

## 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 7年 3月21日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 平 川 逸 太

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 7年 4月11日から 令和 7年 4月18日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24日 午後 2時00分 場 所 秋田地方裁判所能代支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月14日 午前 9時30分 場 所 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 7年 3月21日から当庁に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- |   |        |                     |
|---|--------|---------------------|
| 1 | 所 在    | 能代市字長崎              |
|   | 地 番    | 175番1               |
|   | 地 目    | 宅地                  |
|   | 地 積    | 1034.75平方メートル       |
| 2 | 所 在    | 能代市字長崎202番地1、183番地2 |
|   | 家屋 番号  | 202番1               |
|   | 種 類    | 店舗・作業場              |
|   | 構 造    | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建      |
|   | 床 面 積  | 264.99平方メートル        |
|   | (附属建物) |                     |
|   | 符 号    | 1                   |
|   | 種 類    | 倉庫                  |
|   | 構 造    | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建      |
|   | 床 面 積  | 74.00平方メートル         |
| 3 | 所 在    | 能代市字長崎              |
|   | 地 番    | 183番3               |
|   | 地 目    | 宅地                  |
|   | 地 積    | 66.25平方メートル         |
| 4 | 所 在    | 能代市字長崎              |
|   | 地 番    | 183番2               |

## 物 件 目 録

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 239.89平方メートル |
| 5 | 所 在 | 能代市字長崎       |
|   | 地 番 | 178番         |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 125.00平方メートル |
| 6 | 所 在 | 能代市字長崎       |
|   | 地 番 | 179番1        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 154.45平方メートル |
| 7 | 所 在 | 能代市字長崎       |
|   | 地 番 | 202番1        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 844.59平方メートル |
| 8 | 所 在 | 能代市字長崎       |
|   | 地 番 | 177番         |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 323.00平方メートル |
| 9 | 所 在 | 能代市字長崎       |

物 件 目 録

地 番	304番
地 目	宅地
地 積	53.27平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月31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1～9】

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1～9】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～9】

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

【物件番号1～9】

公共下水道受益者負担金の滞納あり。

### 《 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    | 能代市字長崎              |
|   | 地 番    | 175番1               |
|   | 地 目    | 宅地                  |
|   | 地 積    | 1034.75平方メートル       |
| 2 | 所 在    | 能代市字長崎202番地1、183番地2 |
|   | 家屋 番号  | 202番1               |
|   | 種 類    | 店舗・作業場              |
|   | 構 造    | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建      |
|   | 床 面 積  | 264.99平方メートル        |
|   | (附属建物) |                     |
|   | 符 号    | 1                   |
|   | 種 類    | 倉庫                  |
|   | 構 造    | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建      |
|   | 床 面 積  | 74.00平方メートル         |
| 3 | 所 在    | 能代市字長崎              |
|   | 地 番    | 183番3               |
|   | 地 目    | 宅地                  |
|   | 地 積    | 66.25平方メートル         |
| 4 | 所 在    | 能代市字長崎              |
|   | 地 番    | 183番2               |

## 物 件 目 録

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
|   | 地目  | 宅地           |
|   | 地積  | 239.89平方メートル |
| 5 | 所在地 | 能代市字長崎       |
|   | 地番  | 178番         |
|   | 地目  | 宅地           |
|   | 地積  | 125.00平方メートル |
| 6 | 所在地 | 能代市字長崎       |
|   | 地番  | 179番1        |
|   | 地目  | 宅地           |
|   | 地積  | 154.45平方メートル |
| 7 | 所在地 | 能代市字長崎       |
|   | 地番  | 202番1        |
|   | 地目  | 宅地           |
|   | 地積  | 844.59平方メートル |
| 8 | 所在地 | 能代市字長崎       |
|   | 地番  | 177番         |
|   | 地目  | 宅地           |
|   | 地積  | 323.00平方メートル |
| 9 | 所在地 | 能代市字長崎       |

物 件 目 録

地 番 304番  
地 目 宅地  
地 積 53.27平方メートル

令和6年(ケ)第14号  
令和6年8月15日受理  
令和6年10月17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 | 所在地                                | 在番目積   | 能代市字長崎<br>175番1<br>宅地<br>1034.75平方メートル   |
| 2 | 所<br>家屋番<br>種<br>構<br>床面<br>(附属建物) | 在<br>号<br>類<br>造<br>積<br>符<br>号<br>類<br>造<br>積<br>床面 | 能代市字長崎202番地1、183番地2<br>202番1<br>店舗・作業場<br>木造合金メッキ鋼板ぶき平家建<br>264.99平方メートル<br><br>1<br>倉庫<br>木造合金メッキ鋼板ぶき平家建<br>74.00平方メートル |
| 3 | 所在地                                | 在番目積   | 能代市字長崎<br>183番3<br>宅地<br>66.25平方メートル   |
| 4 | 所在地                                | 在番目積   | 能代市字長崎<br>183番2<br>宅地<br>239.89平方メートル  |
| 5 | 所在地                                | 在番目積   | 能代市字長崎<br>178番<br>宅地<br>125.00平方メートル   |
| 6 | 所在地                                | 在番目積   | 能代市字長崎<br>179番1<br>宅地<br>154.45平方メートル  |
| 7 | 所在地                                | 在番目積   | 能代市字長崎<br>202番1<br>宅地<br>844.59平方メートル  |
| 8 | 所在地                                | 在番目積   | 能代市字長崎<br>177番<br>宅地<br>323.00平方メートル   |
| 9 | 所在地                                | 在番目積   | 能代市字長崎<br>304番<br>宅地<br>53.27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3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本土地は雑草等が繁茂しているほか、物件2主である建物の北西側に隣接した下屋 (物置) の一部が跨っている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 年 ( ) 第 号 保管開始日 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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





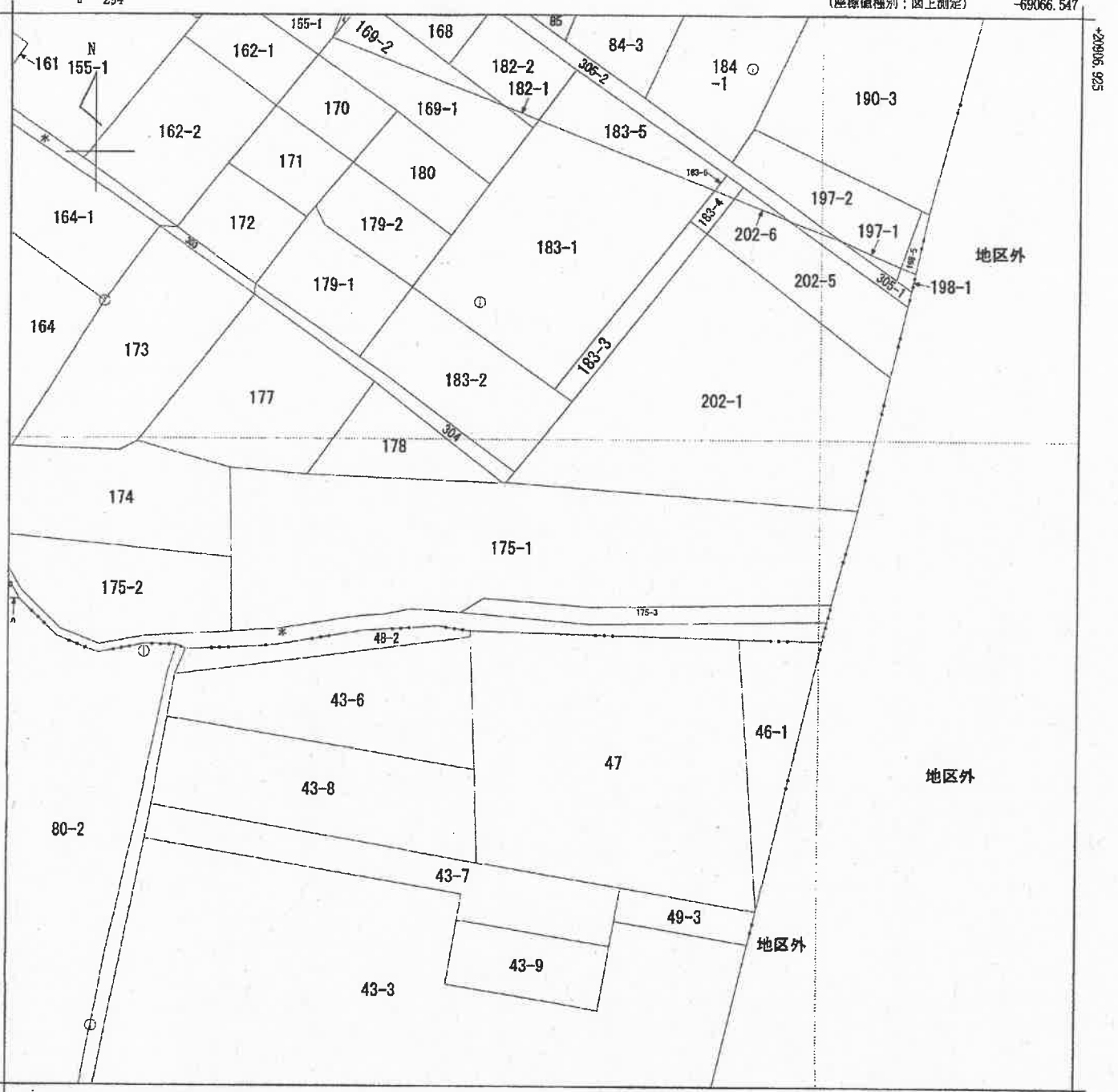


関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者	<p>1 本件各土地は、いずれも公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。</p> <p>2 本件建物では、私が代表者を務める株式会社吉野自動車が自動車の販売修理業を営んでおり、本件各土地上は、本件建物の敷地のほか更地部分には車両や廃タイヤ等を置いているところもあります。</p> <p>3 物件1土地の西側隣地である地番174番と175番2の両土地は、いずれも株式会社吉野自動車が取得していますが、登記地目が農地であるため現在は所有権移転仮登記の状態です。これら両土地は、本件土地の売却により道路に通じなくなってしまいます。</p> <p>4 本件土地上には、過去に旅館が存在していました。その旅館を解体したときの廃材が本件土地の下に埋まっている可能性があると思います。</p> <p>5 本件各土地及び本件建物は、いずれも株式会社吉野自動車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19日 (月) 10:45 ~ 10:50	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 6年 8月19日 (月) 10:55 ~ 11:00	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 6年 8月22日 (木) 15:10 ~ 15:30	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 6年 9月17日 (火) 9:40 ~ 10:55	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者代表者立会、評価人同行)
令和 6年10月11日 (金) 9:30 ~ 9:45	秋田地方法務局能代支局	閉鎖登記簿謄本公用取得
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



-69191.547 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 宇長崎  
 河戸川  
 字下大須賀

請求部分	所在	能代市宇長崎			地番	175番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	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8月19日  
 秋田地方務局能代支局  
 登記官

請求番号：8-1  
 (1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：令和3年4月6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6年8月19日 秋田地方建設局能代支局

登記号

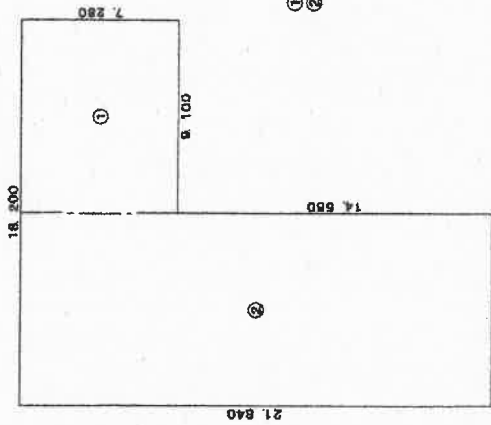
(9枚目)

# 建物図面 各階平面図

家屋番号	202番1
建物の所在	能代市宇長崎202番地1、183番地2

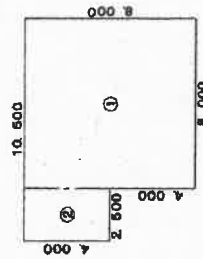
# 各階平面図

主たる建物

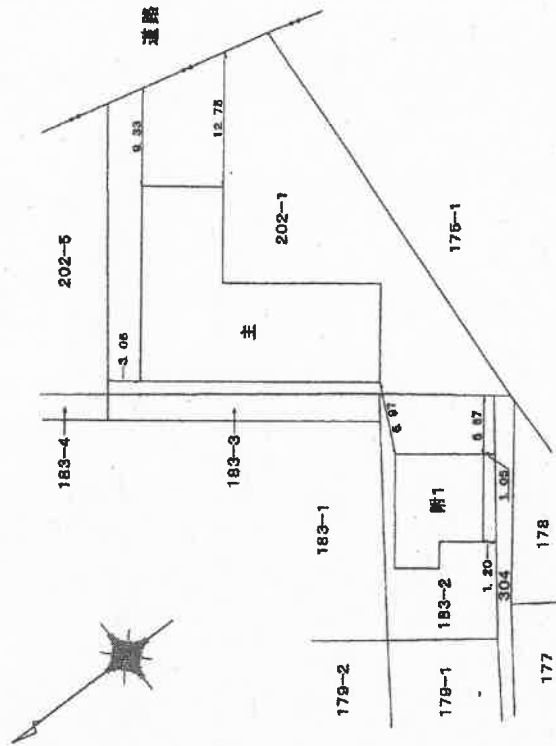


求積表  
 ①  $7.280 \times 9.100 = 66.248000$   
 ②  $21.840 \times 8.100 = 198.744000$   
 合計  $264.992000$   
 床面積  $264.99 \text{ m}^2$

附属建物符号1



求積表  
 ①  $10.500 \times 8.000 = 84.000000$   
 ②  $2.500 \times 4.000 = 10.000000$   
 合計  $94.000000$   
 床面積  $94.00 \text{ m}^2$



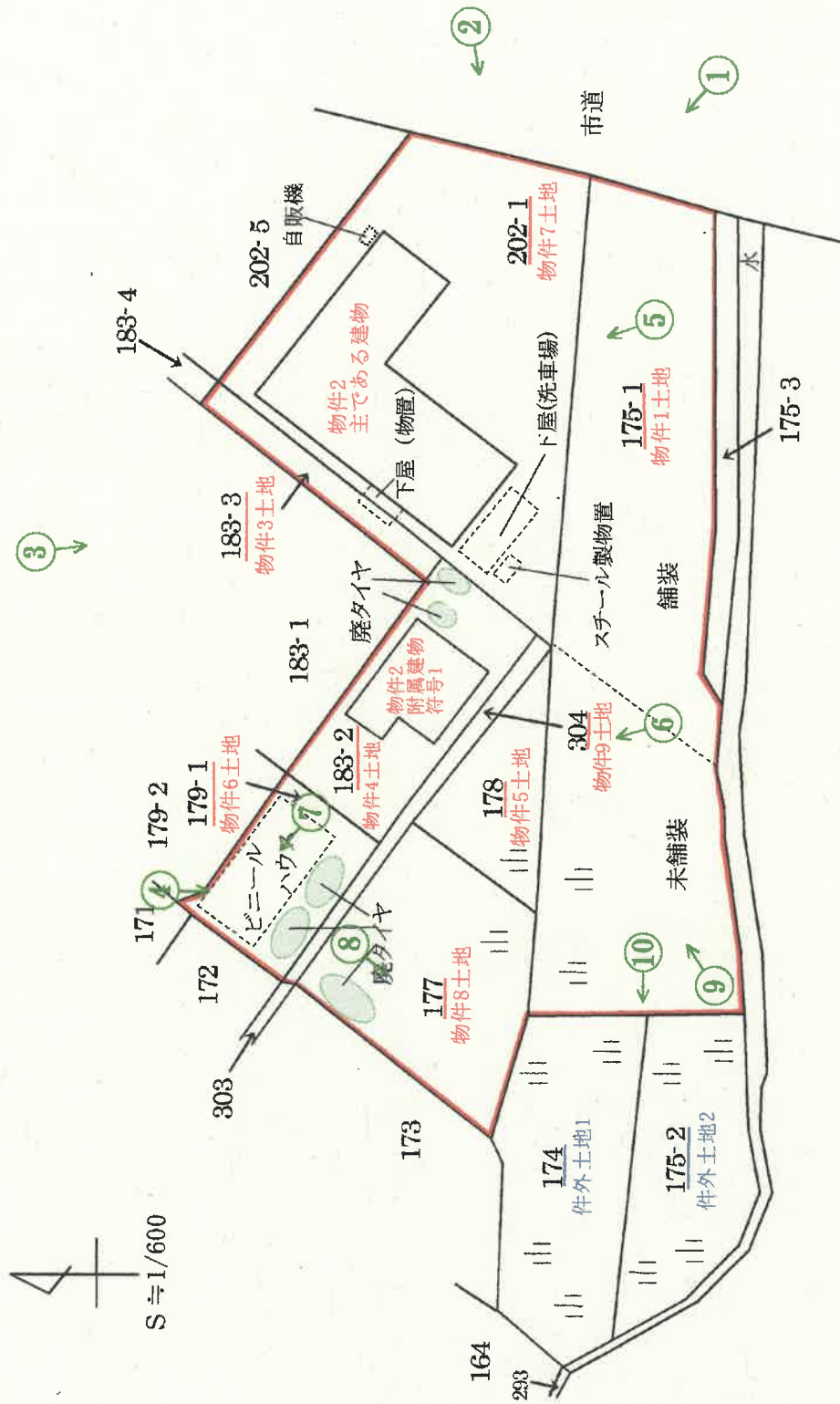
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3版からA4版に縮小

請求番号：9-1

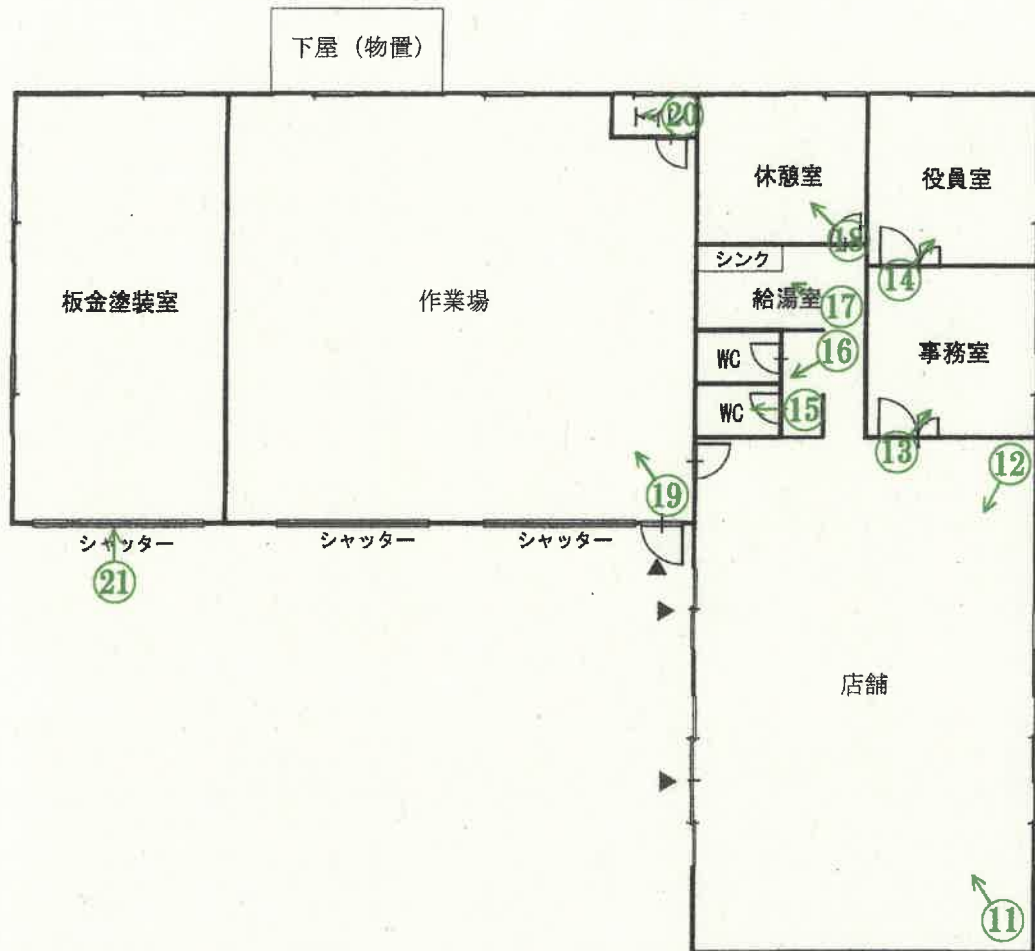
# 土地建物位置関係図



○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

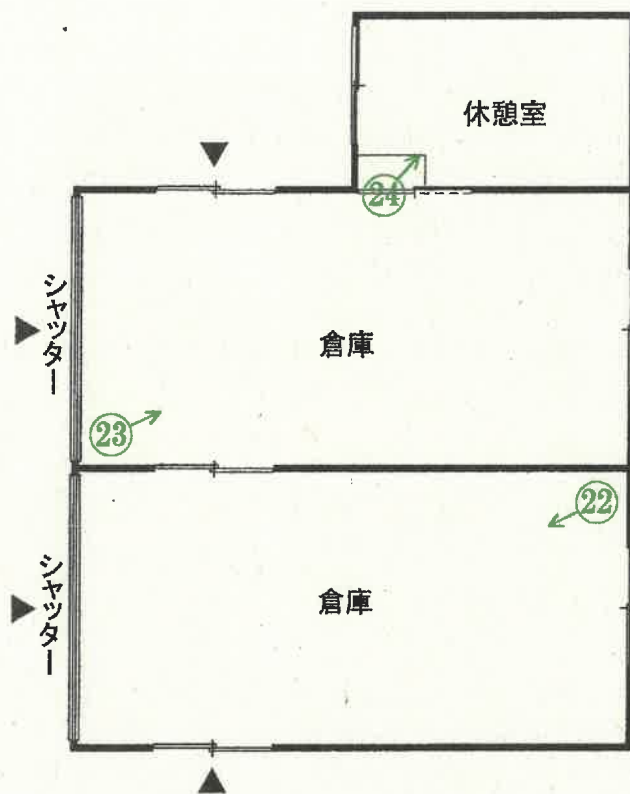
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

# 建物間取図 (主である建物)



↑  
○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 (附属建物符号 1)



↑  
○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



写真番号 7



(ビニールハウス内の状況)

目的外土地 1、同 2

写真番号 8



物件 2 附属建物符号 1

物件 2 主である建物

スチール製物置

写真番号 9



写真番号 1 0



写真番号 1 1



物件 2 主である建物内部の状況 (1 階)

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



前同

写真番号 20



前同

写真番号 21



前同

写真番号 2 2



物件 2 附属建物符号 1 内部の状況

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



前同



令和6年(ケ)第14号  
令和6年9月17日 現地調査  
令和6年10月21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

千田 幸紀

## 第1 評価額

一括価格		
金 34,903,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	4,116,000 円
物件2 (建物)	金	23,205,000 円
物件3 (土地)	金	263,000 円
物件4 (土地)	金	954,000 円
物件5 (土地)	金	497,000 円
物件6 (土地)	金	614,000 円
物件7 (土地)	金	3,359,000 円
物件8 (土地)	金	1,627,000 円
物件9 (土地)	金	268,000 円

- 1 一括価格は、物件1～9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、3～9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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記上と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	能代市字長崎 175番1 宅地 1,034.75㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	能代市字長崎202番地1、183番地2 202番1 店舗・作業場 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 264.99㎡	
	符 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 74.00㎡	
3	所在地 地目 地積	能代市字長崎 183番3 宅地 66.25㎡	
4	所在地 地目 地積	能代市字長崎 183番2 宅地 239.89㎡	
5	所在地 地目 地積	能代市字長崎 178番 宅地 125.00㎡	
6	所在地 地目 地積	能代市字長崎 179番1 宅地 154.45㎡	
7	所在地 地目 地積	能代市字長崎 202番1 宅地 844.59㎡	

番号	所在等	登 記	現 況
8	所在地 地目 地積	在能代市字長崎 番 1 7 7 番 目 宅地 積 3 2 3 . 0 0 m <sup>2</sup>	
9	所在地 地目 地積	在能代市字長崎 番 3 0 4 番 目 宅地 積 5 3 . 2 7 m <sup>2</sup>	
番号	特 記 事 項		
2	<p>他に下記の構築物が存する。</p> <p>①木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 洗車場 床面積：約 2 6 m<sup>2</sup>  ②ビニールハウス 倉庫（タイヤ置場） 床面積：約 7 5 m<sup>2</sup></p>		
件外土地	<p>同一所有者名義（仮登記）の下記件外土地が隣接しており、現況は、原野になっている。</p> <p>&lt;件外土地1&gt;  所在：能代市字長崎  地番：1 7 4 番  地目：畑  地積：3 2 0 m<sup>2</sup></p> <p>&lt;件外土地2&gt;  所在：能代市字長崎  地番：1 7 5 番 2  地目：畑  地積：2 5 4 m<sup>2</sup></p>		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、3～9の一体利用地）

位置・交通	最寄駅： JR五能線「能代」駅から南西方約3.3km（以下道路距離） バス停： 「長崎入口」バス停の南方至近 最寄公共施設： 「能代市役所」の南方約3.2km 最寄商業施設： 「ザ・ビッグ能代長崎店」の南西方約250m	
付近の状況	受命物件は、旧国道7号沿いに自動車関連の事業所や工場、低層店舗等が存する商業地域である。店舗としての連たん性は乏しく、ICに近いことから物流や工場等の事業利用が大半を占めている。周辺を含み木材加工関連会社が多いものの、長年の厳しい不況から空事業所等も多く散見する。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域内 準工業地域 60% 200% 特になし 立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外） 特別工業地区
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間口 約23m</li> <li>・奥行 約25m～約70m</li> <li>・形状 不整形地</li> <li>・地勢 概ね平坦地。</li> <li>・地積 公簿2,841.20㎡（8筆計）。公図、地積測量図との照合から現況も一致。</li> <li>・接道 中間画地</li> </ul>	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側道路：有効幅員約13m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）。宅盤は道路とほぼ等高。</li> <li>・北側は、西側事業者の有効幅員約5m～11mの舗装進入路であり、私有地のため乗り入れはできない。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2（店舗・作業場、倉庫）及び洗車場、ビニールハウスの工作物が存する自動車販売修理店の敷地として利用している。敷地内の所々には廃タイヤが置いてある。</li> <li>・隣地の状況            東側：市道を介して事業所            南側：水路を介して工場            西側：太陽光施設、雑種地            北側：事業所及びその通路         </li> </ul>	
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（接面道路公設管：なし） 下水道 あり（建物への接続：宅内枡の設置はあるが、引込みなし）	

特 記 事 項	<p>①所有者からの聴取ではオイル等の処分については、業者に頼み適切に処分しており、土壌に廃棄することはしていないとのことである。しかしながら、本件不動産を取得する以前は、旅館が建っており、その廃材については、埋設の可能性は否定できないとのことである。</p> <p>②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>③能代市のハザードマップ（洪水及び津波）によると浸水想定なしとなっている。</p> <p>④公共下水道の受益者負担金については、令和3年度から未納であり、令和6年9月2日時点で未収金1,183,160円である。能代市役所の下水道担当課からの聴取では、下水道を利用するに当たっては、未収金を納付する必要があるとのことである。</p>
---------	--

## 2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件 2 主建物
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29年12月25日新築 経過年数 約 7 年 経済的残存耐用年数 約 23 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：店舗クロス、作業場ボード等 天 井：店舗クロス、作業場ボード等 床：店舗Pタイル等、作業場土間コンクリート 設 備：電気、給排水、衛生設備等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	登記事項とほぼ一致
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・作業場 間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	使用資材から品等は普通と判定した。
保守管理の状態	経年による劣化以外に、大きな損傷や毀損はない。店舗部分は使われておらず、事務用備品が残っており、自動車修理作業場は、調査時は稼働していた。特段の不具合はないとのことであるが、定期的な修繕は施されていないことから、総じた維持管理についてはやや劣ると考える。
建物の利用状況	所有者が自ら占有しており、他占有はない。
特 記 事 項	①洗車場、ビニールハウス（物置）、スチール製組立物置が存するが、主建物の従物として取り扱った。 ②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。

区 分	物件2 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） 令和2年9月1日新築 経過年数 約 4年 経済的残存耐用年数 約 21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：休憩室クロス、倉庫ボード 天 井：休憩室クロス、倉庫ボード 床：休憩室カーペット、倉庫土間コンクリート 設 備：電気等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	登記事項とほぼ一致
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	使用資材から品等は普通と判定した。
保守管理の状態	経年による劣化以外に、大きな損傷や毀損はない。しかしながら、主建物の店舗同様、現在は利用されておらず、若干の動産もあるなど、定期的な管理が行われておらず、総じた維持管理についてはやや劣ると考える。
建物の利用状況	所有者が自ら占有しており、他占有はない。
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。



## 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、3～9）

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) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
1	9,150	0.92	1,034.75	1.00	8,711,000
3	9,150	0.92	66.25	1.00	558,000
4	9,150	0.92	239.89	1.00	2,019,000
5	9,150	0.92	125.00	1.00	1,052,000
6	9,150	0.92	154.45	1.00	1,300,000
7	9,150	0.92	844.59	1.00	7,110,000
8	9,150	0.92	323.00	1.00	2,719,000
9	9,150	0.92	53.27	1.00	448,000
合計					23,917,000

- ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）  
標準画地を幅員約13m舗装市道に西側で接面する長方形（約800㎡）とした。  
地価調査 能代（県）5-4  
公示価格等 9,200 円/㎡      時点修正 99.5 / 100 ×      標準化補正 100 / 100 ×      地域格差 100 / 100 ≒      標準画地価格 9,150 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：概ね標準的画地±0%  
◇地域格差：街路±0%      交通接近±0%      環境±0%      行政±0%  
相乗積 1.00×1.00×1.00×1.00=1.10
- イ 個別格差： ……画地▲8%（形状▲8%）
- ウ 地積： ……登記数量による
- エ 建付減価： ……建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

## (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、建物価格を求めた。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
主建物	210,000	264.99	0.472	26,266,000
符号1	120,000	74.00	0.588	5,221,000
合計				31,487,000

### ウ 現価率

#### 主建物

・経過年数 7年、経済的残存耐用年数 23.0年、残価率 5%として定率法 (現価率 0.497) と観察減価法 (経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を5%と査定) を併用して下記の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.497 \times (1 - 0.05) \doteq 0.472$$

#### 附属建物符号1

・経過年数 4年、経済的残存耐用年数 21.0年、残価率 5%として定率法 (現価率 0.619) と観察減価法 (経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を5%と査定) を併用して下記の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.619 \times (1 - 0.05) \doteq 0.588$$

## 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。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
		イ			
1	8,711,000	0.25	法定地上権	1.00	2,178,000
3	558,000	0.25	法定地上権	1.00	140,000
4	2,019,000	0.25	法定地上権	1.00	505,000
5	1,052,000	0.25	法定地上権	1.00	263,000
6	1,300,000	0.25	法定地上権	1.00	325,000
7	7,110,000	0.25	法定地上権	1.00	1,778,000
8	2,719,000	0.05	法定地上権 不成立	1.00	136,000
9	448,000	0.05	法定地上権 不成立	1.00	22,000
合計					5,347,000

### イ 土地利用権等割合：

物件2の敷土地利用権を物件3、4～7に対しては法定地上権と判定した。法定地上権については、国税の「財産評価基準」の借地権割合を参考に法定地上権の法的有利性を勘案した結果、法定地上権割合を25%と判定した。

物件8、9に対しては、法定地上権は不成立と判断した。法定地上権不成立については、占有の経緯、建物の耐用年数や構造、建物が容易に撤去できないため事実上利用できる利益等を勘案し、敷地占有利益として5%を計上した。

ウ 敷土地利用権の及ぶ範囲：建物の存する位置や床面積等を考量し、敷地に対する範囲を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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) *千円未満四捨五入  (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	8,711,000	-2,178,000		0.9	0.7	4,116,000
2	31,487,000	+5,347,000	1.0	0.9	0.7	23,205,000
3	558,000	-140,000		0.9	0.7	263,000
4	2,019,000	-505,000		0.9	0.7	954,000
5	1,052,000	-263,000		0.9	0.7	497,000
6	1,300,000	-325,000		0.9	0.7	614,000
7	7,110,000	-1,778,000		0.9	0.7	3,359,000
8	2,719,000	-136,000		0.9	0.7	1,627,000
9	448,000	-22,000		0.9	0.7	268,000
一括価格 (合計)						34,903,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：周辺の空店舗から当地域に対する事業用不動産に対する需要が弱いことや地下埋設物の可能性、下水道受益者負担金の未納も考慮して、短期市場において、市場性の減退が予想されるため上記修正を施した。

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

地 価 調 査 : 能代(県) 5-4  
所 在 : 能代市河戸川字上大須賀29番1外  
価 格 : 9,200円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR五能線「能代」駅の南方道路距離約3.6km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 695m<sup>2</sup>  
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 西側11m市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、準工業(60%、200%)  
地 域 の 概 要 : 店舗、工場、営業所に一般住宅が混在する路線商業地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し
- 3 公図写し(合成図)
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図



受命物件

基準地



縮尺:1/25,000

能代港

能代市

能代町

能代市

木材工業団地

能代火力発電所

宇宙科学研究所

鍾澤終末



次頁に図面に関する変更内容を示す。

# 地積測量図

183-3

地番 183-4

土地の所在 能代市宇長崎

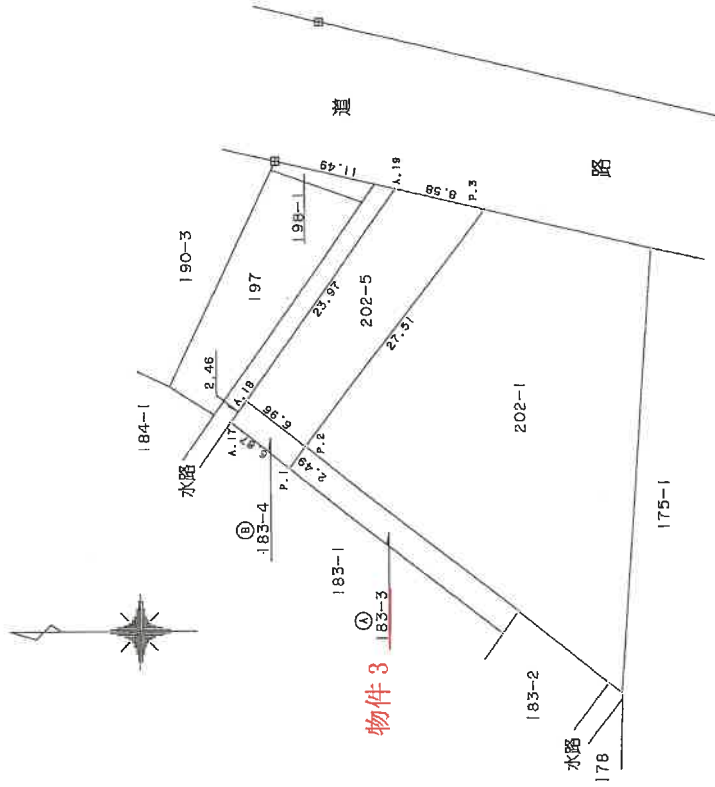
受命物件3  
残地部分

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
測点 A. 17	20581.443	-68811.788	274765.469484
P. 1	20576.012	-68816.003	478408.852856
P. 2	20574.491	-68814.033	-274774.433769
A. 18	20580.005	-68809.785	-478365.625320
倍		面積	34.263251
		面積	17.1316255
		地積	17.13 m <sup>2</sup>

残地番	面積	地積
公簿 183-3	83.39	17.1316255
		66.2583745
		66.25 m <sup>2</sup>

物件3



境界線の種類	筆界 (測点番号)
コンクリート杭	P.1, P.3
合成樹脂杭	

A3版をA4版に縮小

縮尺 1/500

申請人

製作者

(平成5年7月9日作製)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H5.7.21



登記年月日：昭和63年2月29日

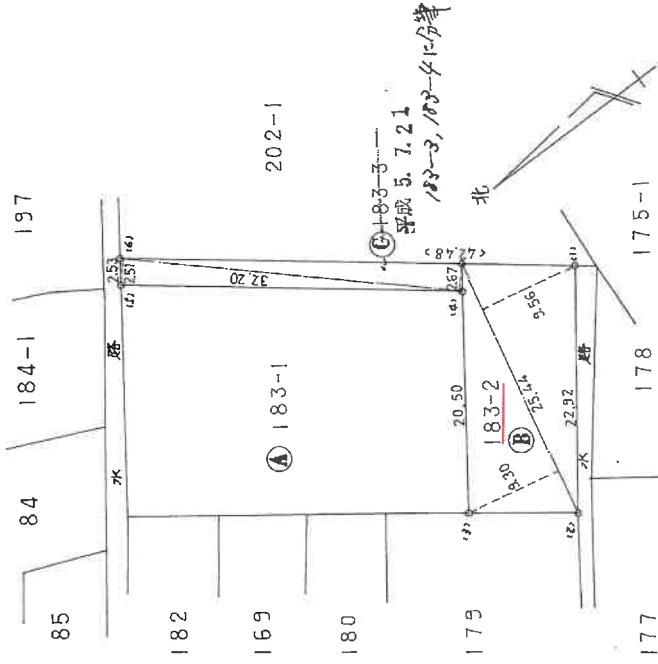
9036

地積測量図

⑧183 183-1  
 地番 183-2, 183-3, 83-4  
 土地の所在 能代市字長崎

能代市字長崎

受命物件4  
 残地部分



求積表

- 物件4 (B)  $25.44 \times (9.30 + 9.56) \div 2 = 479.7984$   
 $239.8992$
- (C)  $32.20 \times (2.51 + 2.67) \div 2 = 166.7960$   
 $83.3980$
- $M^2$   
 $987.08 - (B + C) = A = 663.7828$

A3版をA4版に縮小

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	(3), (4), (5), (6)
合成積留杭	(2), (1)
木	

申請人: [Redacted]

縮尺: 1/500

作製者: [Redacted]

(昭和62年10月20日作製)

183.2.29

登記年月日：昭和63年2月29日

9095

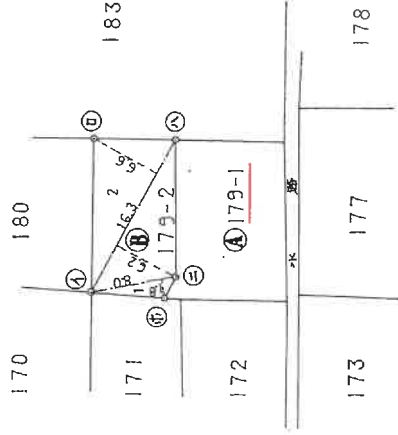
地積測量図

① 179 179-1

地番 179-2

土地の所在 能代市字長崎

受命物件6  
残地部分



⑧ 求積表

1.	8.00 × 1.80	=	14.4000
2.	16.30 × (6.20 + 6.60) ÷ 2	=	208.6400
計			223.0400
1/2			111.5200
			M <sup>2</sup>

物件6  $265.97 \text{ M}^2 - \text{B} (111.52) = \text{A} (154.45) \text{ M}^2$

A3版をA4版に縮小

縮尺 1/500

申請人

作製者

(昭和62年10月20日作製)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

N 63.2.29

登記年月日：平成5年7月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地積測量図

202-1

地番 202-5

土地の所在 能代市宇長崎

受命物件7  
残地部分

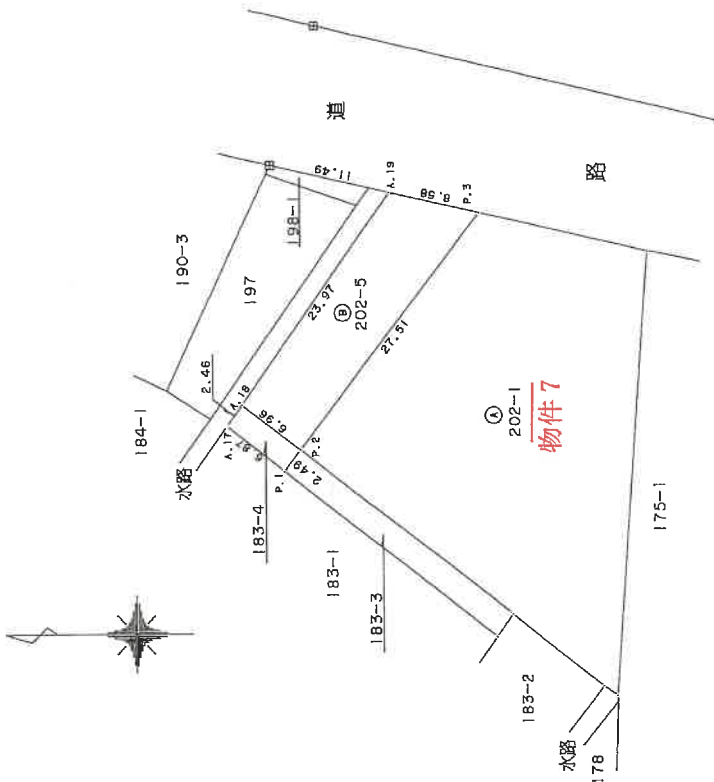
9100

座標求積表

地番 ②	202-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
A.18	20580.005	-68809.785	-581993.161530	
P.2	20574.491	-68814.033	1536273.286725	
P.3	20557.680	-68792.259	581844.926622	
A.19	20566.033	-68790.312	-1535743.715400	
		積面積	381.336417	
		面積	190.6682085	
		地積	190.66	m <sup>2</sup>

物件7

地番 ④	202-1	積算	残地
公簿	1035.26	190.6682085	844.5917915
		地積	844.59
			m <sup>2</sup>



境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	P.1, P.3
合成樹脂杭	

A3版をA4版に縮小

縮尺 1/500

申請人

作製者

(平成5年7月9日作製)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H5.7.2-1

登記年月日：令和1年10月16日

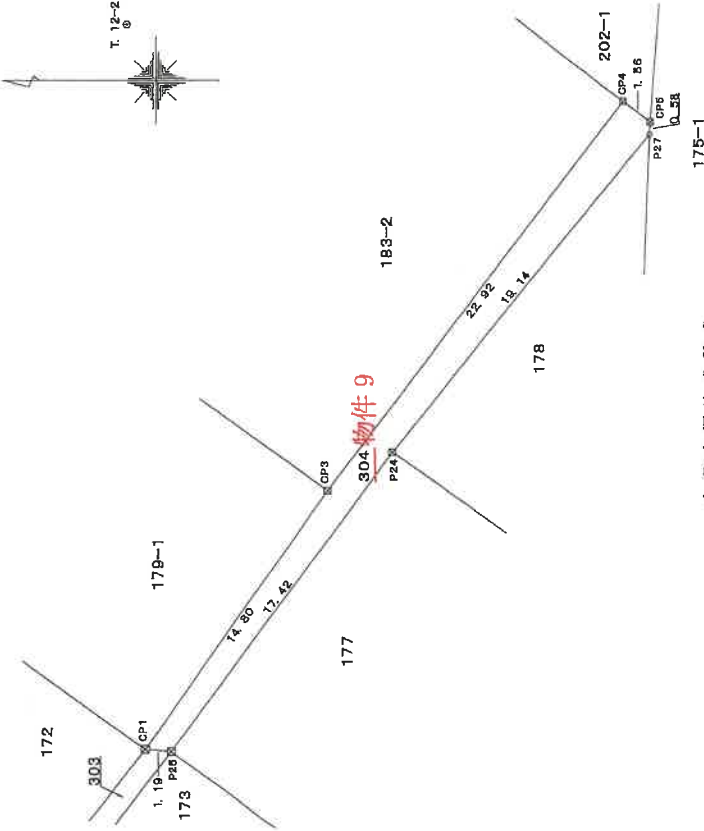
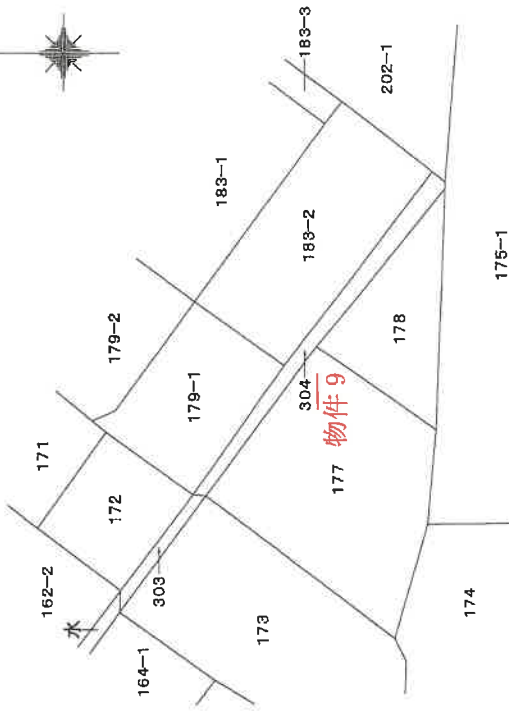
地積測量図

受命物件9

地番 304  
土地の所在 能代市宇長崎

土地所在図

S=1:500



平成30年 9月11日 基準点測量  
平成30年 9月29日 境界点測量

測量の基準	既知点の名称及び座標値	X座標	Y座標
境界線の種類	筆界 (測点番号)		
コンクリート杭	CP1, CP3, CP4, CP5, P24, P25		
合成樹脂杭			
測量方法	ネットワーク型RTK観測によるGPS測量		
境界線の種類	筆界 (測点番号)		
コンクリート杭	CP1, CP3, CP4, CP5, P24, P25		
合成樹脂杭			
測量方法	ネットワーク型RTK観測によるGPS測量		

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T. 11	20873.426	-69085.812	測量多角点 (仮)
T. 12	20802.805	-69157.861	測量多角点 (仮)
T. 12-2	20876.917	-69128.711	測量多角点 (仮)

直角座標法求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
304	20853.088	-69132.409	-17.408	-383010.20744
CP4	20888.759	-69150.781	-30.580	-638105.490220
CP1	20875.139	-69162.889	-12.308	-256931.210812
P25	20873.953	-69163.099	14.019	282631.947107
P24	20863.761	-69148.970	29.133	607823.949213
P27	20851.872	-69133.966	15.587	325018.128864
CP5	20851.849	-69133.383	1.557	32466.328893
合計				-108.554699
合計面積				53.273495
合計面積				53.27 m <sup>2</sup>

A3版をA4版に縮小

作成者 令和 (平成) 元年 10 月 8 日作成

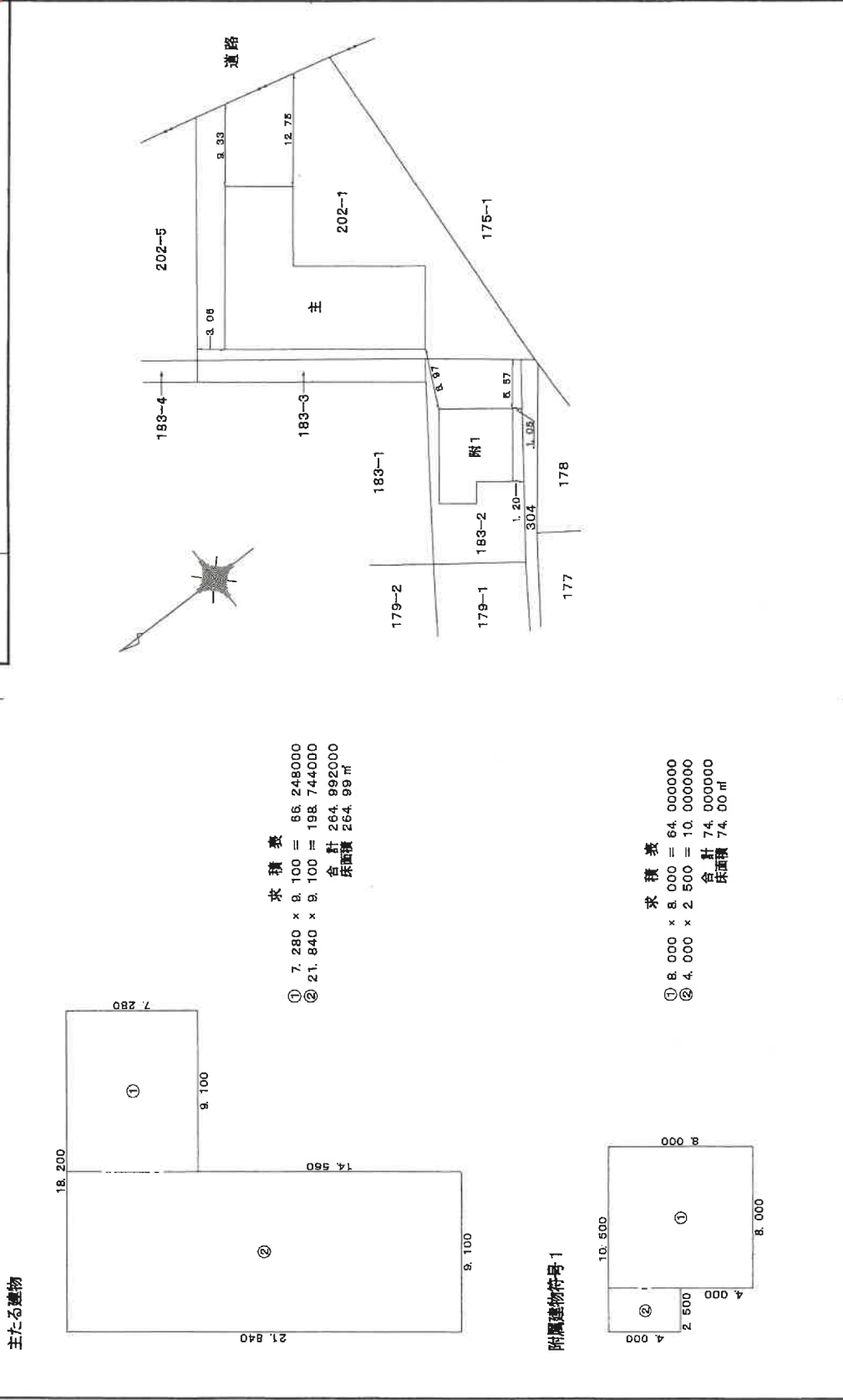
申請人

縮尺 1/250

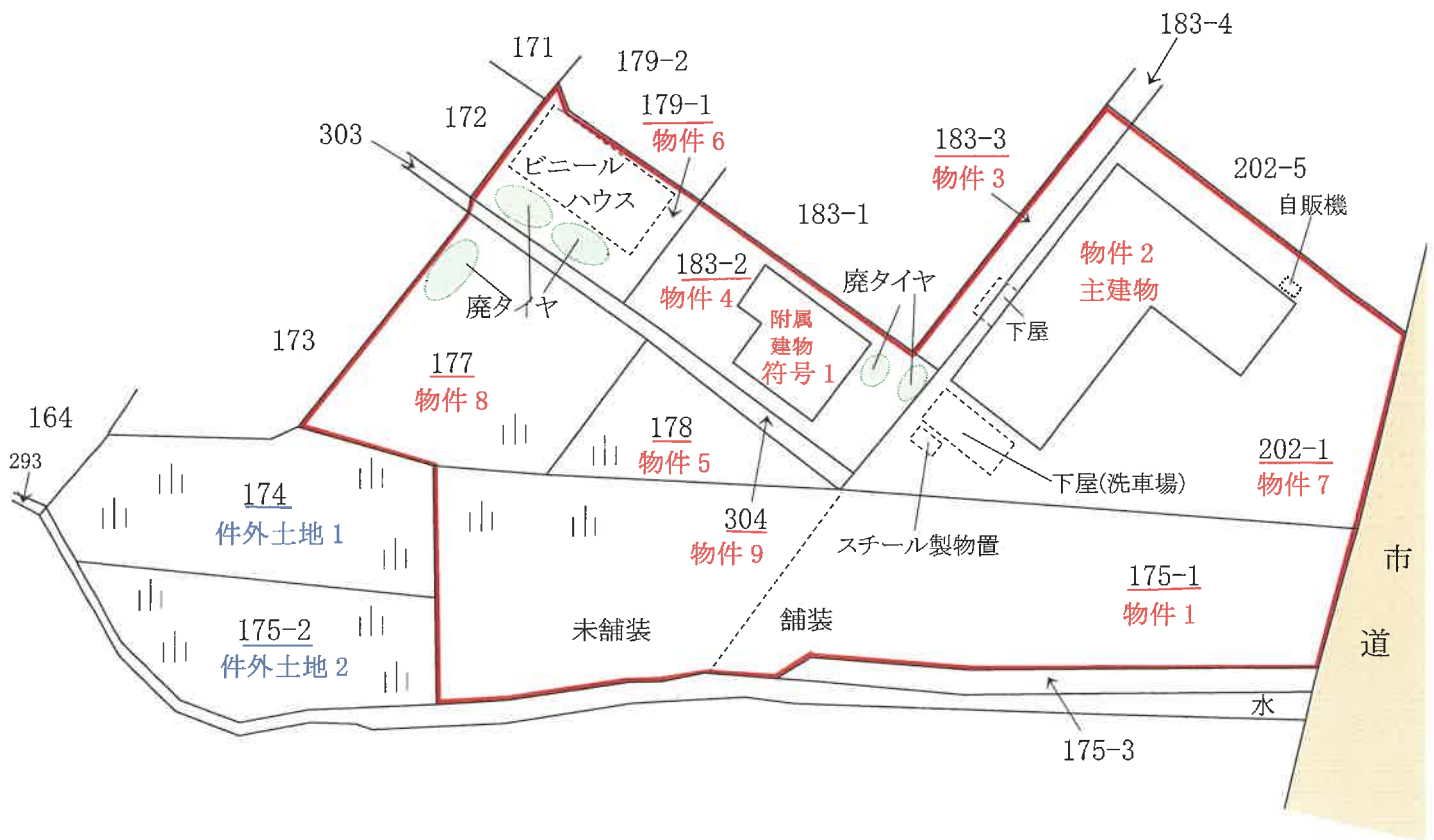
建物図面  
各階平面図

家屋番号	202番1
建物の所在	能代市字長崎202番地1、183番地2

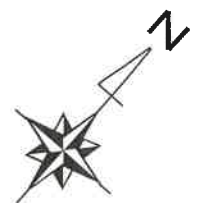
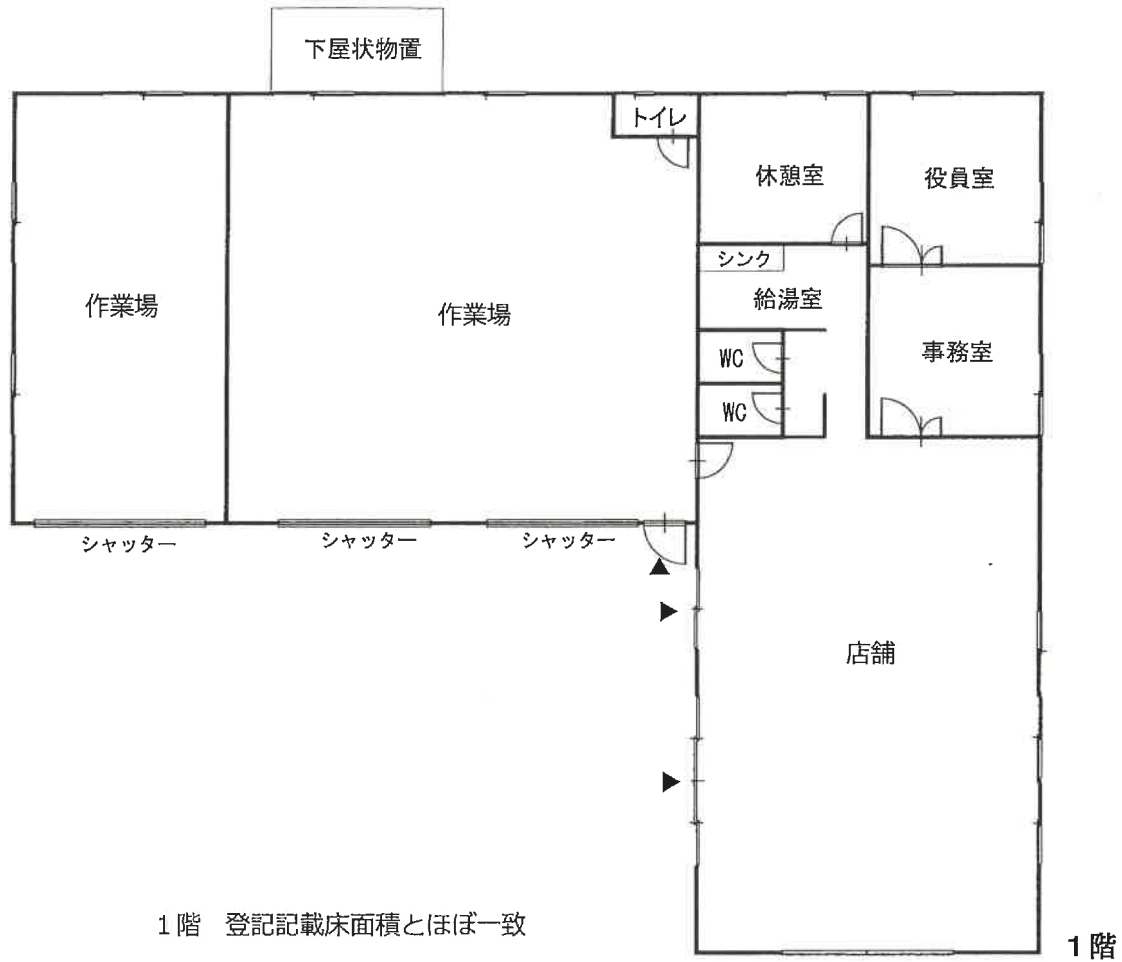
受命物件2



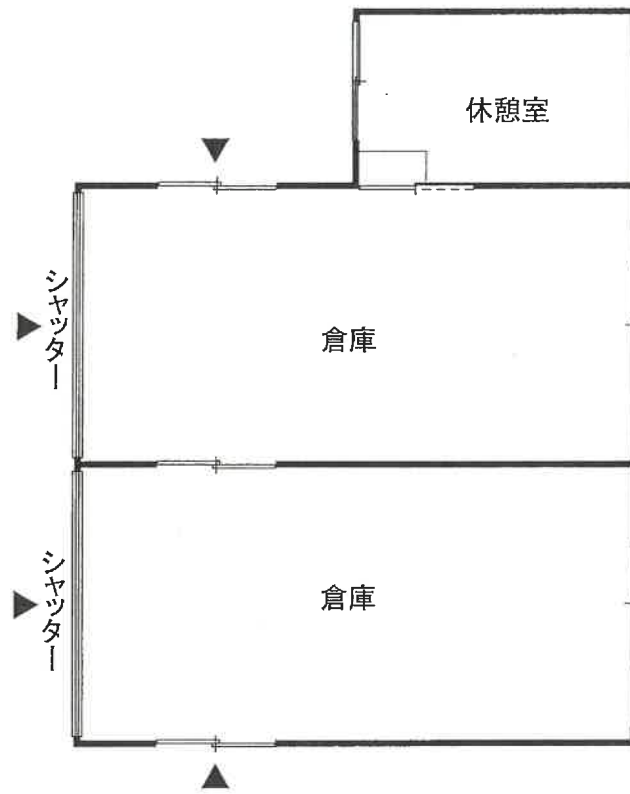
作成者	(令和3年4月3日作成)	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
A3版をA4版に縮小			



1 / 600  
建物配置図

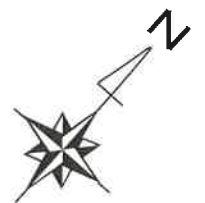


建物間取図



1階 登記記載床面積とほぼ一致

1階



建物間取図