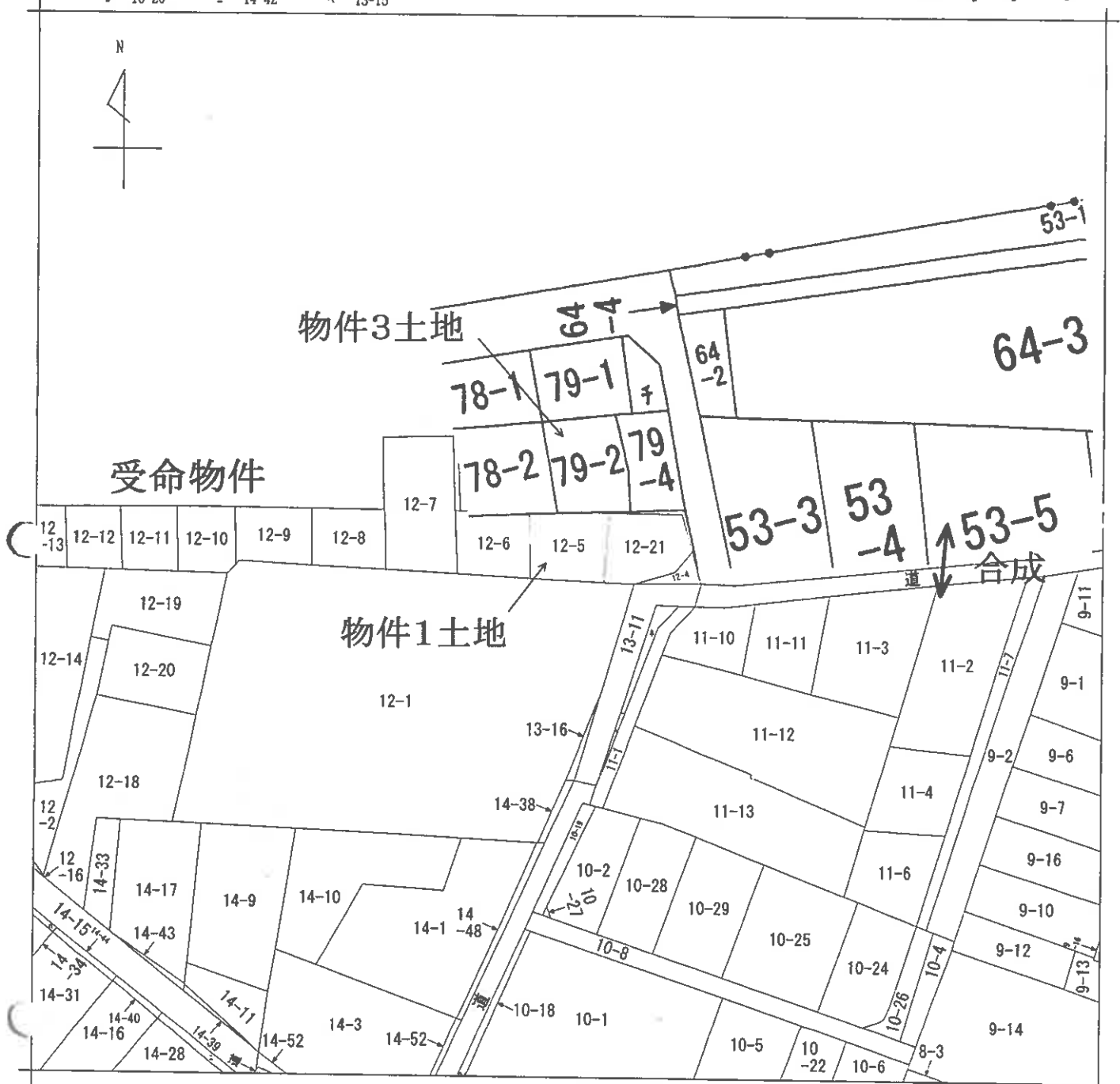
# 位置図



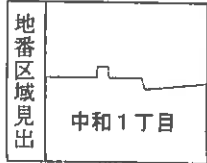
※株式会社 昭文社「スーパーマップルデジタル」により作成

縮尺:1/5,000

イ 10-10    ハ 14-41    ホ 13-18  
ロ 10-20    ニ 14-42    ヘ 13-15



(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		能代市中和一丁目		地番	12番5		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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。

令和6年6月5日  
秋田地方務局能代支局  
登記官

A3判をA4判  
(約70%)に縮小

# 物件1・3

登記年月日：平成18年3月22日

1227

## 地積測量図

地番	12-5, 12-21
土地の所在	能代市中和一丁目

### 物件3土地

### 物件1土地

角度座標法採算表

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Yn - Xn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
P.1	22679.856	-68463.642	10.976	248933.879936	
P.5	22678.357	-68451.662	14.200	322032.669400	
P.3	22691.710	-68449.442	-10.976	-249064.208960	
P.4	22693.128	-68462.658	-14.200	-322242.417600	
合計				-340.077224	
合計面積				170.0366120	
合計面積				170.03	m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Yn - Xn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
P.2	22690.741	-68440.417	-9.655	-219079.104355	
P.3	22691.710	-68449.442	-11.265	-255622.113150	
P.5	22678.357	-68451.662	2.329	52817.893453	
KB.3	22677.792	-68447.113	8.617	19541.4533664	
P.6	22679.516	-68443.065	4.735	107387.517730	
LS.2	22679.380	-68442.378	3.091	70101.963580	
LS.1	22681.566	-68439.974	2.991	58767.937506	
KB.1	22681.878	-68439.787	-0.443	-10048.071984	
合計				-259.443526	
合計面積				129.7217630	
合計面積				129.72	m <sup>2</sup>

合計 299.7603750

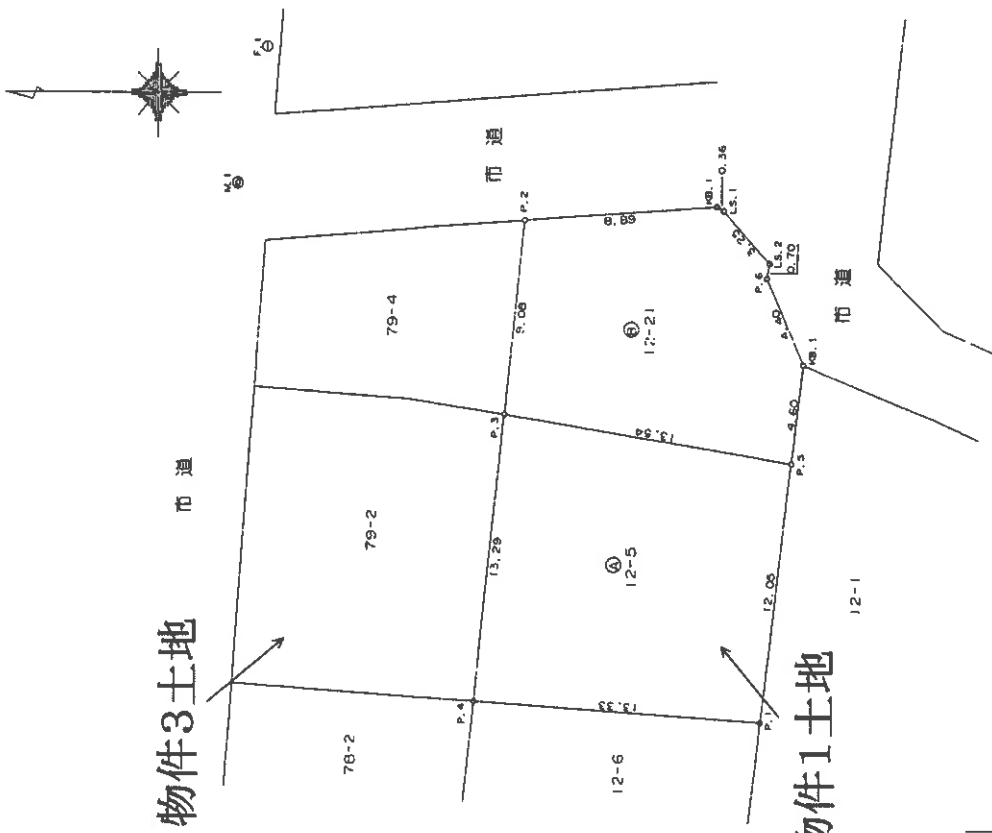
刻印

プロック調整角 --- KB.3  
L型調整角 --- LS.1, LS.2

境界線の種類	業界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	
金網杭 (プレート)	KB.1, P.5
一級	P.6

座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
F.1	22702.719	-68452.404	烽火塔
M.1	22704.098	-68456.756	マンホール
M.2	22706.611	-68471.059	マンホール



平成十八年三月二十二日登記

作成者	土地家屋調査士	申請人	[Redacted]	縮尺	1/250
	(平成18年3月1日作成)				

(秋田県土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判 (約70%)に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した真面である。  
令和6年6月5日 林田地方支務局能代支局 登記官

215-381  
439

登記年月日：平成12年6月30日

建物図面

各階平面図

79番2

家屋番号

能代市中和一丁目79番地2, 12番地5

502979 各階平面図

建物の所在	申請人	縮尺	縮尺
79番2	[Redacted]	1/250	1/500
能代市中和一丁目79番地2, 12番地5	[Redacted]	H12.6.30	

作製者	能代市 土地家屋調査士 (平成12年6月21日作製)	縮尺	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/250	1/500
[Redacted]	[Redacted]	H12.6.30	

床面積表 1 階

1.	0.455 × 3.64 =	1.6562
2.	0.455 × 4.095 =	1.863225
3.	13.495 × 10.465 =	141.225175
4.	3.64 × 5.915 =	21.5306
計		166.2752
床面積		166.27㎡

床面積表 2 階

10.01 × 7.28 =	72.8728
床面積	72.87㎡

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6月5日 秋田地方法務局能代支局 登記官

A3判をA4判  
(約70%)に縮小

# 物件1・3・6土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第47号

能代市中和一丁目12番5外

家屋番号:79番2

幅員約17m舗装市道

車道

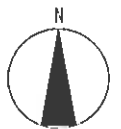
歩道

物件6  
家屋番号:79番2

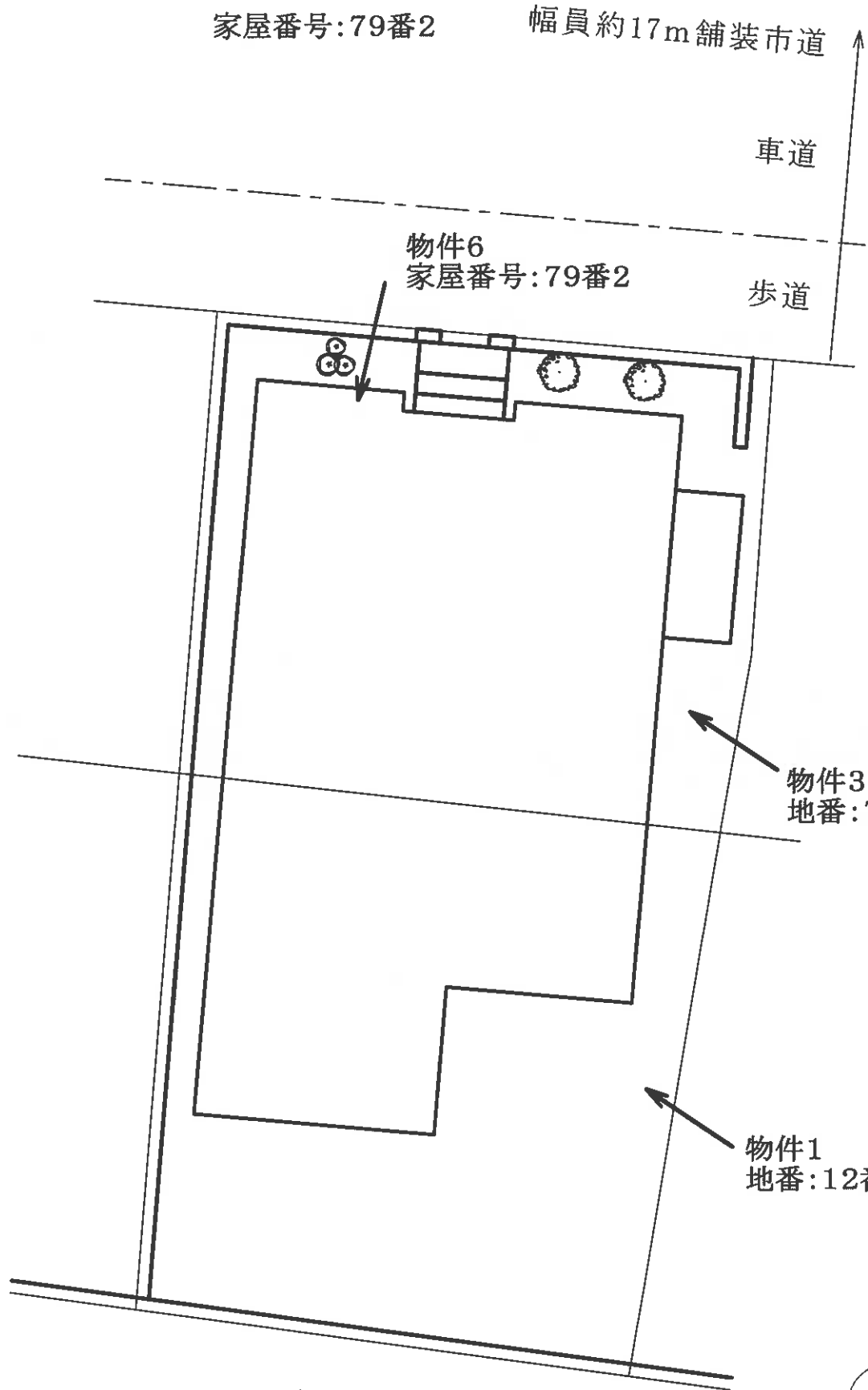
物件3  
地番:79番2

物件1  
地番:12番5

ブロック塀



縮尺:1/150



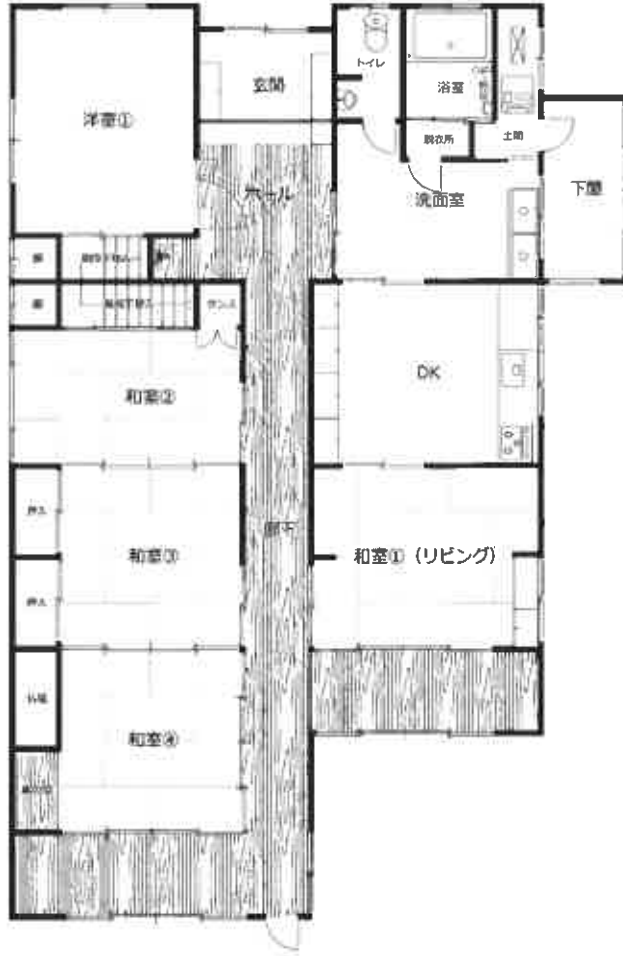
# 物件6建物間取図

令和6年(ケ)第47号

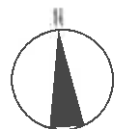
能代市中和一丁目79番地2外

家屋番号:79番2

1階



2階



縮尺:1/150