

## 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)
3,4	8,931,000 7,144,800	一括	1,786,200	578,274	0
3	2,308,000				
4	6,623,000				
備考					

物 件 目 録

3 所 在 能代市二ツ井町小繋字恋の沢

地 番 6番1

地 目 雑種地

地 積 3036平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 能代市二ツ井町小繋字恋の沢6番地1

家屋 番号 6番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 812.72平方メートル  
2階 759.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

(現況)

種 類 機械室・車庫

構 造 コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約36.43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3, 4】

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3, 4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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。

物 件 目 録

3 所 在 能代市二ツ井町小繋字恋の沢

地 番 6番1

地 目 雑種地

地 積 3036平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 能代市二ツ井町小繋字恋の沢 6番地1

家屋 番号 6番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 812.72平方メートル  
2階 759.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

(現況)

種 類 機械室・車庫

構 造 コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約36.43平方メートル

令和6年(ケ)第15号  
令和6年9月2日受理  
令和6年12月5日提出

# 現況調査報告書

(物件3、4)

秋田地方裁判所能代支部

執行官 佐藤 智博



物 件 目 録

3 所 在 能代市二ツ井町小繋字恋の沢  
地 番 6 番 1  
地 目 雑種地  
地 積 3 0 3 6 平方メートル

4 所 在 能代市二ツ井町小繋字恋の沢 6 番地 1  
家屋番号 6 番 1  
種 類 旅館  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 1 2 . 7 2 平方メートル  
2 階 7 5 9 . 1 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 機械室  
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
地 積 1 9 . 8 7 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"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)		
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 4		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号 1) ■種類:機械室・車庫 ■構造:コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■床面積:約 36.43㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を旅館(業務終了)として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

そ の 他 の 事 項

1 物件3土地関係

- (1) 本件土地が北側で接している道は法定外公共物である。
- (2) 本件土地の東側は雑木等が繁茂して立ち入りが困難である(写真番号11)。
- (3) 本件土地に下屋(風除室)、受水槽及び鉄塔(高置水槽)がある。
- (4) 本件土地の一部(物件4主である建物の西側部分)に電力による融雪装置が埋設されているとのことである(写真番号5)。

2 物件4建物関係

- (1) 主である建物内には大量の動産類が残されているほか、1階駐車場入口付近に本件所有者の所有とされる自動車が置かれている(写真番号17)。
- (2) 主である建物の外階段は腐食しているほか、室内の一部にはカビが見られた(一部につき写真番号24)。
- (3) 附属建物符号1は、現状、ドアの前に樹木が存在するためドアが少ししか開かず、樹木を撤去しなければドアから入ることはできない(写真番号10)。

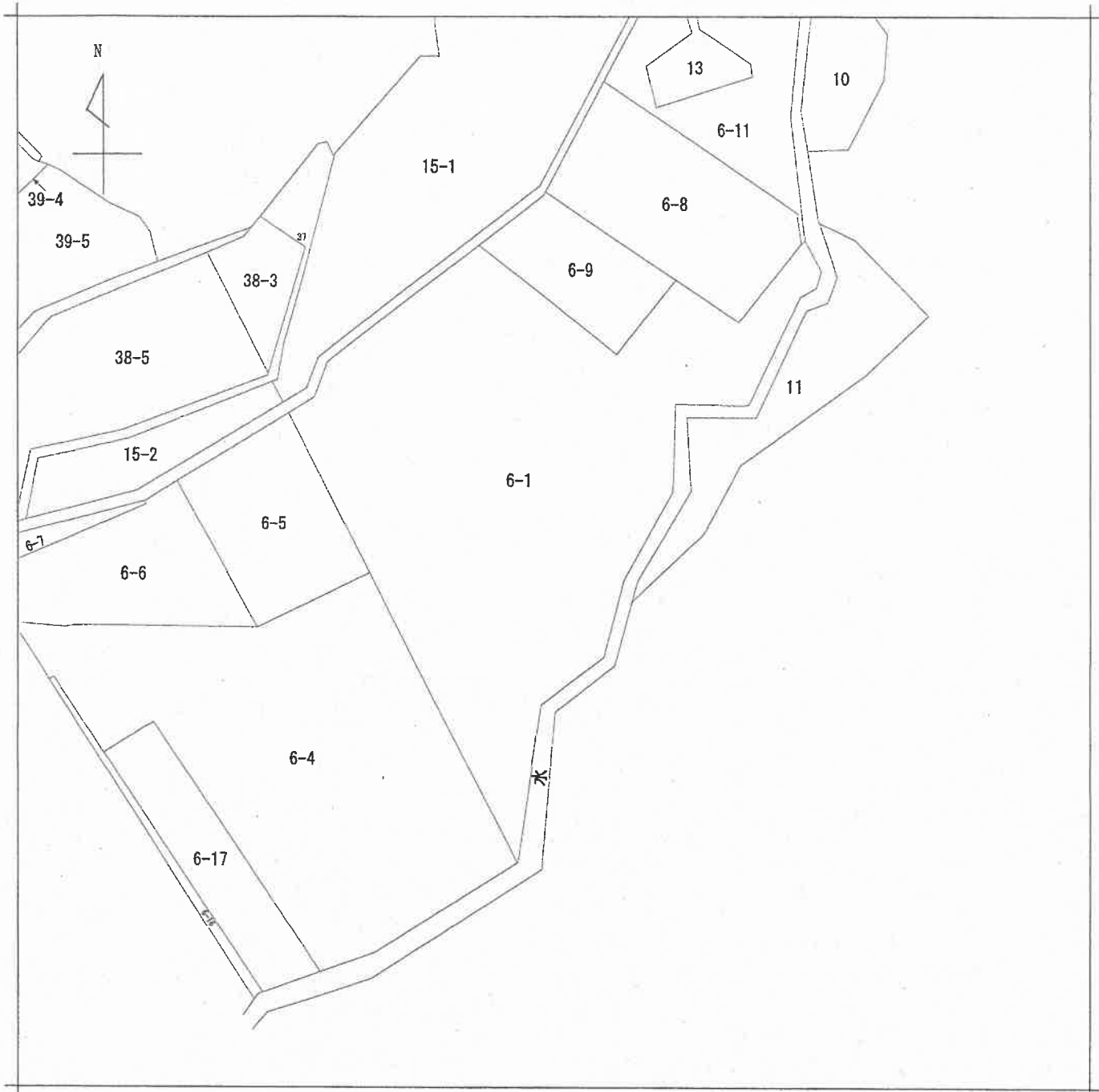
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者元取締役)</p>	<p>1 物件3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 物件4建物は、ラブホテルとして平成23年1月31日まで営業していました。営業終了後は誰にも貸しておらず、使用している者はいません。廃業届は令和5年5月に提出しました。</p> <p>3 物件4主である建物の1階駐車場入口付近にあるナンバーのない自動車は、本件所有者の所有物です。本件建物の業務終了後に何者かが侵入した形跡があったことから、進入を防ぐ目的で置いていました。今後、この自動車の処分を検討します。</p> <p>4 物件3土地のうち、物件4主である建物の西側部分は、ホテル営業時はお客さんの帰りの通路であり、地中に電力による融雪装置が埋設されています。</p> <p>5 以前は、物件4主である建物の1階各駐車場から2階の各客室に階段で上がるようになっていたのですが、リニューアルの際に2階に至るためのエレベーターを設置しました。それ以降は、各駐車場から各客室に上がる階段部分は全部倉庫として使用することとなり、階段は使用できなくなりました。</p> <p>6 物件4主である建物にはアスベストが使用されていないことを確認しています。</p> <p>7 物件4附属建物符号1のドアの前に木が生えてしまい、人が入れるくらいまでドアが開かなくなりました。現在はシャッター側から入るしかありません。</p> <p>8 本件物件周辺でクマの目撃情報があり、正直怖くてあまり近づきたくありません。</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 9月 2日 (月) 15:22 ~ 15:25	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 6年 9月 2日 (月) 15:32 ~ 15:35	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) 16:10 ~ 16:25	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 6年 9月 9日 (月) 14:40 ~ 15:05	能代警察署二ツ井交番	クマ関係相談
令和 6年 9月 11日 (水) 14:55 ~ 16:10	秋田県生活環境部自然保護課	クマ関係相談
令和 6年 10月 28日 (月) 9:40 ~ 12:25	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (A立会、評価人同行)
令和 6年 10月 31日 (木) 13:55 ~ 14:00	二ツ井消防署	物件関係図面申請
令和 6年 11月 11日 (月) 10:30 ~ 10:35	二ツ井消防署	物件関係図面公用取得
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 10月 28日 本件調査は、裁判所の許可を得て、執行官関知満の援助を受けた。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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



(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。



- A ニツ井町小繋字恋の沢
- B ニツ井町小繋字恋の沢
- C 一ツ井町小繋字恋の沢
- D 一ツ井町小繋字恋の沢

請求部	所在 能代市ニツ井町小繋字恋の沢				地番	6番1		
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。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和6年9月2日  
秋田地方法務局能代支局

請求番号：13-1  
(1/2)

登記官

( 6 枚目)

公用

E ニッ井町小  
F 繁字恋の沢  
G ニッ井町小  
H 繁字恋の沢

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号 : 13-1  
(2/2)

( 7 枚目)

公用

登記年月日：昭和62年7月28日

公用

64146

1/2 地積測量図

1/2

地番 6番11  
土地の所在 出本郡三ツ井町小野字窓の沢 能代市

求積

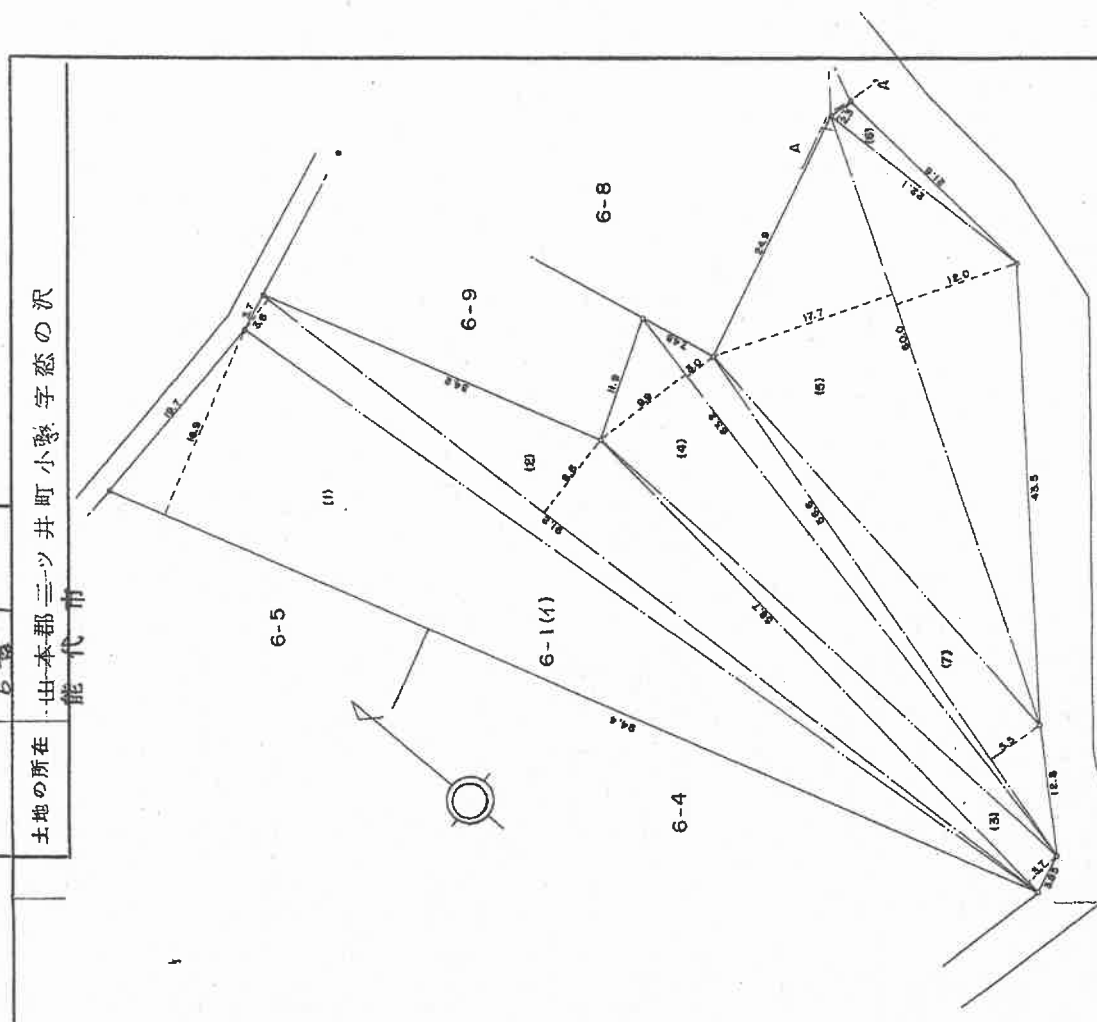
- 6-1(イ)
- (1)  $94.4 \times 18.9 / = 1784.16$
  - (2)  $91.2 \times (3.6 + 8.6) / = 1112.64$
  - (3)  $58.7 \times 3.7 / = 217.19$
  - (4)  $63.2 \times (9.9 + 3.0) / = 815.28$
  - (5)  $60.0 \times (17.7 + 12.0) / = 1782.00$
  - (6)  $22.1 \times 2.3 / = 50.83$
  - (7)  $56.6 \times 5.5 / = 311.30$
- 6073.40  
3036.70

- 6-1(ロ)
- (1)  $21.8 \times 6.4 / = 139.52$
  - (2)  $8.7 \times 1.5 / = 13.06$
  - (3)  $17.7 \times 2.5 / = 46.02$
  - (4)  $10.8 \times 3.5 / = 37.80$
  - (5)  $16.1 \times (3.6 + 6.0) / = 154.56$
  - (6)  $23.5 \times (9.8 + 4.8) / = 343.10$
  - (7)  $15.8 \times (3.3 + 1.7) / = 79.00$
  - (8)  $14.9 \times (3.4 + 4.5) / = 117.71$
  - (9)  $17.3 \times 4.4 / = 76.12$
  - (10)  $8.1 \times 6.2 / = 50.22$
  - (11)  $37.2 \times 0.5 / = 18.60$
  - (12)  $29.1 \times 1.2 / = 34.92$
  - (13)  $17.7 \times 5.7 / = 100.89$
  - (14)  $15.6 \times 1.6 / = 24.96$
  - (15)  $6.5 \times 0.8 / = 5.20$
  - (16)  $4.2 \times 1.8 / = 7.56$
- 1249.23  
624.615

(イ) + (ロ) = 3661.315 /

地積  
6-1(イ) 3036.70 m<sup>2</sup>  
6-1(ロ) 624.61 m<sup>2</sup>

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成鋼脚杭	各測点



申請人  
縮尺 1/500

S 62.7.28

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

作製者

(2/3)

請求番号：13-2

A3版からA4版に縮小

( 8 枚目)

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2日 秋田地方方法務局能代支局 登記



登記年月日：平成5年8月10日

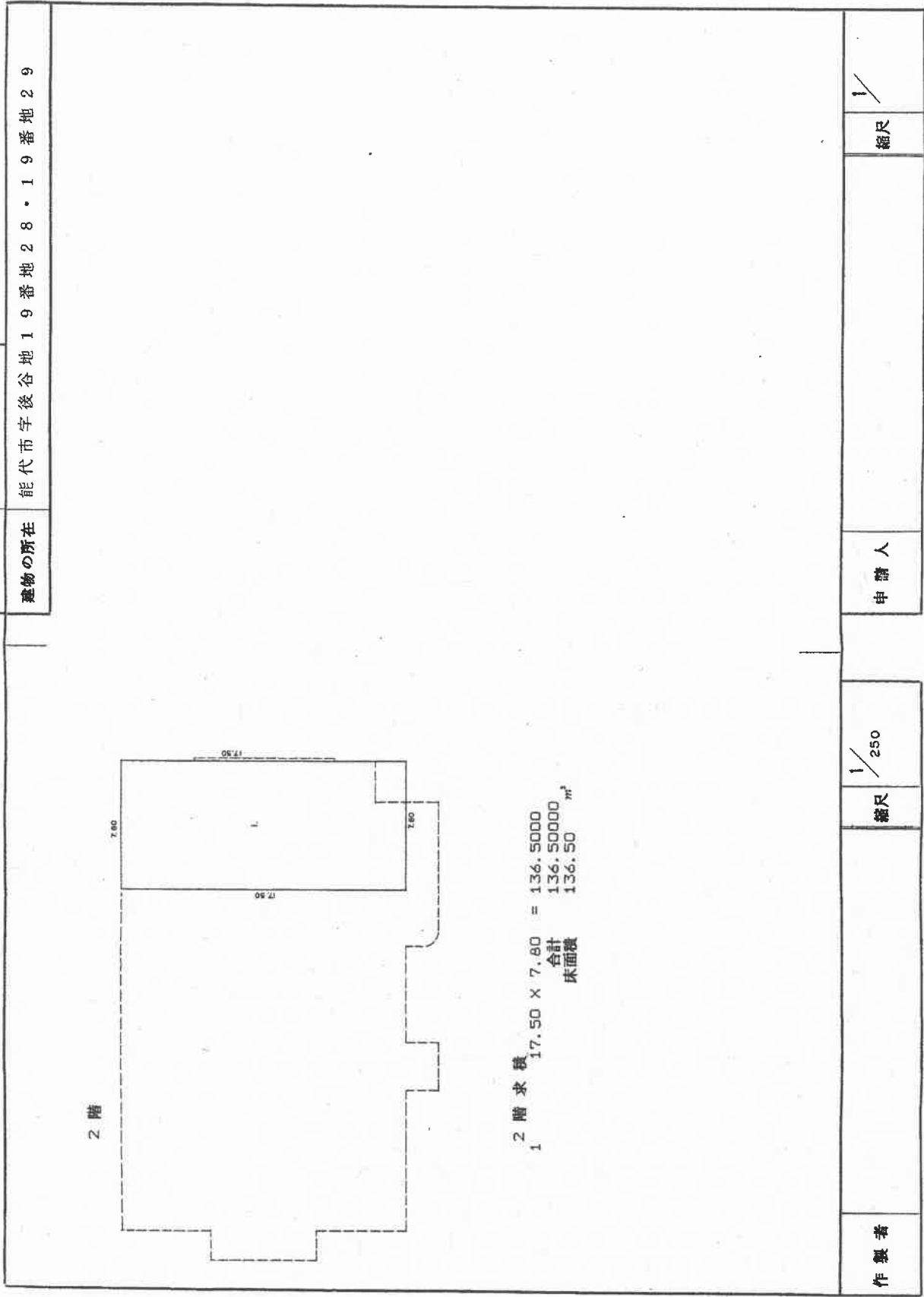
507187

各階平面図

建物図面

2/2

家屋番号	19番28
建物の所在	能代市宇後谷地19番地28・19番地29



2階求積  $17.50 \times 7.80 = 136.5000$   
 1 合計  $136.50000$   
 床面積  $136.50 \text{ m}^2$

作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/
-----	----	-------	-----	----	----

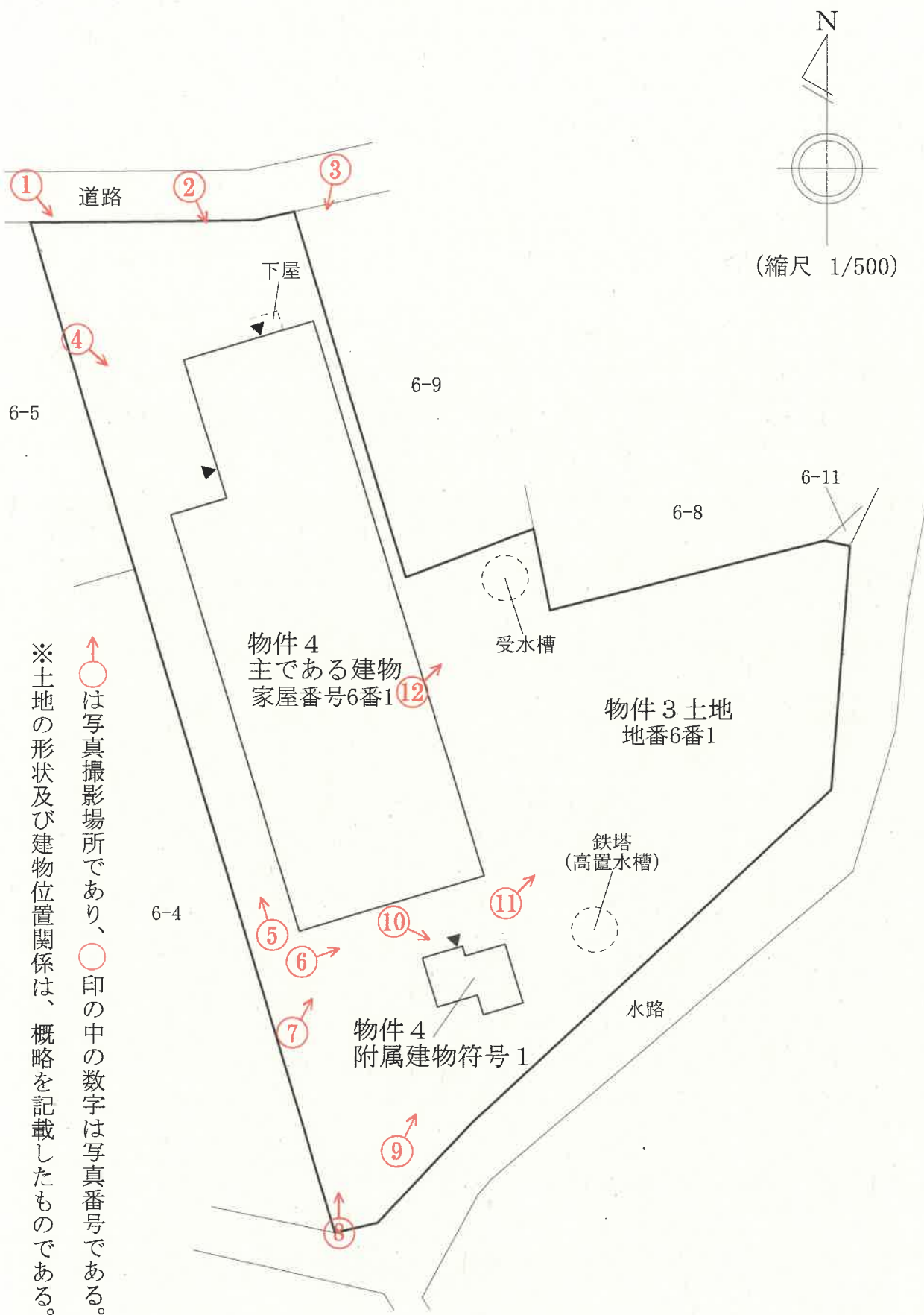
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

145.8.10

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2日 秋田地方支務局能代支局 登記官

A3版からA4版に縮小

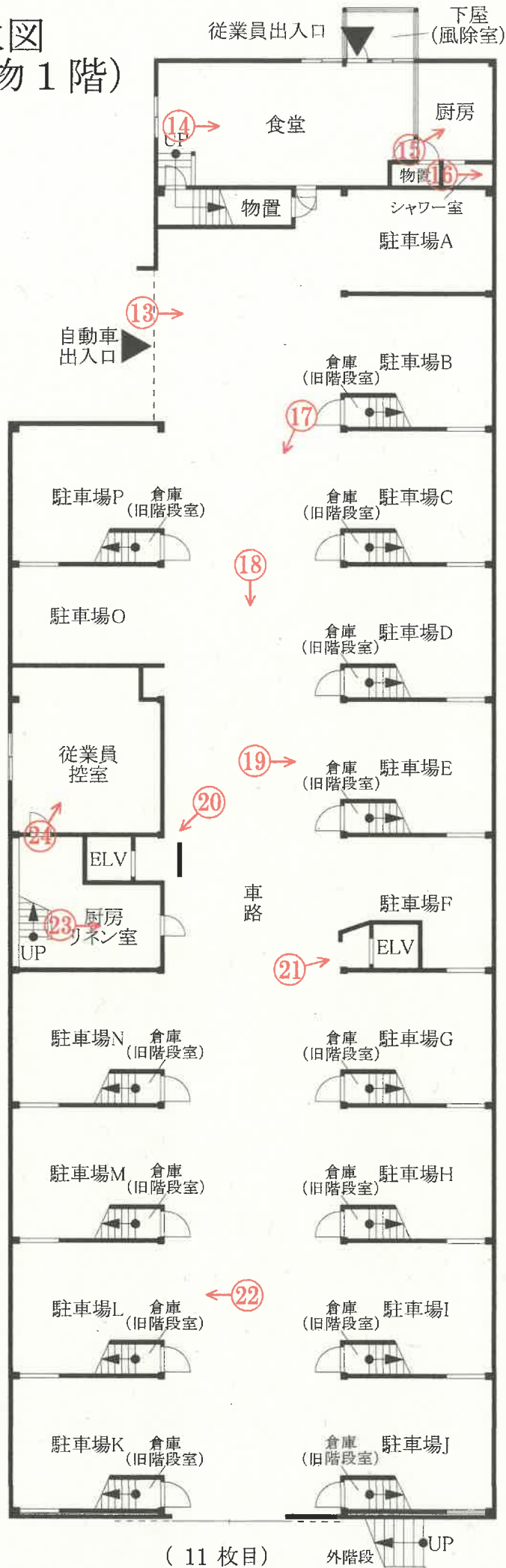
# 土地建物位置関係図



(縮尺 1/500)

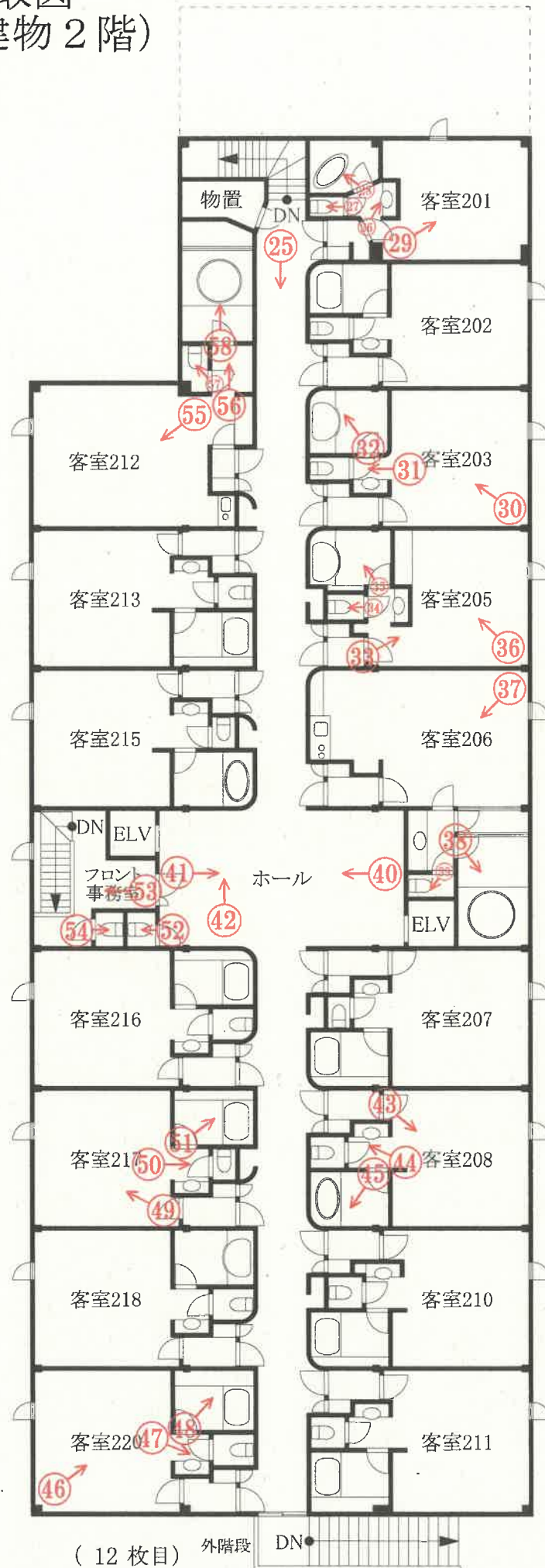
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。  
 ↑○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

# 建物間取図 (主である建物 1 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。

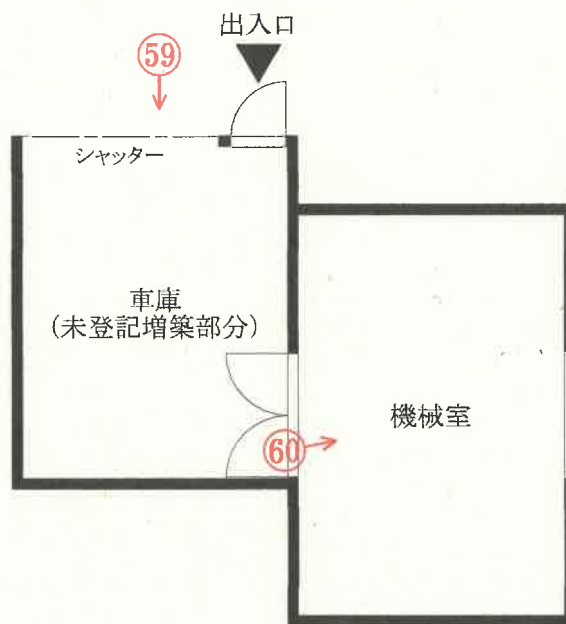
# 建物間取図 (主である建物 2階)



↑○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

( 12 枚目) 外階段 DN

# 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



写真番号 8



写真番号 9

物件4 附属建物符号 1

鉄塔 (高置水槽)





ドアの前に樹木が存在するためドアが少ししか開かない

写真番号10



写真番号11



写真番号12



物件4主である建物内から撮影

( 17 枚目)

写真番号 1 3



物件 4 主である建物内部の状況（1 階）

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

（ 18 枚目）

写真番号 16



前同

本件所有者が所有する自動車

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



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



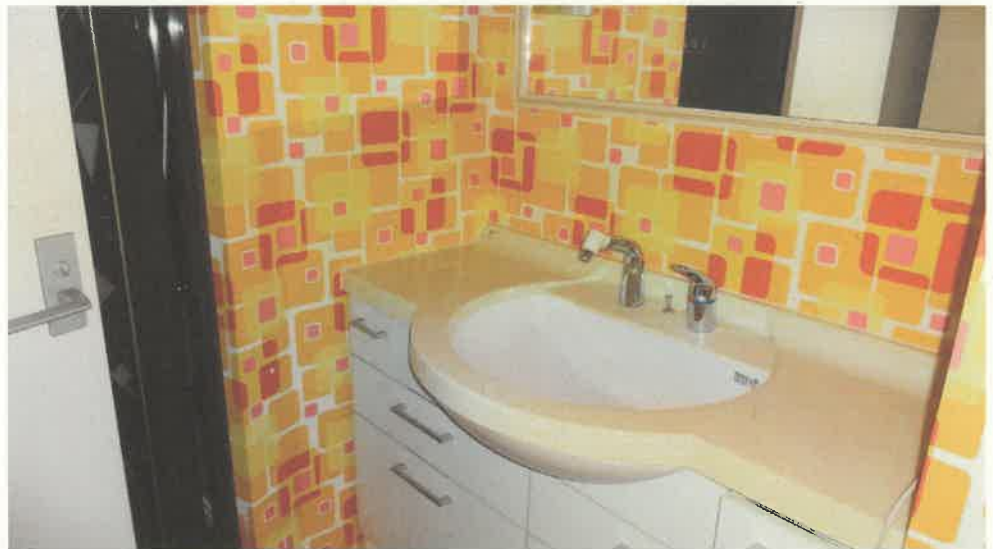
前同 (天井の黒点はカビ)

写真番号 2 5



物件 4 主である建物内部の状況 (2 階)

写真番号 2 6



前同

写真番号 2 7



前同

写真番号 28



前同

写真番号 29



前同

写真番号 30



前同

写真番号 3 1



前同

写真番号 3 2



前同

写真番号 3 3



前同



写真番号 3 4



前同

写真番号 3 5



前同

写真番号 3 6



前同

写真番号 3 7



前同

写真番号 3 8



前同

写真番号 3 9



前同

写真番号 4 0



前同

写真番号 4 1



前同

写真番号 4 2



写真番号 4 3



前同

写真番号 4 4



前同

写真番号 4 5



前同

写真番号 4 6



前同

写真番号 4 7



前同

写真番号 4 8



前同

写真番号 49



前同

写真番号 50



前同

写真番号 51



前同

写真番号 5 2



前同

写真番号 5 3



前同

写真番号 5 4



前同

写真番号 5 5



前同

写真番号 5 6



前同

写真番号 5 7



前同



写真番号 58



前同

写真番号 59



物件 4 附属建物符号 1 内部の状況

写真番号 60



前同

令和6年(ケ)第15号  
令和6年10月28日 現地調査  
令和6年11月27日 評価

秋田地方裁判所能代支部 御中

# 評 価 書

(物件3、4)

評価人 不動産鑑定士

藤田雅彦 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 8,931,000 円	
内訳価格	
物件3 (土地)	金 2,308,000 円
物件4 (建物)	金 6,623,000 円

- 1 一括価格とは、物件3、4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3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	
3	所在	能代市二ツ井町小繋字恋の沢		
	地番	6番1		
	地目	雑種地	宅地	
	地積	3,036㎡		
4	所在	能代市二ツ井町小繋字恋の沢6番地1	同左	
	家屋番号	6番1		
	種類	旅館		
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床面積	1階		812.72㎡
		2階		759.10㎡
延		1,571.82㎡		
4 附属 建物	符号	1		
	種類	機械室	機械室・車庫	
	構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	19.87㎡	約36.43㎡	
番号	特記事項			
3、4	<p>①物件3土地について、登記上の地目は雑種地であるが、物件4建物の敷地として利用されているため、現況地目は宅地とした。</p> <p>②物件3土地につき、物件4建物のために法定地上権が成立する。</p> <p>③物件4建物の北側に下屋（風除室）がある（別添、建物配置図、建物間取図参照。）。</p> <p>④附属建物（符号1）について、登記上の種類は「機械室」であるが、車庫部分が増築されており、現況種類は「機械室・車庫」とした（別添、建物間取図参照。）。</p> <p>⑤物件4建物の東側に受水槽があり、物件4建物の南東側に上部に高置水槽を載せた鉄塔がある（別添、建物配置図参照。）。なお、立会人の陳述によれば、高置水槽は受水槽を使用するまで使用していたが、現在は使用していないとのことである。</p>			

## 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3）

位置・交通	JR奥羽本線「二ツ井」駅から東方へ約2.9km（道路距離、以下同じ）、最寄の秋北バス「二ツ井」バス停から東方へ約400m。二ツ井小学校へ約4.0km、商業施設「道の駅ふたついで・きみまちの里」へ約400m、「いとく二ツ井ショッピングセンター」へ約3.2km。	
付近の状況	受命物件は「道の駅ふたついで」に近い国道7号線の東側背後で、一般住宅等が見られる小規模な宅地地域の東側辺縁に位置しており、受命物件の北～東～南の三方は山林で囲まれている。近くで「国道7号二ツ井今泉道路」の工事が進行中で、国道沿いは過渡的な状況にあるが、受命物件周辺は特に変動要因はなく、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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他	—
画地条件	規模	3,036㎡
	形状	不整形
	間口	約23m
	奥行	約94m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・北側：幅員約4～5m舗装道路（能代市二ツ井地域局建設課が所管する法定外公共物） 上記道路に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3土地は、物件4建物の敷地として利用されている。隣接地は、道路を介し北側、北東側、水路を介し東～南側はいずれも樹木や雑草が生い茂る原野状の土地となっており、西側は作業所と思われる建物の敷地となっている。各隣接地と概ね等高に接面するが、周辺の地勢は東方の太平山から西方の米代川に向かって緩傾斜している。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	なし（下記特記事項①参照）
	都市ガス	なし
	下水道	なし
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立会人の陳述によれば、上水道は地下水を汲み上げて使っていたとのことである。 ②受命物件は土砂災害警戒区域（土石流、I-368、恋の沢）に含まれる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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） 昭和60年4月17日 新築
	経過年数 約 40 年
	経済的残存耐用年数 約 1 年
仕 様	構 造 ; 鉄骨造
	屋 根 ; 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ; A L C板下地吹付タイル等
	内 壁 ; ビニルクロス等
	天 井 ; ビニルクロス等
	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 ; 融雪設備	
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 1階 812.72㎡ 2階 759.10㎡（1、2階とも登記床面積と同じ） 延 1,571.82㎡
現況用途等	階 層 ; 2階建
	現況用途 ; 旅館
	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40年経過した旅館（ラブホテル）で、敷地内に雑草が生い茂っており、営業を停止してから相当年数が経過したものと見られる。建物外部では外壁の汚れ、外階段のサビによる腐食等が見られる。建物内部には動産類が置かれており、客室の内装は比較的新しい印象を受けるが、1階の厨房リネン室、従業員控室のカビ汚れが目立つ。全体的にみて、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	物件4所有者が空き家（空き旅館）として占有している（占有関係は現況調査報告書参照。）。
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	1階の各駐車場に付設されている倉庫（旧階段室）は、いずれも2階に通じておらず、物置として利用されている（別添、建物間取図参照。）。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）つづき

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60年4月17日 新築
	経過年数 約 40 年
	経済的残存耐用年数 約 ー 年
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、サイディング等
	内 壁 ; アラワシ、ボード貼り
	天 井 ; アラワシ
	床 ; コンクリート土間
	設 備 ; 電気設備 そ の 他 ; 給湯設備
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 約36.43㎡（登記床面積と異なる）
現況用途等	階 層 ; 平家建
	現況用途 ; 機械室・車庫
	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	主である建物と同時期に建てられた附属建物で、未登記の増築部分（車庫部分）がある。機械室部分には給湯設備が置かれており、主である建物にお湯が供給されている。簡易な造りの建物で、保守管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	物件4所有者が主である建物に附属する機械室・車庫として占有している（占有関係は現況調査報告書参照。）。
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	特になし。

## 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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	3,380	$\frac{68}{100}$	3,036.00	0.9	6,280,000

#### 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5m舗装道路に接面する規模500㎡程度の長方形地

基準地番号 能代（県）-1

公示価格等 4,500円/㎡ × 時点修正 99.3/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/131 ≒ 標準画地価格 3,380円/㎡

◇ 時点修正 : 0.993 （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 : 1.01 （方位+1%）

#### ◇ 地域格差

街路条件 : 1.01 （幅員+1%）

交通・接近条件 : 1.00

環境条件 : 1.30 （住環境+30%）

行政的条件 : 1.00

上記の相乗積 : 1.01 × 1.00 × 1.30 × 1.00 ≒ 1.31

#### イ 個別格差

画地条件 : 0.80 （規模-20%）

〃 : 0.90 （形状-10%）

〃 : 0.95 （間口-5%）

上記の相乗積 : 0.80 × 0.90 × 0.95 ≒ 0.68

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4)

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
4	200,000	1,571.82	0.038	11,946,000
4附属	—	36.43	—	0
合計				11,946,000

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	
4	0.054	×	0.70	=	0.038
4附属	簡易な造りの建物で、規模も小さく、単独での建物としての経済価値はない (又は極めて僅少) と判断した。				

項 目	4	4附属
R : 残価率	5%	5%
N : 経済的全耐用年数	約41年	約一年
n : 経過年数	約40年	約40年
経済的残存耐用年数	約1年	約一年
q : 観察減価法による補正率	-30%	±0%

計 算 式
現価率 = $R^{(n/N)} \times (1 \pm q)$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
3	6,280,000	0.25	法定地上権	1,570,000

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±イ)×ウ×エ×オ
3	6,280,000	- 1,570,000	/	0.70	0.70	2,308,000
4	11,946,000	+ 1,570,000	1.00	0.70	0.70	6,623,000
一括価格 (合計)						8,931,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： ①建物用途が特殊であること、②築年が古く取壊しやリノベーションを検討する需要者が想定されること等による市場性の低下の程度を考慮した。

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）-1

所 在：能代市二ツ井町切石字山根54番1

住 居 表 示：－

価 格：4,500円/㎡

位 置：JR奥羽本線「二ツ井」駅から道路距離で約3.0kmに位置。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：502㎡

供給処理施設：上水道

接 面 道 路：北東側幅員5.5m舗装市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

指定建蔽率－％ 指定容積率－％

地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

## 第7 付属資料の表示

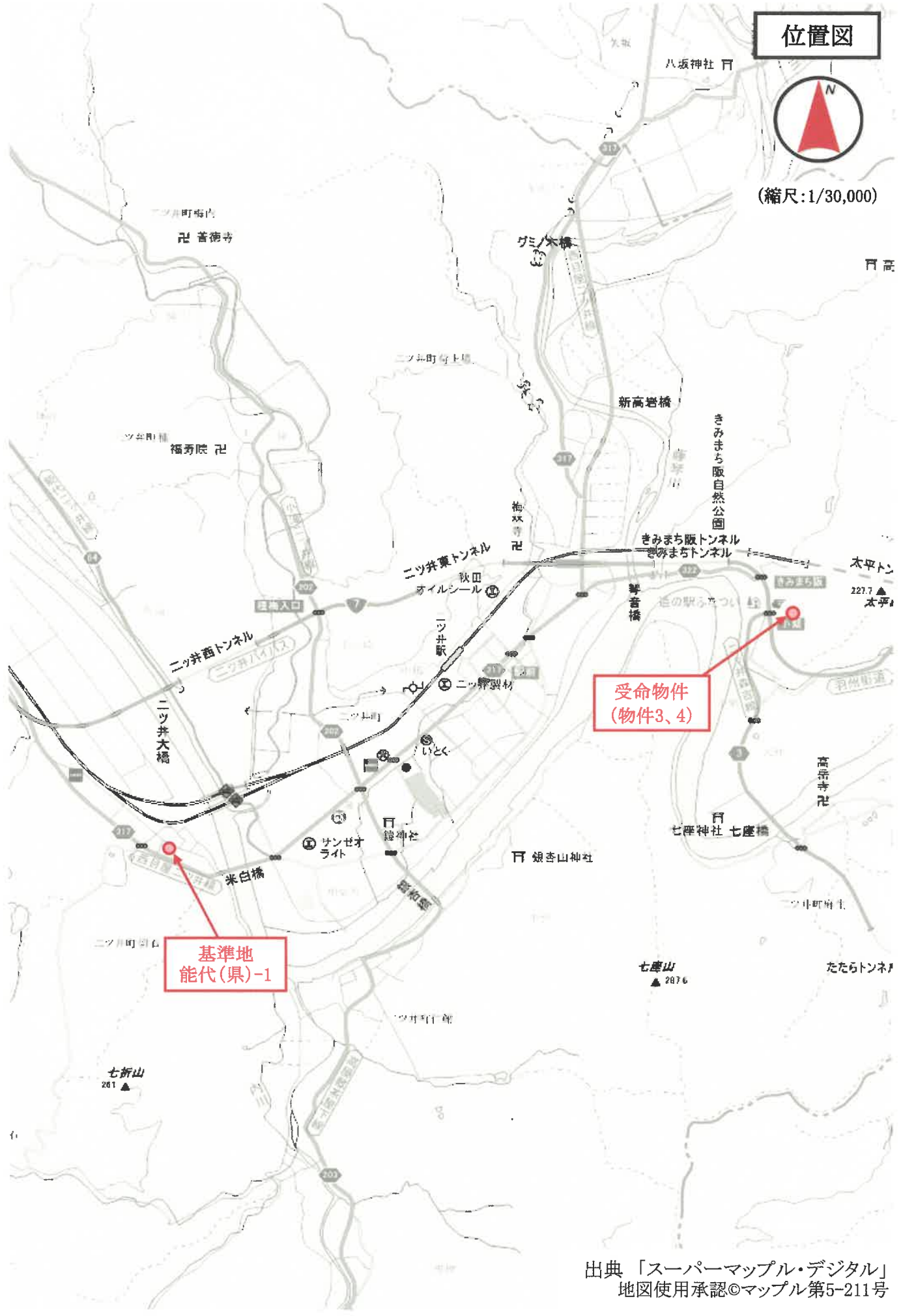
- 1 位 置 図
- 2 周 辺 案 内 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

以 上

位置図



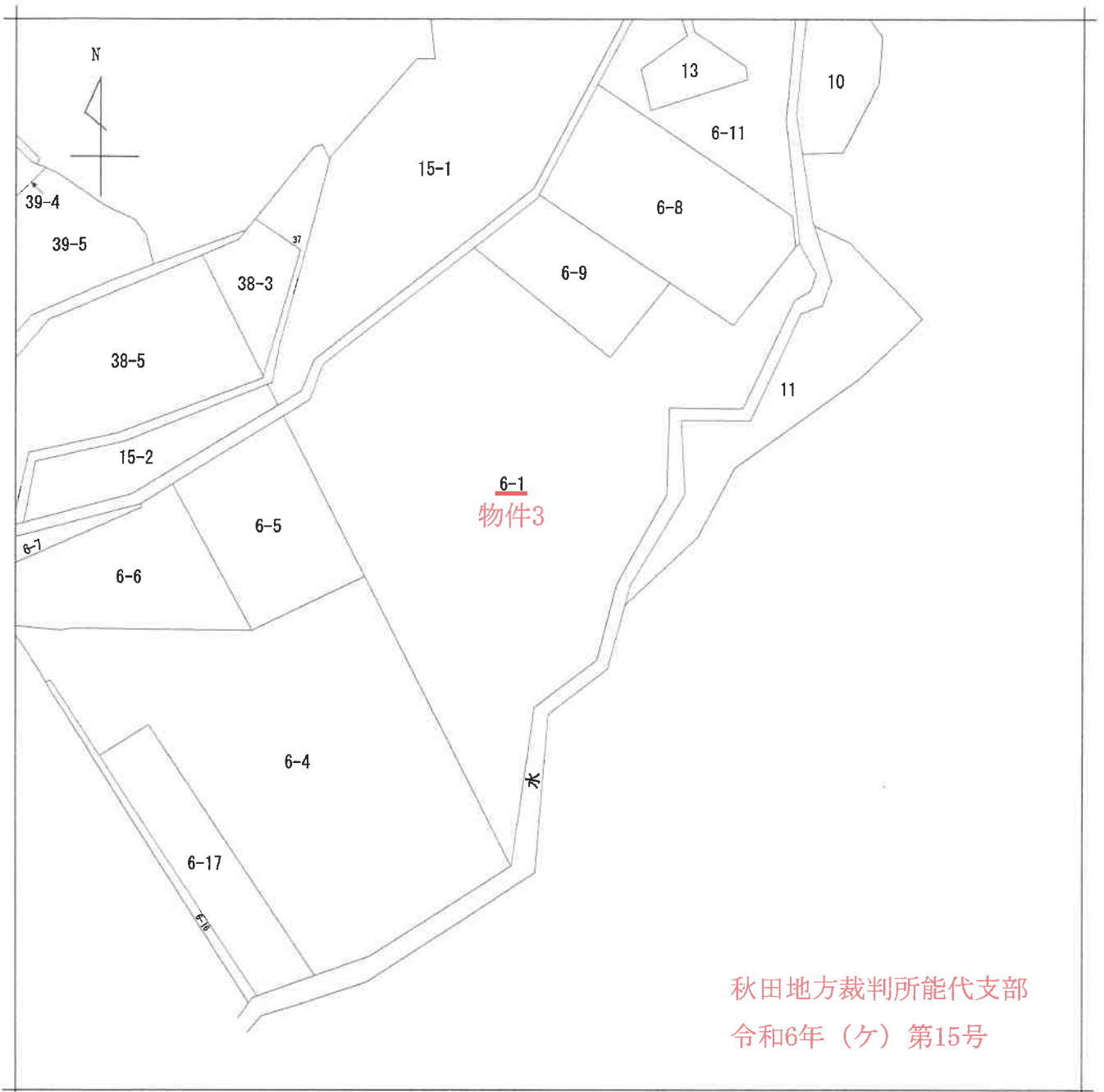
(縮尺:1/30,000)



受命物件  
(物件3、4)

基準地  
能代(県)-1

出典「スーパーマッフル・デジタル」  
地図使用承認©マッフル第5-211号



秋田地方裁判所能代支部  
令和6年（ケ）第15号



A ニッ井町小繫字恋の沢  
B ニッ井町小繫字恋の沢  
C ニッ井町小繫字恋の沢  
D ニッ井町小繫字恋の沢  
E ニッ井町小繫字恋の沢  
F ニッ井町小繫字恋の沢  
G ニッ井町小繫字恋の沢  
H ニッ井町小繫字恋の沢  
つづく

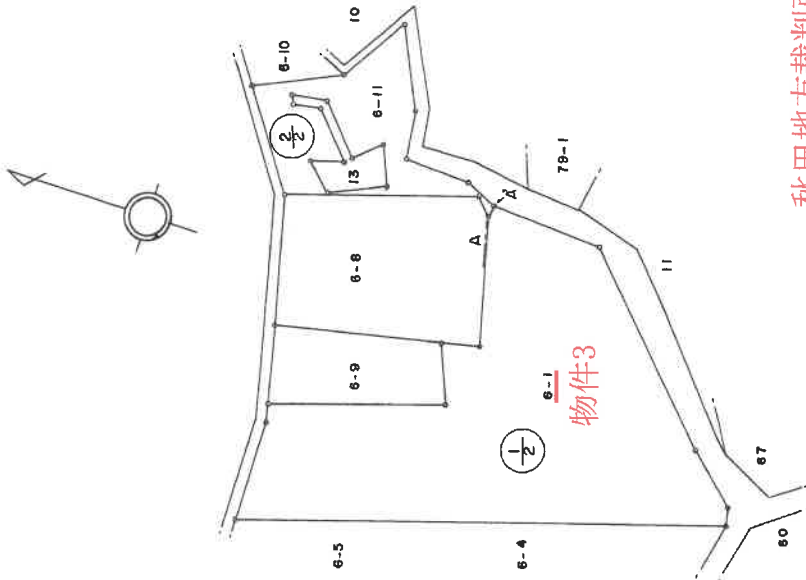
請求部分	所在 能代市ニッ井町小繫字恋の沢		地番 6番1		
出力尺	縮尺不明	精度分	座標系又は 番号は記号	分類 地図に準ずる図面	種類 旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	

登記年月日: 昭和62年7月28日

64145

土地所在図  
地積測量図

地番	6番11
土地の所在	甘本郡二ツ井町小繋字窓の沢 能代市



秋田地方裁判所能代支部  
令和6年(ケ)第15号

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

作製者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/1000

562,7.28

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」

登記年月日：昭和62年7月28日

64146

地積測量図

1/2

地番 6番11  
土地の所在 山本郡三ツ井町小惣字窓の沢 能代市

求積

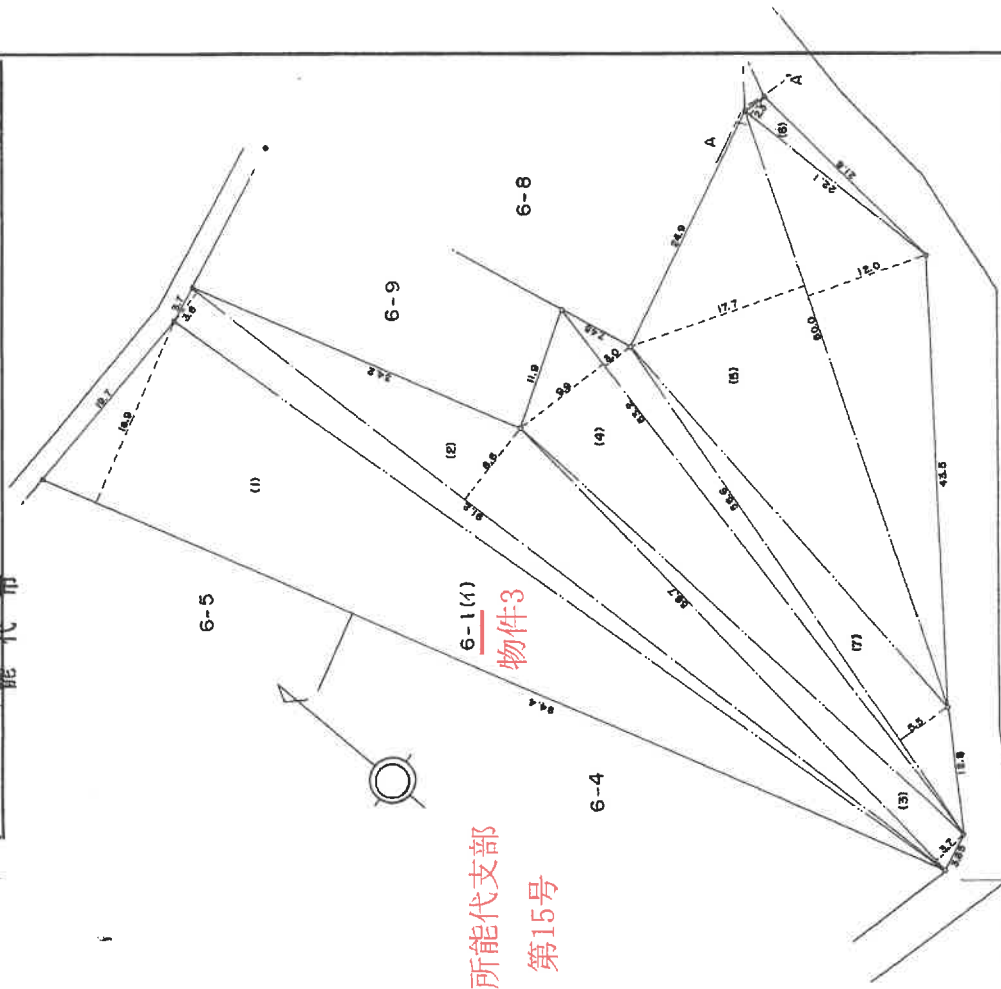
- (1)  $94.4 \times 18.9 / = 1784.16$
- (2)  $91.2 \times (3.6 + 8.6) / 2 = 1112.64$
- (3)  $58.7 \times 3.7 / = 217.19$
- (4)  $63.2 \times (9.9 + 3.0) / 2 = 815.28$
- (5)  $60.0 \times (17.7 + 12.0) / 2 = 1782.00$
- (6)  $22.1 \times 2.3 / = 50.83$
- (7)  $56.6 \times 5.5 / = 311.30$
- 6073.40
- 3036.70 /

- (1)  $21.8 \times 6.4 / = 139.52$
- (2)  $8.7 \times 1.5 / = 13.06$
- (3)  $17.7 \times 2.6 / = 46.02$
- (4)  $10.8 \times 3.5 / = 37.80$
- (5)  $16.1 \times (3.6 + 6.0) / 2 = 154.56$
- (6)  $23.5 \times (9.8 + 4.8) / 2 = 343.10$
- (7)  $15.8 \times (3.3 + 1.7) / 2 = 79.00$
- (8)  $14.9 \times (3.4 + 4.5) / 2 = 117.71$
- (9)  $17.3 \times 4.4 / = 76.12$
- (10)  $8.1 \times 6.2 / = 50.22$
- (11)  $37.2 \times 0.5 / = 18.60$
- (12)  $29.1 \times 1.2 / = 34.92$
- (13)  $17.7 \times 5.7 / = 100.89$
- (14)  $15.6 \times 1.6 / = 24.96$
- (15)  $6.5 \times 0.8 / = 5.20$
- (16)  $4.2 \times 1.8 / = 7.56$
- 1249.23
- 624.615 /

(イ) + (ロ) = 3661.315 /

地積	
6-1(イ)	3036.70 m <sup>2</sup>
6-11(ロ)	624.61 m <sup>2</sup>

境界線の種類	筆界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	6.7m



秋田地方裁判所能代支部  
令和6年(ケ)第15号  
物件3

製作者	申請人	縮尺 1/500
		S 62.7.28

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

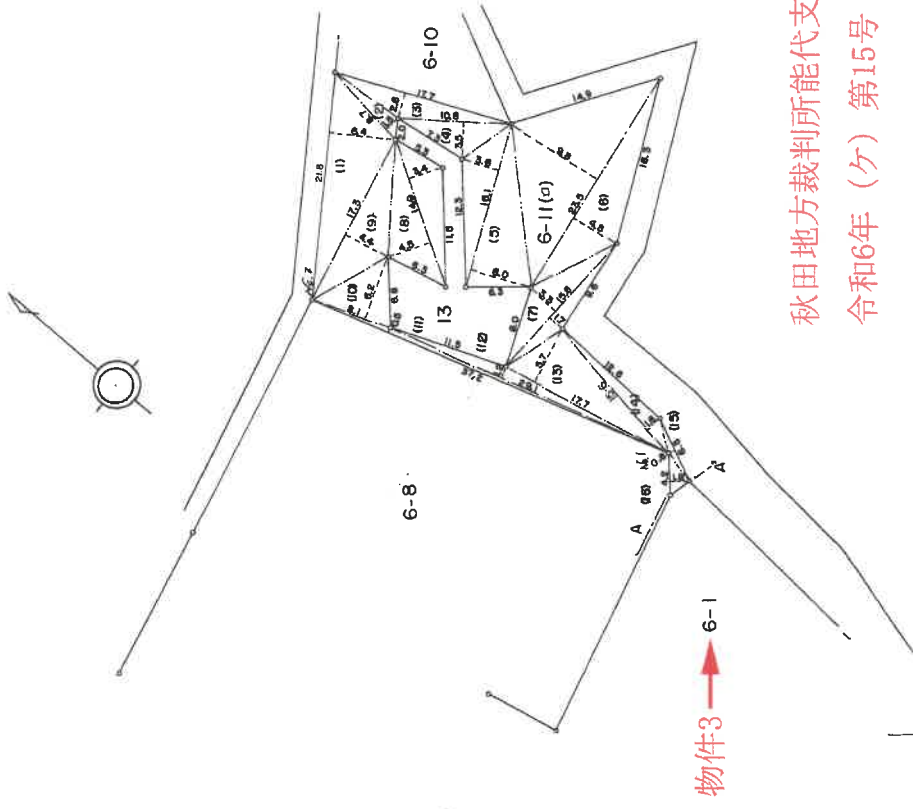
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

登記年月日：昭和62年7月28日

1枚目と同様 地積測量図 ②

地番	6番11
土地の所在	山本郡ニッ井町小繋字恋の沢 株代市

64147



秋田地方裁判所能代支部  
令和6年(ケ)第15号

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	2024.8.2
合成樹脂杭	2024.8.2

作製者	申請人	縮尺	1/500
			562.7.28

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)



登記年月日：昭和62年6月30日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

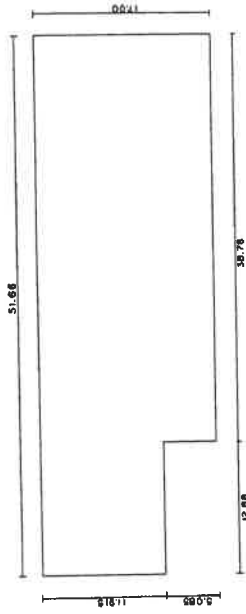
### 523585 各階平面図

家屋番号 6番1

### 建物図面 各階平面図

建物の所在 秋田県二ツ井町小繋字恋の沢6番地1  
市 鹿代市

(主) 旅館  
1階

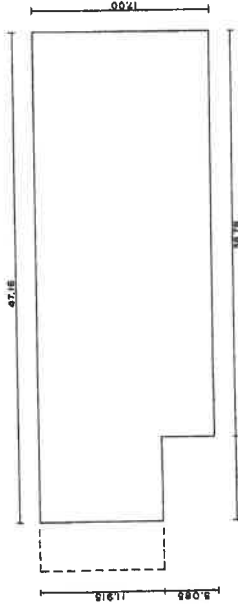


$$12.88 \times 11.915 = 153.4652$$

$$38.78 \times 17.00 = 659.2600$$

$$812.7252 /$$

2階



$$11.915 \times 8.38 = 99.8477$$

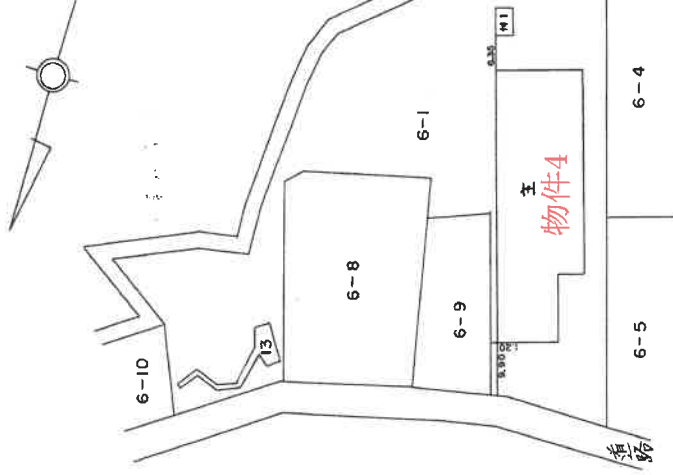
$$38.78 \times 17.00 = 659.2600$$

$$759.1077 /$$

(附) 機械室



$$5.46 \times 3.64 = 19.8744 /$$



秋田地方裁判所能代支部  
令和6年(ケ)第15号

作製者

申請人

1/500

1/1000

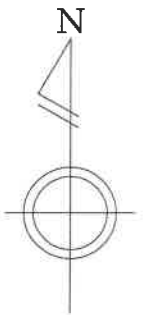
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S62.6.30

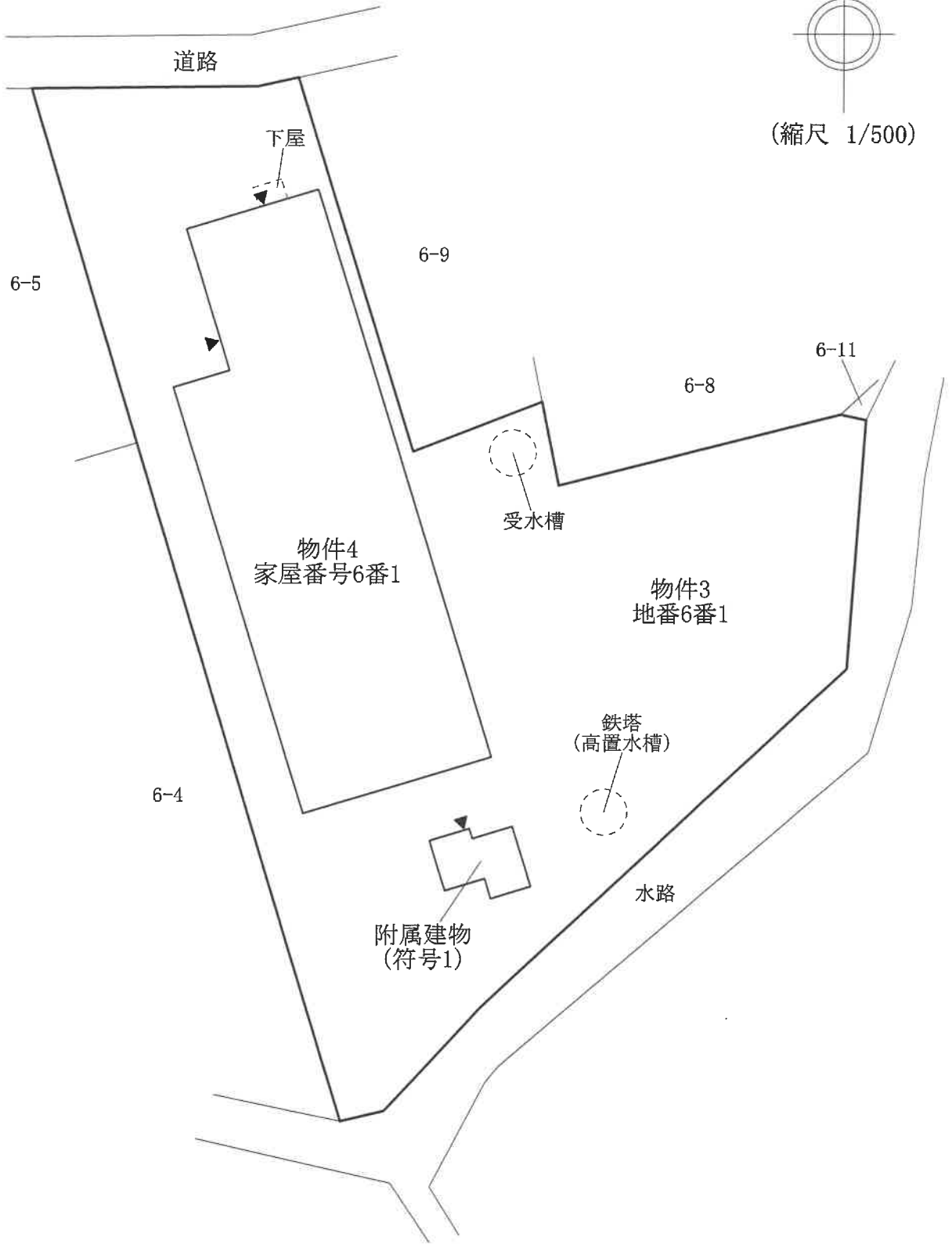
(1) 平成23年3月29日  
この図面に記録されている建物の全部又は一部に  
ついてその所在又は家屋番号が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

秋田地方裁判所能代支部  
令和6年（ケ）第15号

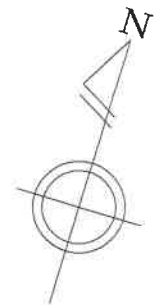
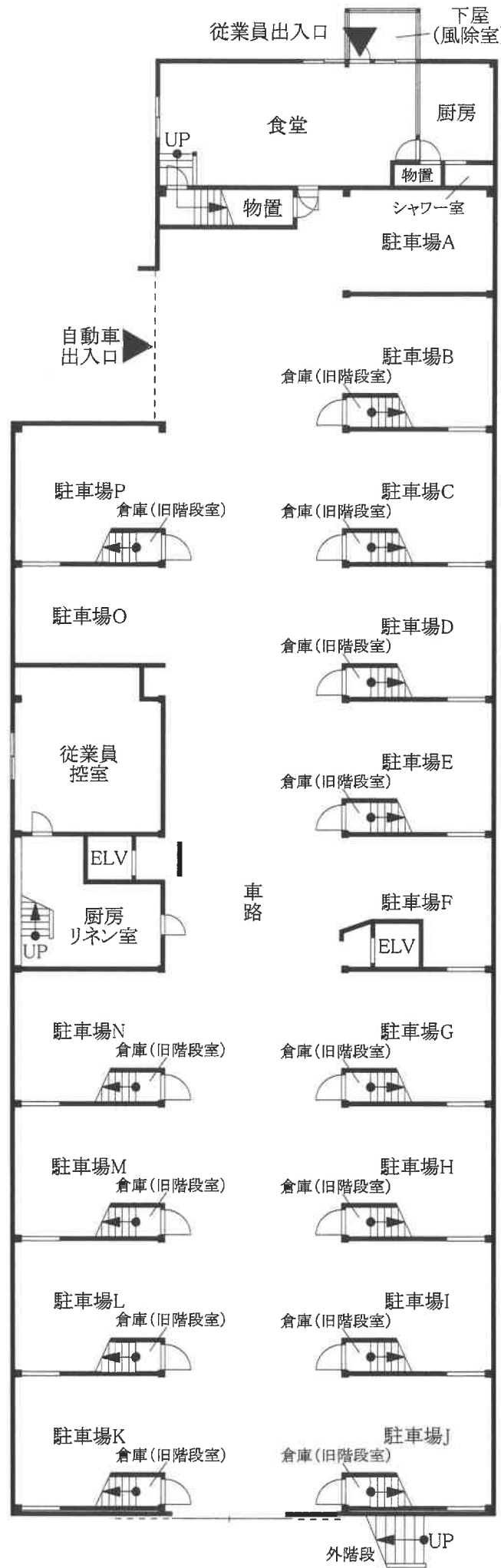
令和6年(ケ)第15号  
能代市二ツ井町小繋  
建物配置図



(縮尺 1/500)



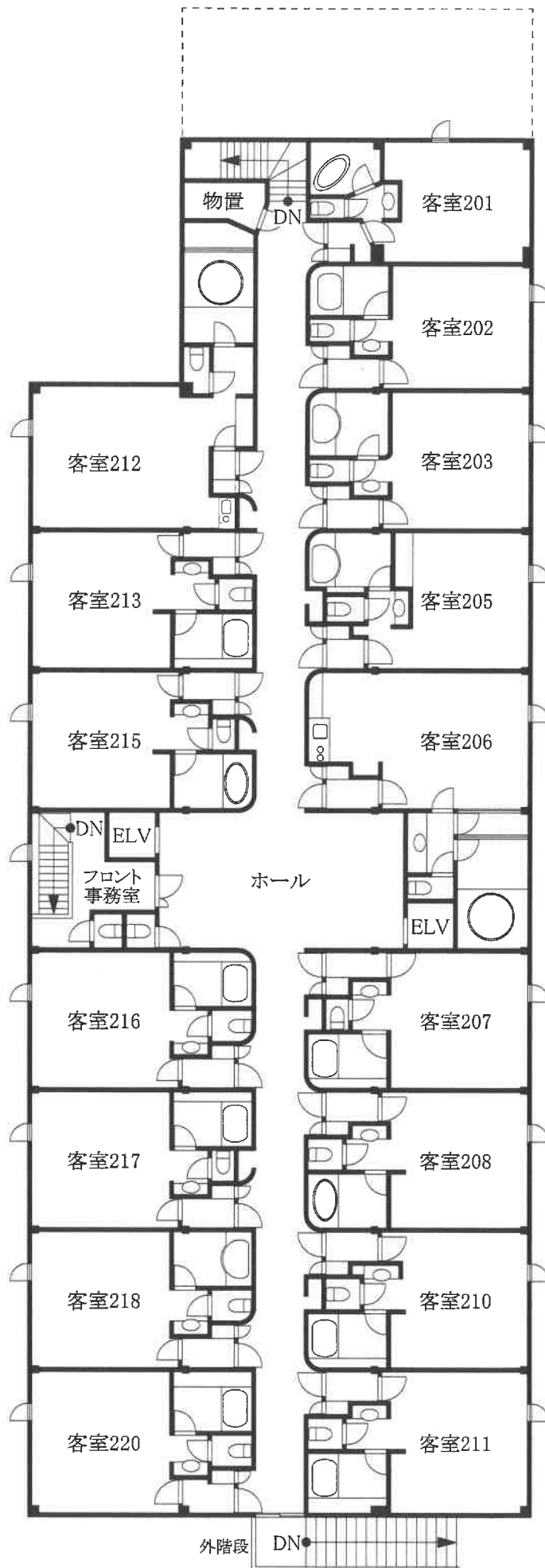
令和6年(ケ)第15号  
能代市二ツ井町小繋  
建物間取図



(縮尺 1/200)

物件4  
1階

令和6年(ケ)第15号  
能代市二ツ井町小繋  
建物間取図



(縮尺 1/200)

物件4  
2階

令和6年(ケ)第15号  
能代市二ツ井町小繋  
建物間取図



(縮尺 1/100)

附属建物  
(符号1)

