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　６年（ケ）第　　　１２号

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

<table>
<tr><td>入札期間</td><td colspan="2">令和　７年　４月１１日から
令和　７年　４月１８日まで</td></tr>
<tr><td>開札期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　７年　４月２４日　午後　２時００分
秋田地方裁判所能代支部開札場</td></tr>
<tr><td>売却決定期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　７年　５月１４日　午前　９時３０分
秋田地方裁判所能代支部</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の保証の提供方法</td><td>別に掲示されています。</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）</td><td>☆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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

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）
1～4	4,790,000 3,832,000	一括	958,000	108,340	0
1	860,000				
2	1,820,000				
3	700,000				
4	1,410,000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　　１２号

物　件　目　録

１　所　　　在　　能代市河戸川字北西山

　　地　　　番　　２５６番４

　　地　　　目　　雑種地

　　地　　　積　　３６１平方メートル

　（現況）

　　地　　　目　　宅地

２　所　　　在　　能代市河戸川字北西山

　　地　　　番　　２５７番４

　　地　　　目　　雑種地

　　地　　　積　　７６２平方メートル

　（現況）

　　地　　　目　　宅地

３　所　　　在　　能代市河戸川字北西山２５７番地４

　　家屋　番号　　２５７番４の１

　　種　　　類　　事務所

　　構　　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　５４．６５平方メートル

　（現況）

　　種　　　類　　事務所・車庫

　　床　面　積　　約７９．５０平方メートル

物　件　目　録

４　所　　　在　　能代市河戸川字北西山２５７番地４、２５６番地４

　　家屋　番号　　２５７番４の２

　　種　　　類　　作業場・店舗

　　構　　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１２０．９０平方メートル

令和　6年（ケ）第　　12号

物　件　明　細　書

令和　6年　9月11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1～4】
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1～4】
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。

【物件番号3】
Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号4】
建物間取図中の店舗及び作業場1部分を合同会社心が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
建物間取図中の作業場2部分をCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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

１	所　　在	能代市河戸川字北西山
	地　　番	２５６番４
	地　　目	雑種地
	地　　積	３６１平方メートル
	（現況）	
	地　　目	宅地
２	所　　在	能代市河戸川字北西山
	地　　番	２５７番４
	地　　目	雑種地
	地　　積	７６２平方メートル
	（現況）	
	地　　目	宅地
３	所　　在	能代市河戸川字北西山２５７番地４
	家屋　番号	２５７番４の１
	種　　類	事務所
	構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床　面　積	５４．６５平方メートル
	（現況）	
	種　　類	事務所・車庫
	床　面　積	約７９．５０平方メートル

物　件　目　録

４	所　　在	能代市河戸川字北西山２５７番地４、２５６番地４
	家屋　番号	２５７番４の２
	種　　類	作業場・店舗
	構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	１２０．９０平方メートル

令和６年（ケ）第１２号
令和６年６月２７日受理
令和６年８月２２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6年（ケ）第１２号

物　件　目　録

１	所　　在	能代市河戸川字北西山
	地　　番	２５６番４
	地　　目	雑種地
	地　　積	３６１平方メートル
２	所　　在	能代市河戸川字北西山
	地　　番	２５７番４
	地　　目	雑種地
	地　　積	７６２平方メートル
３	所　　在	能代市河戸川字北西山２５７番地４
	家屋番号	２５７番４の１
	種　　類	事務所
	構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	５４．６５平方メートル
４	所　　在	能代市河戸川字北西山２５７番地４、２５６番地４
	家屋番号	２５７番４の２
	種　　類	作業場・店舗
	構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	１２０．９０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、２
	現況地目	■宅地（物件１、２）　□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	本土地は西側が国道に、南側が市道にそれぞれ接している。 本土地上に小さな下屋がある。 物件２土地内の北東付近にコンクリートや畳の廃材がある（写真番号７）。
建物		物件３
	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：事務所・車庫 □構　造： ■床面積：約７９．５０㎡
	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事務所・車庫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	車庫内の一部に雨漏り跡がある（写真番号１３）。
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

（土地・建物用）

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
	現況地目	□宅地（物件　）　□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	
建物		物件４
	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　■その他の者ら 上記の者が本建物を作業場・店舗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	
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

占　有　者　及　び　占　有　権　原　（物件３関係）		
占　有　範　囲		■全部　□
占　有　者		□債務者　■A
占　有　状　況		□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫　■車庫
■関係人（■A（占有者）■所有者代表者）の陳述／■提示文書（普通賃貸借契約書）の要旨		
占　有　権　原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和２年９月１日
最初の	契約日	令和２年８月２８日
契約等	期　間	令和２年９月１日から　■令和５年８月２８日まで □期間の定めなし
更　新　の　種　別		□合意更新　■自動更新　□法定更新
現在の契約等	期　間	令和５年８月２９日から　■令和８年８月２８日まで３年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸　主	■所有者　□その他の者（　）
	借　主	■占有者　□その他の者（　）
賃料・支払時期等		毎月　金５万円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特　約　等		□譲渡・転貸を認める　□
そ　の　他		１　賃貸借契約書では賃料を仲介業者に振込の方法により支払うことになっているが、建物所有者に持参払いしている。 ２　賃貸借契約書では賃料のほかに「（契約時）５５，０００円」の記載がなされているが、この記載は不明であり、この金額は支払っていない。
執　行　官　の　意　見		■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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

（占有関係用〈２占〉）

占　有　者　及　び　占　有　権　原　（物件４関係）		
占　有　範　囲	建物間取図中の店舗、作業場１部分	建物間取図中の作業場２部分
占　有　者	□債務者　■合同会社心	□債務者　■C
占　有　状　況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 ■店舗 ■作業場	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■車庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述（■所有者代表者、B） ■文書（■建物賃貸借契約書）	■陳述（■所有者代表者、C） □文書（□　　　　　）
占　有　権　原	■賃借　□使用借　□転借　□	■賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期	令和６年６月１５日	令和４年４月ころ
最初の契約等　契約日	令和６年６月１５日	令和４年４月ころ
最初の契約等　期間	令和６年６月１５日から ■令和８年６月１４日まで２年間 □期間の定めなし	令和４年４月ころから □　　年　　月　　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等　期間	年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　年間 □期間の定めなし	年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者　貸主	■所有者　□その他（　　　　）	■所有者　□その他（　　　　）
契約等当事者　借主	■占有者　□その他（　　　　）	■占有者　□その他（　　　　）
賃料・支払時期等	毎月　金８万８０００円 （毎月１５日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）	毎月　金１万円 （毎月末日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金	■ない　□敷金　□保証金 □ある　金　　　　円	■ない　□敷金　□保証金 □ある　金　　　　円
特　約　等	□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
そ　の　他		賃貸借契約書は作成されていない。
執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」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	1　本件各土地はいずれも地積測量図のとおりと思います。境界等につき隣地所有者と争いはありません。物件２土地内の北東付近に、コンクリート廃材などが置かれていますが、これらは全部不要物ですので、買受人の方に処分をお願いしたいです。 2　物件３建物は１名に、物件４建物は２名に、それぞれ４枚目及び５枚目記載のとおり賃貸しています。物件４建物の作業場２については契約書を作成していませんが、物件３建物と物件４建物の店舗とその隣室の作業場１についてはいずれも契約書を作成していますので提出します。
■C	1　私は、令和４年４月ころから、物件４建物のうち作業場２の部分を借りて車庫として使用しています。契約書は作成していません。賃料は毎月１万円で期間の定めはありません。
■B	1　私は、合同会社心の代表社員の夫です。合同会社心は、物件４建物のうち店舗と作業場１を、令和６年６月１５日から期間を２年間とし、賃料毎月８万８０００円で賃借しています。まだ使用のための準備中ですが、賃借部分に置かれている動産類は、全部合同会社心の所有物です。
■A	1　私は、令和２年９月１日から賃料毎月５万円で物件３建物を借りており、事務所・車庫として使用しています。現在は３年間の自動更新により期限は令和８年８月２８日となっています。 2　提出されている普通賃貸借契約書によると、賃料を仲介業者に振込の方法により支払うことになっていますが、建物所有者に持参払いしています。また、賃料のほかに「（契約時）５５，０００円」との記載がありますが、この記載は不明であり、この金額は支払っていません。 3　物件３建物内の南西端付近に雨漏り跡があります。強風雨の際にどこかから雨水が滲んできます。

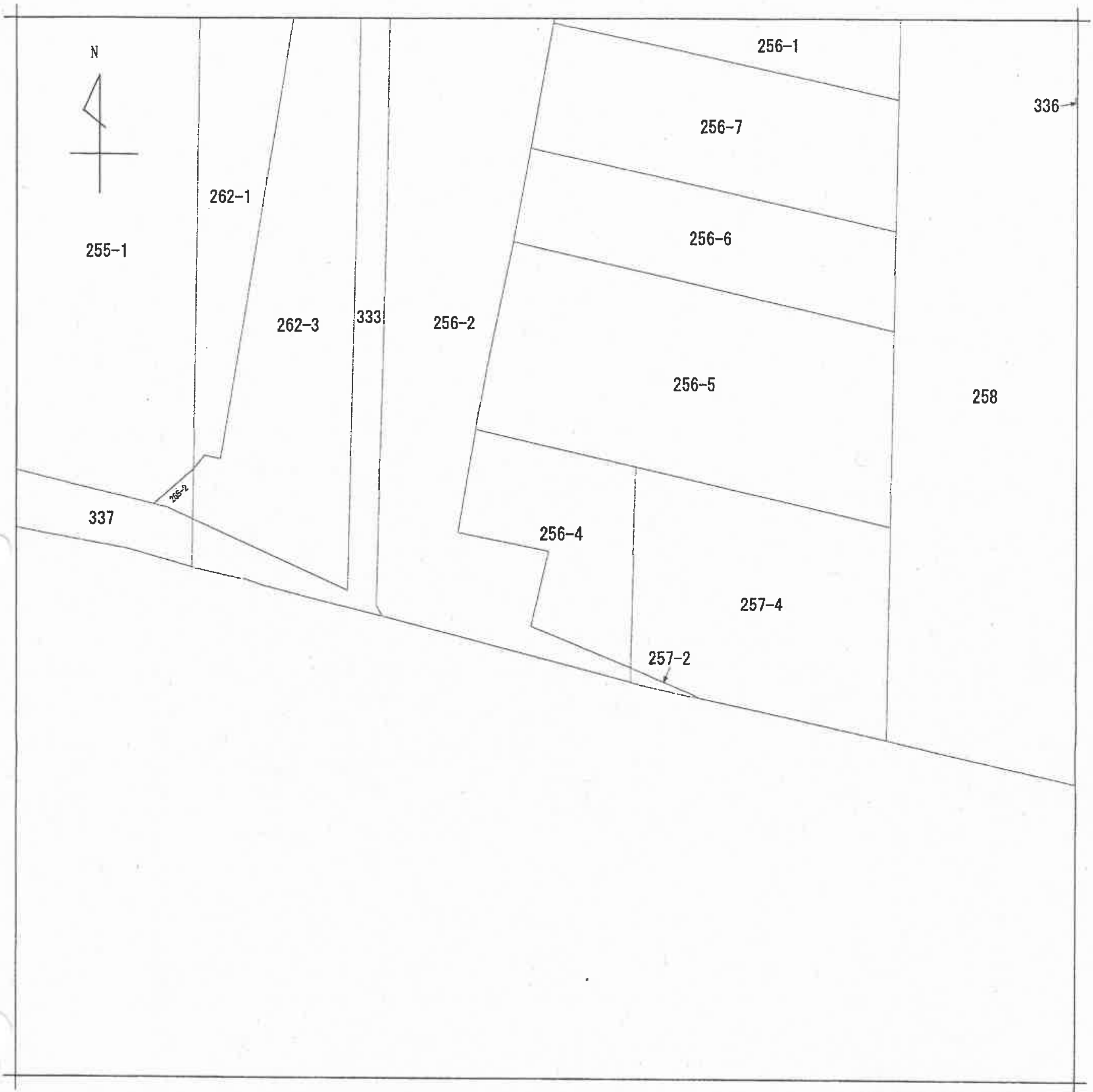
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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 6年 6月27日（木） 11：45 ～ 11：50	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 6年 6月27日（木） 11：55 ～ 12：00	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 7月 4日（木） 14：35 ～ 14：55	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 6年 7月11日（木） 10：15 ～ 10：20	所有者事務所	所有者代表者と面談（口頭聴取及び現況調査期日通知）
令和 6年 7月16日（火） 9：30 ～ 11：00	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） 物件３建物は占有者不在につき調査中止
令和 6年 7月22日（月） 12：10 ～ 12：15	秋田地方法務局能代支局	占有者資格証明書公用取得
令和 6年 7月24日（水） 10：20 ～ 10：30	執行官室	Ａから電話聴取及び同人に現況調査期日告知 （調査期日７月３０日午前１０時）
令和 6年 7月26日（金） 13：40 ～ 13：50	執行官室	Ｃから電話聴取
令和 6年 7月26日（金） 14：00 ～ 14：10	執行官室	Ｂから電話聴取
令和 6年 7月30日（火） 10：00 ～ 10：20	物件所在地	Ａ不在につき調査中止 （評価人同行）
令和 6年 7月30日（火） 11：40 ～ 11：50	執行官室	Ａから電話聴取及び同人に現況調査期日告知 （調査期日７月３１日午前１０時）
令和 6年 7月31日（水） 9：40 ～ 10：00	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）

（特記事項）
なし

（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。

地番区域見出	河戸川字北西山

請求部分	所在	能代市河戸川字北西山		地番	256番4		
出力縮尺	1/500	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6年6月27日
秋田地方法務局能代支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成6年6月3日

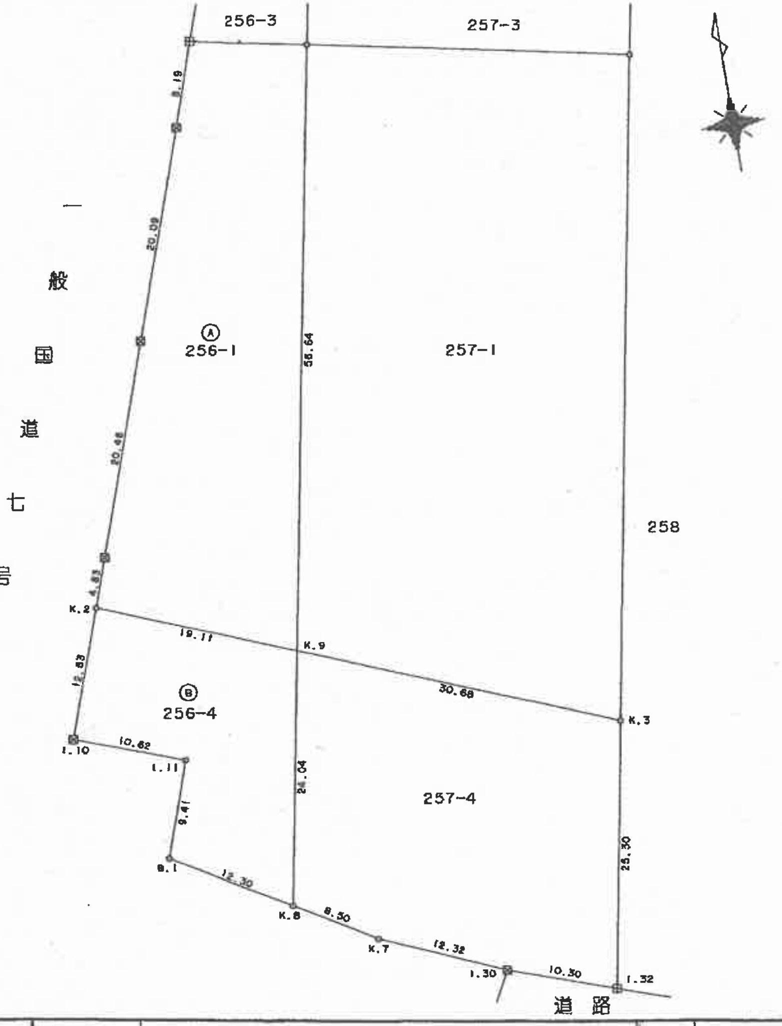
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月27日
秋田地方法務局能代支局
登記官

15564

地積測量図

㊞新 256-5 ～ 256-7

地番	256-4 (256-1)
土地の所在	能代市河戸川字北西山



座標求積表

地番	256-4		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
K.2	88.538	101.426	−473.152290
1.10	76.696	97.318	−1513.197582
1.11	72.989	107.269	−1353.412973
B.1	64.079	104.237	−1591.177805
K.8	57.724	114.768	1983.420576
K.9	81.361	119.138	3671.118332
		倍面積	723.598258
		面積	361.7991290
		地積	361.79 ㎡

残地番	256-1		
公簿	1078.585	総計	361.7991290
		残地	716.7858710
		地積	716.78 ㎡

境界標の種類	筆界（測点番号）
コンクリート杭	K.3, 1.10, 1.11, 1.30, 1.32
合成樹脂杭	
金属杭	B.1
鋲	K.2

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）

H6.6.3

A3版からA4版に縮小

請求番号：10-4

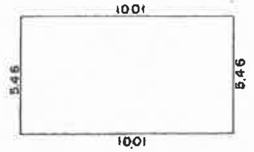
公用

登記年月日：平成6年10月12日

514533　各階平面図

建物図面
各階平面図

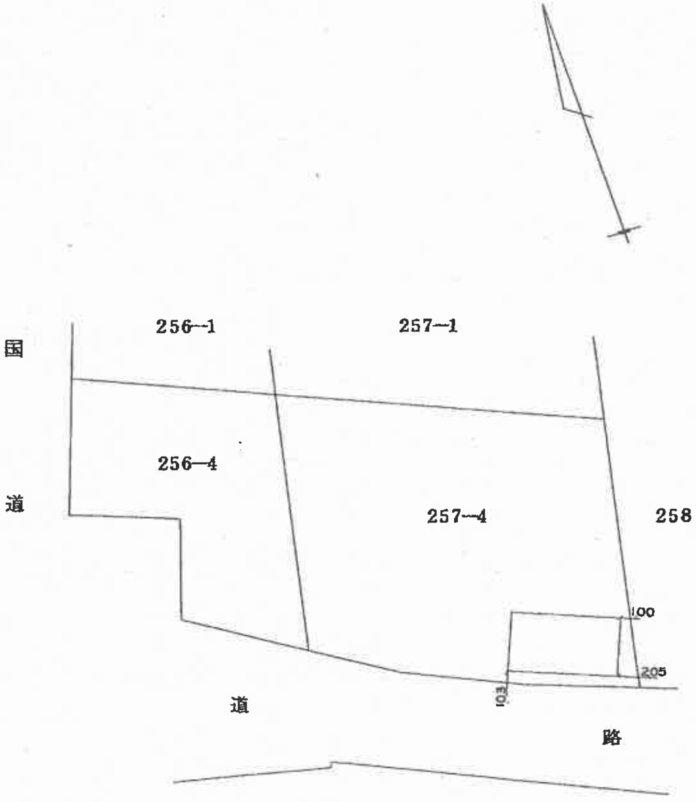
家屋番号	257番4の1
建物の所在	能代市河戸川字北西山257番地4



床面積表

5.46 × 10.01 = 54.6546

床面積 54㎡65



作製者		縮尺	1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

申請人		縮尺	1/500

H6.10.12

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27日
秋田地方法務局能代支局
登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：10-2

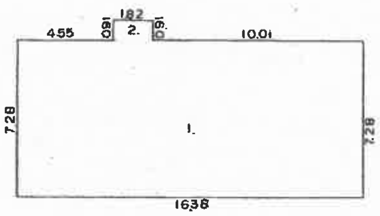
公用

登記年月日：平成6年10月12日

514534 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	２５７番４の２
建物の所在	能代市河戸川字北西山２５７番地４．２５６番地４

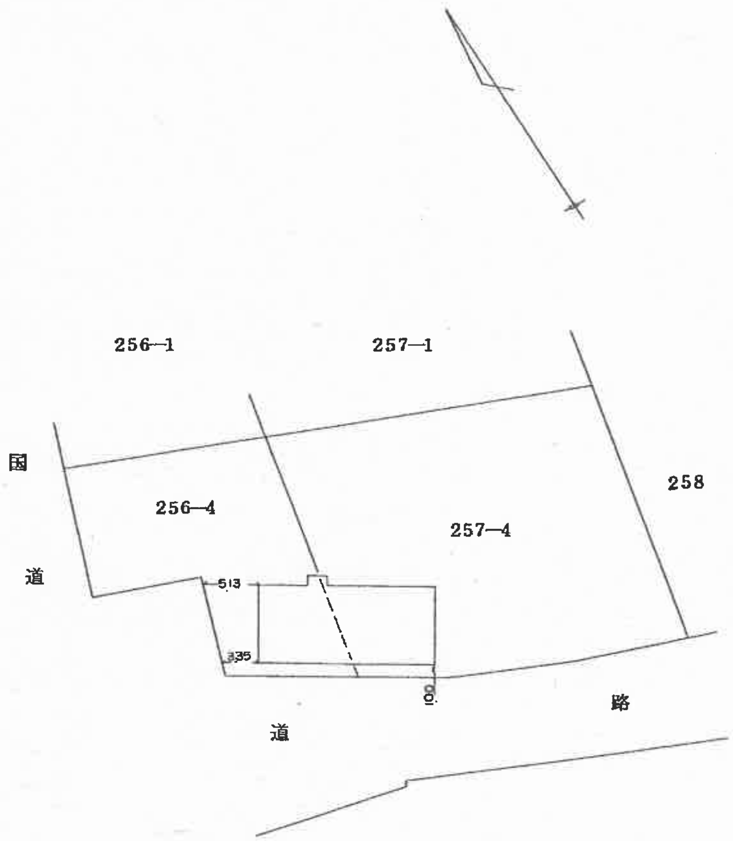


床面積表

1.	7.28	×	16.38	=	119.2464
2.	0.91	×	1.82	=	1.6562

計 120.9026

床面積 120㎡90



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)

H6.10.12

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。

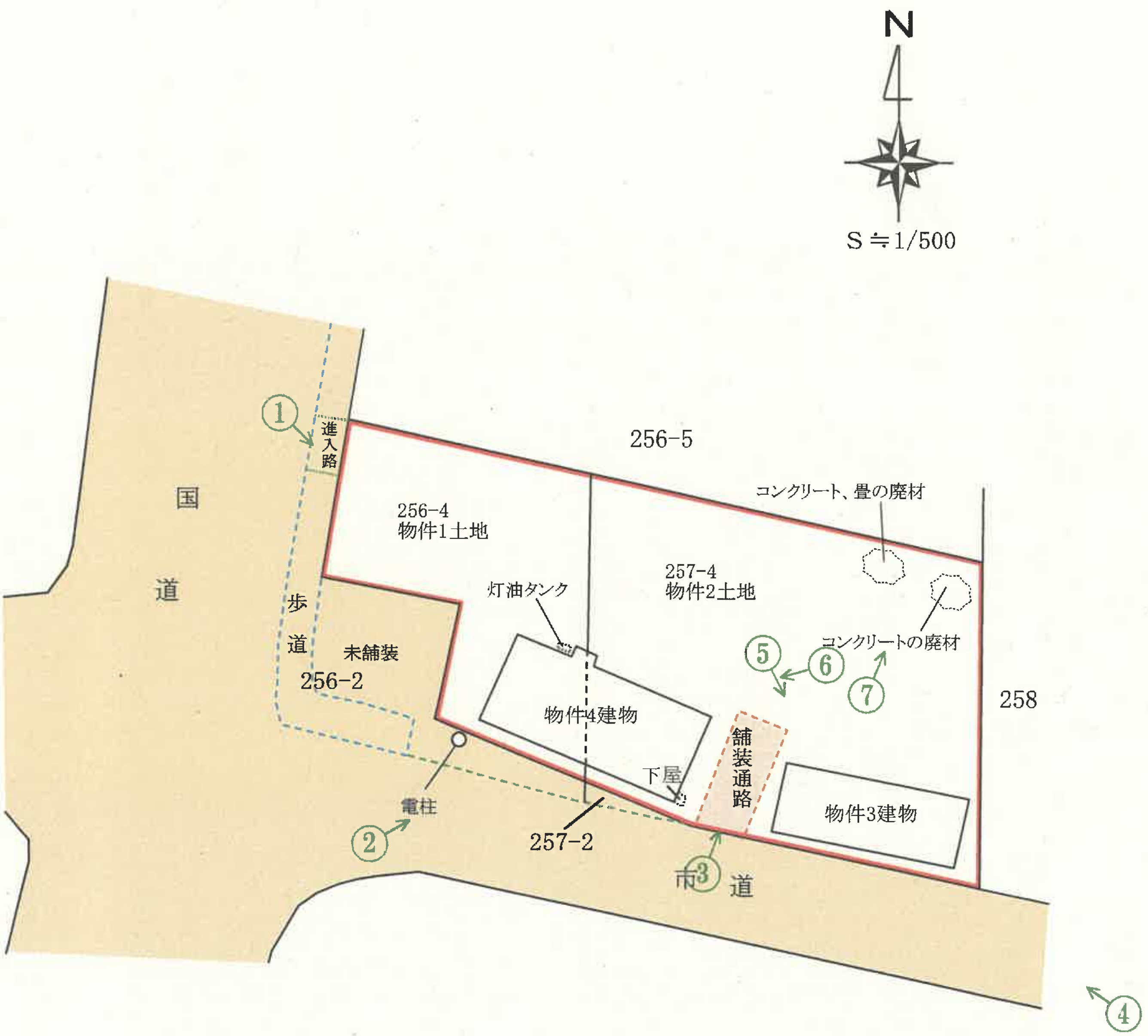
令和6年6月27日 秋田地方法務局能代支局

登記官

A３版からA４版に縮小

請求番号：10-3

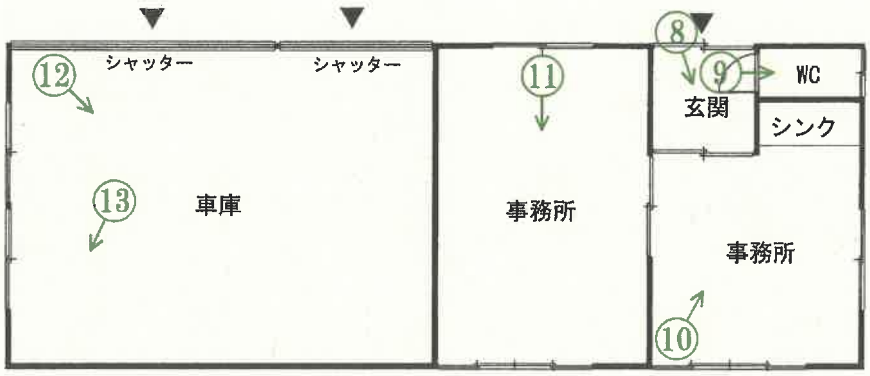
土地建物位置関係図



○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

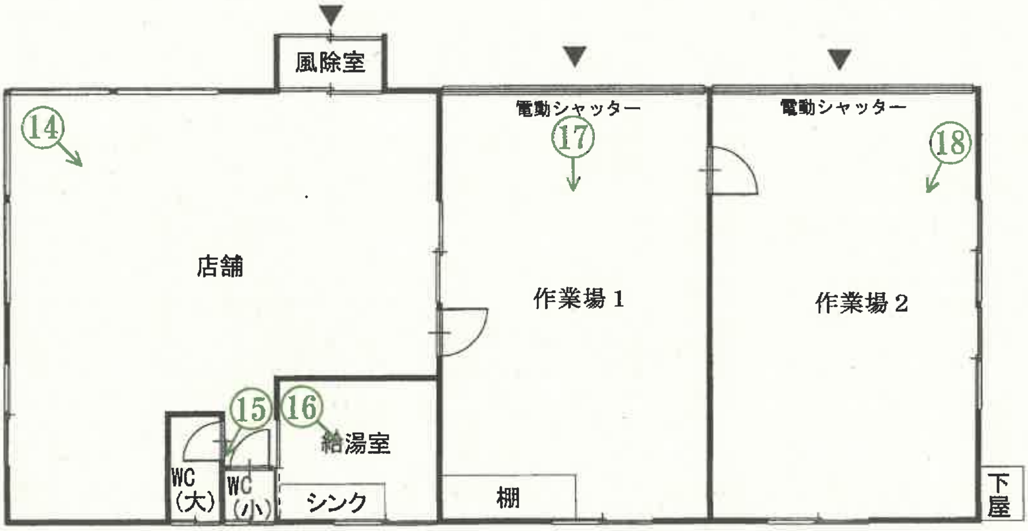
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図（物件３）



○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（物件４）



◯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３建物　物件４建物

写真番号２

物件３建物

写真番号３

写真番号４

物件４建物

写真番号５

写真番号６

写真番号７

畳の廃材　　コンクリート廃材

写真番号８

物件３建物内部の状況

写真番号９

前同

写真番号１０

前同

写真番号１１

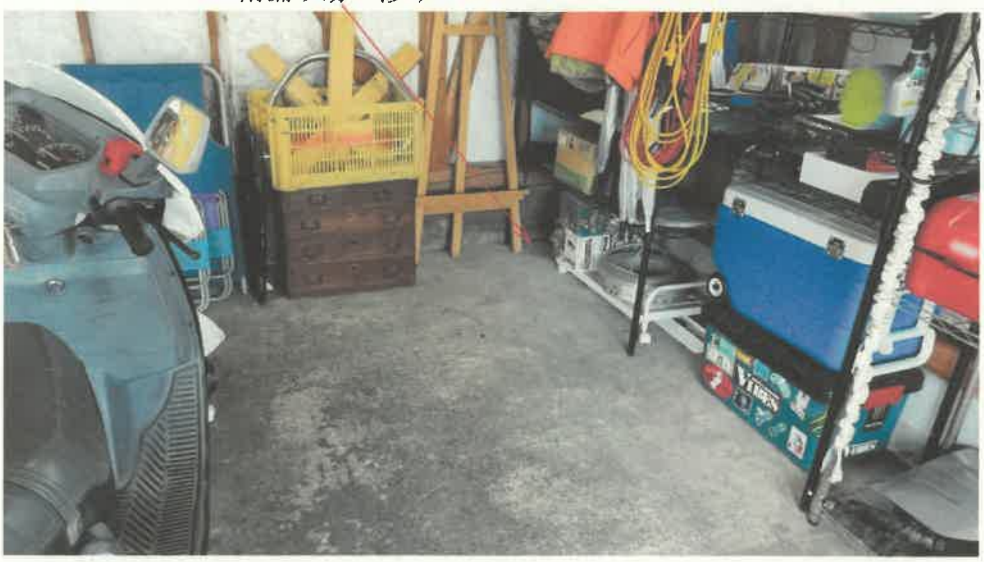
前同

写真番号１２

前同

雨漏り跡の滲み

写真番号１３



前同

写真番号１４

物件４建物内部の状況

写真番号１５

前同

写真番号１６

前同

写真番号１７

前同

写真番号１８

前同

令和６年（ケ）第　１２　号
令和６年７月１６日　第１回現地調査
令和６年７月３１日　第２回現地調査
令和６年８月２０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　　7,983,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　1,437,000　円
物件２（土地）	金　　3,033,000　円
物件３（建物）	金　　1,166,000　円
物件４（建物）	金　　2,347,000　円

１ 一括価格は、物件１～４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・２の内訳価格は物件３・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３・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	能代市河戸川字北西山	
	地　番	２５６番４	
	地　目	雑種地	宅地
	地　積	３６１㎡	
2	所　在	能代市河戸川字北西山	
	地　番	２５７番４	
	地　目	雑種地	宅地
	地　積	７６２㎡	
3	所　在	能代市河戸川字北西山２５７番地４	
	家屋番号	２５７番４の１	
	種　類	事務所	事務所・車庫
	構　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	５４．６５㎡	概測約７９．５０㎡
4	所　在	能代市河戸川字北西山２５７番地４、２５６番地４	
	家屋番号	２５７番４の２	
	種　類	作業場・店舗	
	構　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	１２０．９０㎡	

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・２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4.4km（以下道路距離） バス停：　「河戸川入口」バス停の西方約850m 最寄公共施設：　「能代市役所」の南西方約4.5km 最寄商業施設：　「ザ・ビッグ能代長崎店」の南西方約1.8km
付近の状況	受命物件は、国道７号沿いに自動車関連の事業所や工場等が存し、原野等も低未利用地も多い商工混在地域である。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：非線引都市計画区域内 用途地域：用途指定なし 建ぺい率：70% 容積率：200% 防火規制：特になし その他の規制：立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外）
画地条件	・間口　約12.5m ・奥行　約50m～53m ・形状　不整形地 ・地勢　概ね平坦地であるが、東側隣地や南側市道とは高低差がある。 ・地積　公簿1,123㎡（2筆計）。公図、地積測量図との照合から現況も一致。 ・接道　角地
接面道路の状況	・西側道路：有効幅員約20m舗装国道（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。 ・南側道路：有効幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）。宅盤は道路より約2～3m程度高いため、敷地内のスロープを利用して出入りしている。
土地の利用状況等	・物件３（事務所・車庫）及び物件４（作業場・店舗）の敷地として利用している。敷地の北側の一部にコンクリートや畳の廃材が置いてある。 ・隣地の状況 東側：畑　　西側：国道を介して原野 南側：市道を介して工場　　北側：事業所
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　なし（接面道路公設管：なし）
特記事項	①現地調査、官庁公表資料等を勘案する限度において、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された公算は低いと考えられる。したがって、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価する。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 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。

2　建物の概況及び利用状況

区　　　　分	物件３
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6年9月5日新築 経過年数　　　　　　　約　　30 年 経済的残存耐用年数　　約　　 5 年
仕　　　　様	構　　造：木造 屋　　根：亜鉛メッキ鋼板 外　　壁：サイディング 内　　壁：事務所クロス、車庫表し 天　　井：事務所クロス等、車庫表し 　床　　：事務所塩ビシート、車庫コンクリート 設　　備：電気、給排水、衛生設備等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	現況概測約７９．５０㎡
現況用途等	現況用途：事務所・車庫 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やや劣ると判定した。
保守管理の状態	経年による劣化以外に、車庫の一部に雨漏りがあるものの、大きな損傷や毀損はない。賃借人が利用する際に、事務所部分の内装を自ら行ったとのことである。上記以外は特段の不具合はないとのことであるが、所有者からの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	令和2年9月1日から賃借人Ａが占有している。契約の概要については執行官の現況調査報告書を参考。
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。

区分	物件４
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6年9月5日新築 経過年数　約　30 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 外　壁 ：サイディング 内　壁 ：事務所クロス、作業場ボード 天　井 ：事務所クロス、作業場ボード 床 ：事務所塩ビシート、作業場コンクリート 設　備 ：電気、給排水、衛生設備等 その他 ：電動シャッター
床面積（現況）	登記事項とほぼ一致
現況用途等	現況用途 ：作業場・店舗 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。平成31年に現所有者が取得後、約６００万円で、内装及び外装を改修している。総じた維持管理については普通と考える。
建物の利用状況	店舗及び作業場1は令和6年6月15日から「合同会社心」が、作業場2については令和4年4月頃から賃借人Ｃがそれぞれ占有している。契約の概要については執行官の現況調査報告書を参考。
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・２）

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	8,340	1.01	361.00	1.00	3,041,000
2	8,340	1.01	762.00	1.00	6,419,000
合計					9,460,000

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２０ｍ舗装国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	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
9,350 円/㎡	98.1 ／100 ×	100／ 100 ×	100 ／ 110 ≒	8,340 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＋10%　行政±0%
相乗積 1.00×1.00×1.10×1.00＝1.10

イ　個別格差：……画地▲1%（角地＋3%、形状▲2%　相乗積1.03×0.98≒1.01）

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３・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） *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
3	165,000	79.50	0.069	905,000
4	180,000	120.90	0.106	2,307,000
合計				3,212,000

ウ　現価率

物件３

・経過年数　30 年、経済的残存耐用年数 5.0 年、残価率 5% として定率法（現価率 0.077 ）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10%と査定）を併用して下記の通り査定した。

・現価率＝ 0.077 ×（1-0.10 ）≒ 0.069

物件４

・経過年数　30 年、経済的残存耐用年数 10.0 年、残価率 5% として定率法（現価率 0.106 ）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0%と査定）を併用して下記の通り査定した。

・現価率＝ 0.106 ×（1-0.00 ）≒ 0.106

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 イ		範囲 ウ	土地利用権等価格（円） *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
1	3,041,000	0.25	物件3 法定地上権	0.40	304,000
		0.25	物件4 法定地上権	0.60	456,000
2	6,419,000	0.25	物件3 法定地上権	0.40	642,000
		0.25	物件4 法定地上権	0.60	963,000
合計					2,365,000

イ　土地利用権等割合：
　各建物の敷地利用権を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。

ウ　敷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	3,041,000	-760,000		0.9	0.7	1,437,000
2	6,419,000	-1,605,000		0.9	0.7	3,033,000
3	905,000	+946,000	1.0	0.9	0.7	1,166,000
4	2,307,000	+1,419,000	1.0	0.9	0.7	2,347,000
一括価格（合計）						7,983,000

ウ　占有減価修正：抵当権設定後の賃借人であり、対抗要件を具備していないことから減価なしと判定した。

エ　市場性修正：占有減価はないものの、建物明渡までの猶予や交渉など賃借人との関係や煩雑性を有し、更に敷地内に置かれている廃材の処分も考慮した結果、短期売却市場において減価要因と判断し、▲10%の市場性修正を施した。

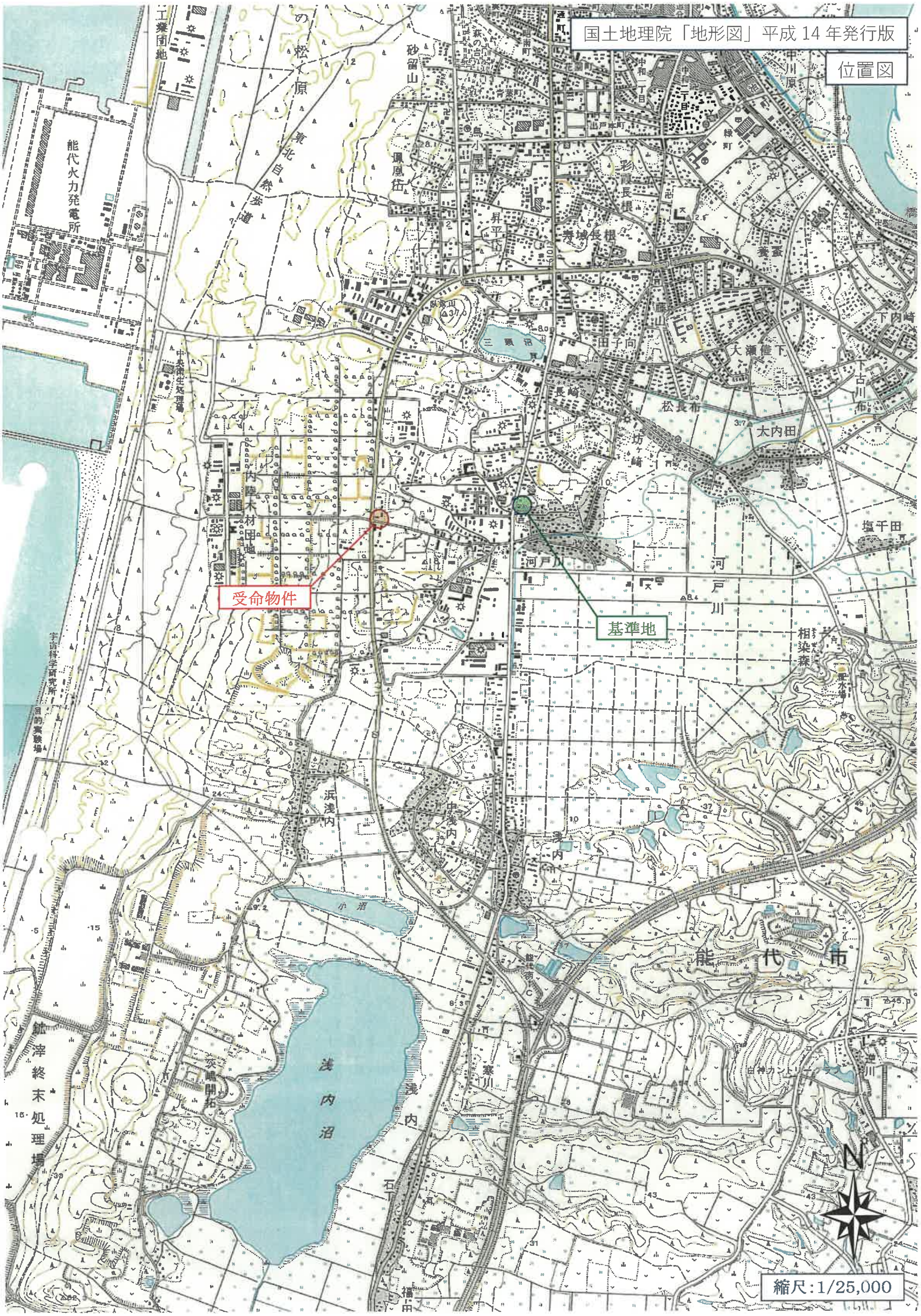
オ　競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

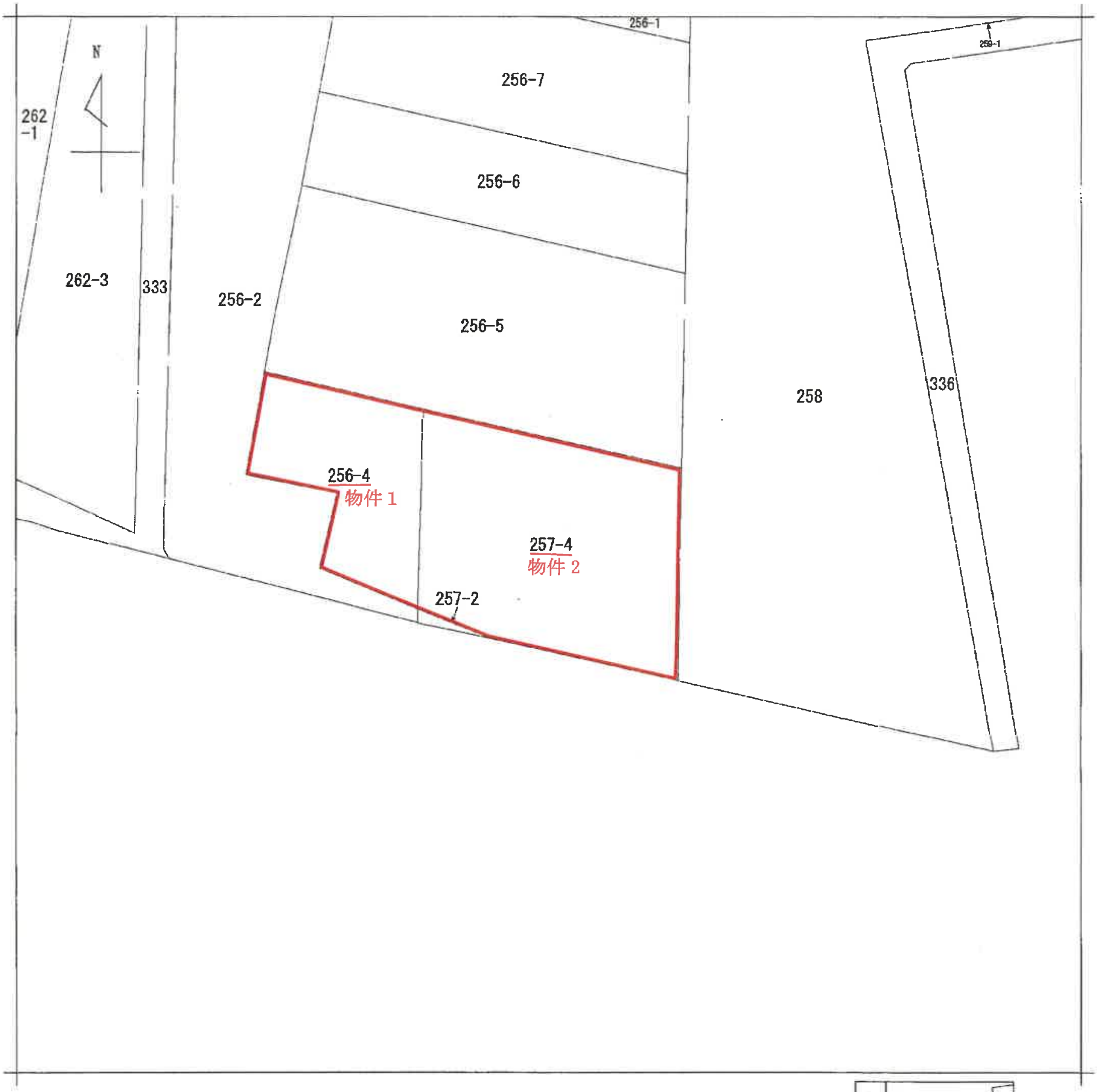
地　価　調　査：能代（県）５－４
所　　　　　在：能代市河戸川字上大須賀２９番１外
価　　　　　格：９，３５０円/㎡
位　　　　　置：ＪＲ五能線「能代」駅の南方道路距離約３．６ｋｍ
価　格　時　点：令和５年７月１日
地　　　　　積：６９５㎡
供給処理施設：水道
接　面　街　路：西側１１ｍ市道
用　途　指　定　等：非線引都市計画区域内、準工業（６０％、２００％）
地　域　の　概　要：店舗、工場、営業所に一般住宅が混在する路線商業地域

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
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



国土地理院「地形図」平成 14 年発行版
位置図
受命物件
基準地
縮尺:1/25,000
N
能代火力発電所
工業団地
東北自然歩道
砂留山
鳳凰街
三頭沼
田子向
長崎
坊ヶ崎
松長布
大内田
塩千田
河戸川
相染森
大瀬億下
古川布
下内崎
内陸木材団地
中央衛生処理場
浜浅内
中浅内
浅内
小沼
浅内沼
能代市
鉱滓終末処理場
養蚕



請求部分	所在	能代市河戸川字北西山				地番	257番4		
出力縮尺	1/500	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					

Ａ３版をＡ４版に縮小

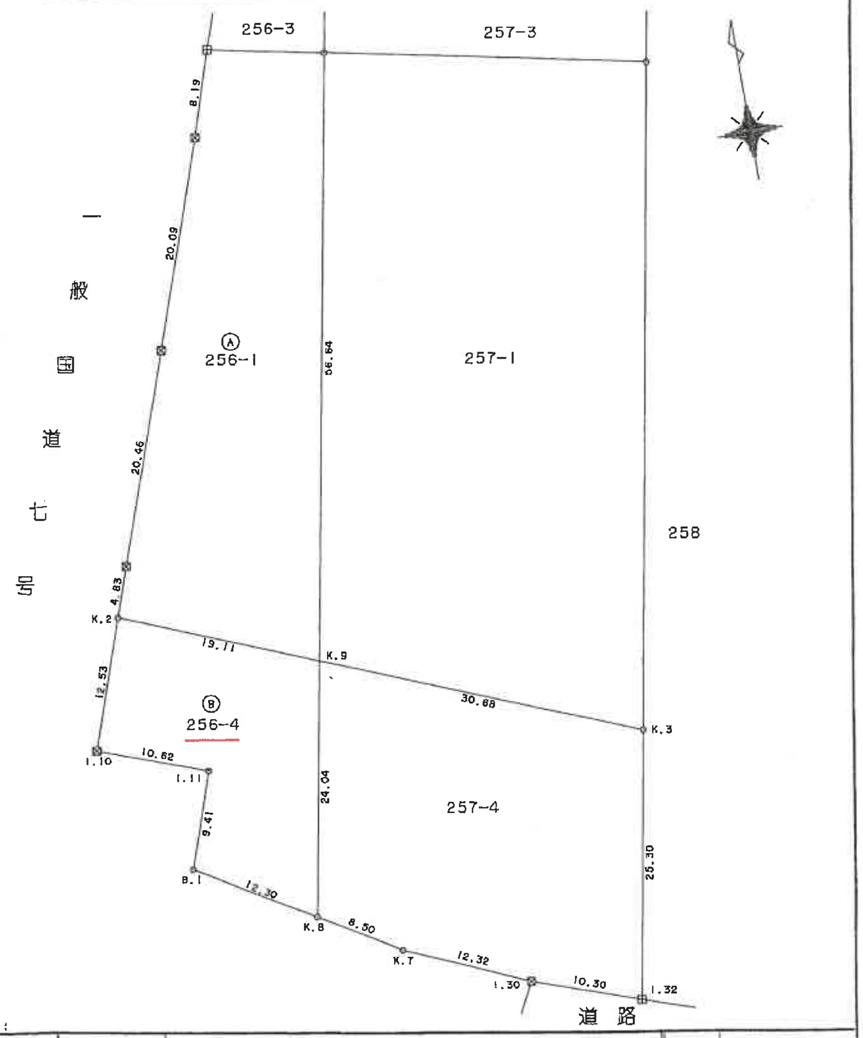
登記年月日： 平成6年6月3日

15564

地積測量図

受命物件１

地　　番	256-4 (256-1) / ㊗ 256-5 〜 256-7
土地の所在	能代市河戸川字北西山



座標求積表

地　番	256-4		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
K.2	88.538	101.426	−473.152290
I.10	76.696	97.318	−1513.197582
I.11	72.989	107.269	−1353.412973
B.1	64.079	104.237	−1591.177805
K.8	57.724	114.768	1983.420576
K.9	81.361	119.138	3671.118332
		倍　面　積	723.598258
		面　　積	361.7991290
		地　　積	361.79　㎡

残地番	256-1		
公　簿	1078.585	総　計	361.7991290
		残　地	716.7858710
		地　積	716.78　㎡

境界標の種類	筆　界　(測点番号)
コンクリート杭	K.3, I.10, I.11, I.30, I.32
合成樹脂杭	
金属杭	B.1
鋲	K.2

作製者	[redacted] (平成 6 年 5 月 17 日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H6.6.3

A３版をA４版に縮小

表示年月日：2024/07/03

表示年月日：2024/07/03

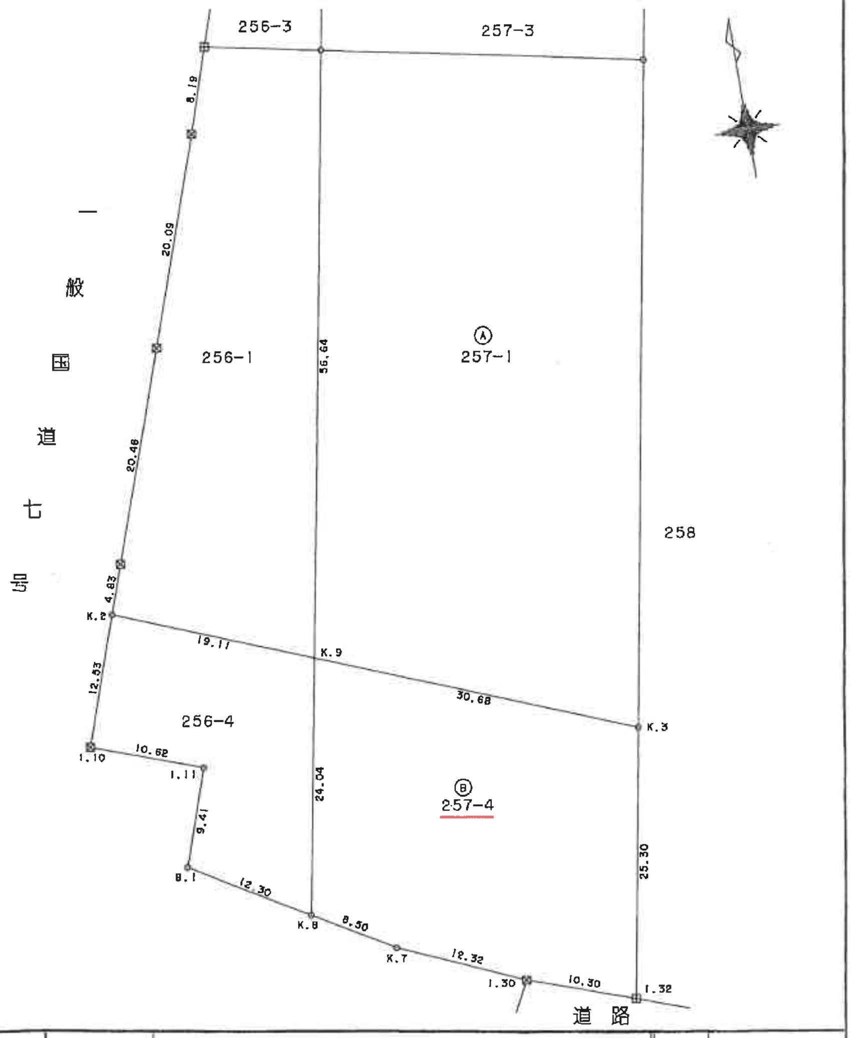
登記年月日：平成6年6月3日

15570

受命物件２

地積測量図

地番	257-4 (257-1)
土地の所在	能代市河戸川字北西山



座標求積表

地番	257-4		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
K.9	81.361	119.138	−1443.356870
K.8	57.724	114.768	−3216.717504
K.7	53.333	122.045	−1140.754615
1.30	48.377	133.320	−1118.021520
1.32	44.947	143.029	3069.688398
K.3	69.839	147.572	5373.686808
		倍面積	1524.524697
		面積	762.2623485
		地積	762.26 ㎡

残地番	257-1		
公簿	2566.475	総計	762.2623485
		残地	1804.2126515
		地積	1804.21 ㎡

境界標の種類	筆界 (測点番号)
コンクリート杭	K.3, 1.10, 1.11, 1.30, 1.32
合成樹脂杭	
金属杭	B.1
鋲	K.2

作製者	[redacted] (平成 6 年 5 月 17 日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3版をA4版に縮小

H6.6.≢3

表示年月日：2024/07/03

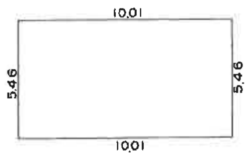
登記年月日： 平成6年10月12日

受命物件３

建　物　図　面
各　階　平　面　図

家屋番号	２５７番４の１
建物の所在	能代市河戸川字北西山２５７番地４

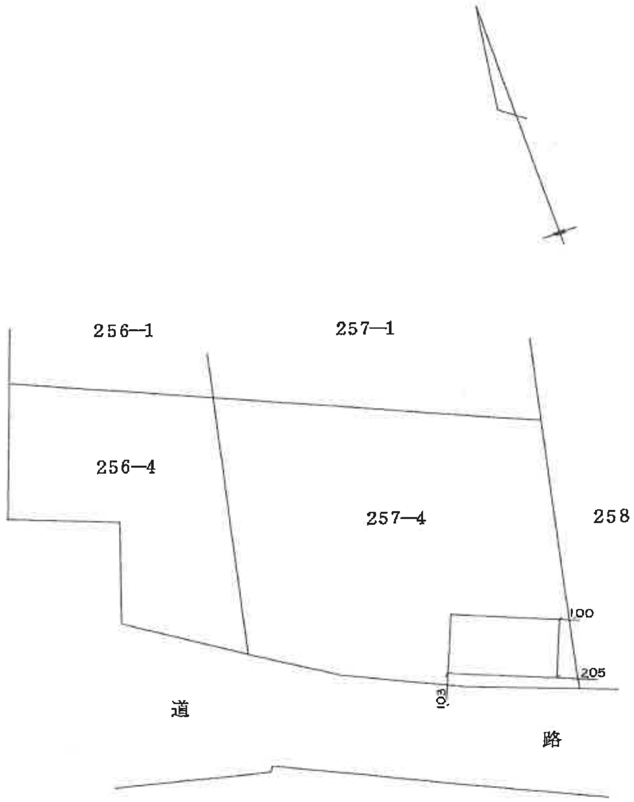
514533 各　階　平　面　図



床面積表

５．４６　×　１０．０１　＝　５４．６５４６

床面積　５４㎡６５



作製者	[redacted] (平成　６年　９月２１日作製) [redacted]	縮尺	1/250

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A３版をA４版に縮小　H6.10.12

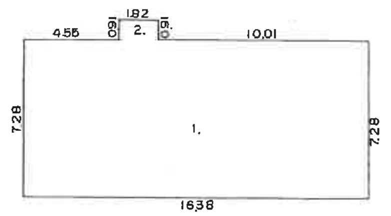
登記年月日：平成6年10月12日

受命物件４

514534 各 階 平 面 図

建 物 図 面　各 階 平 面 図

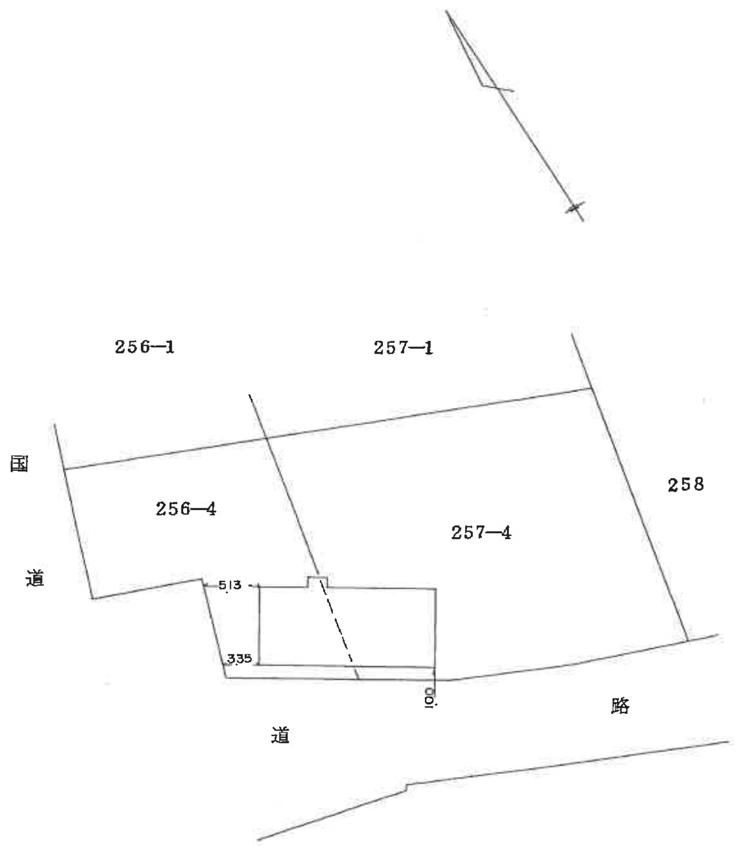
家屋番号	２５７番４の２
建物の所在	能代市河戸川字北西山２５７番地４、２５６番地４



床 面 積 表

1.	7.28	×	16.38	＝	119.2464
2.	0.91	×	1.82	＝	1.6562
				計	120.9026

床面積　120㎡90

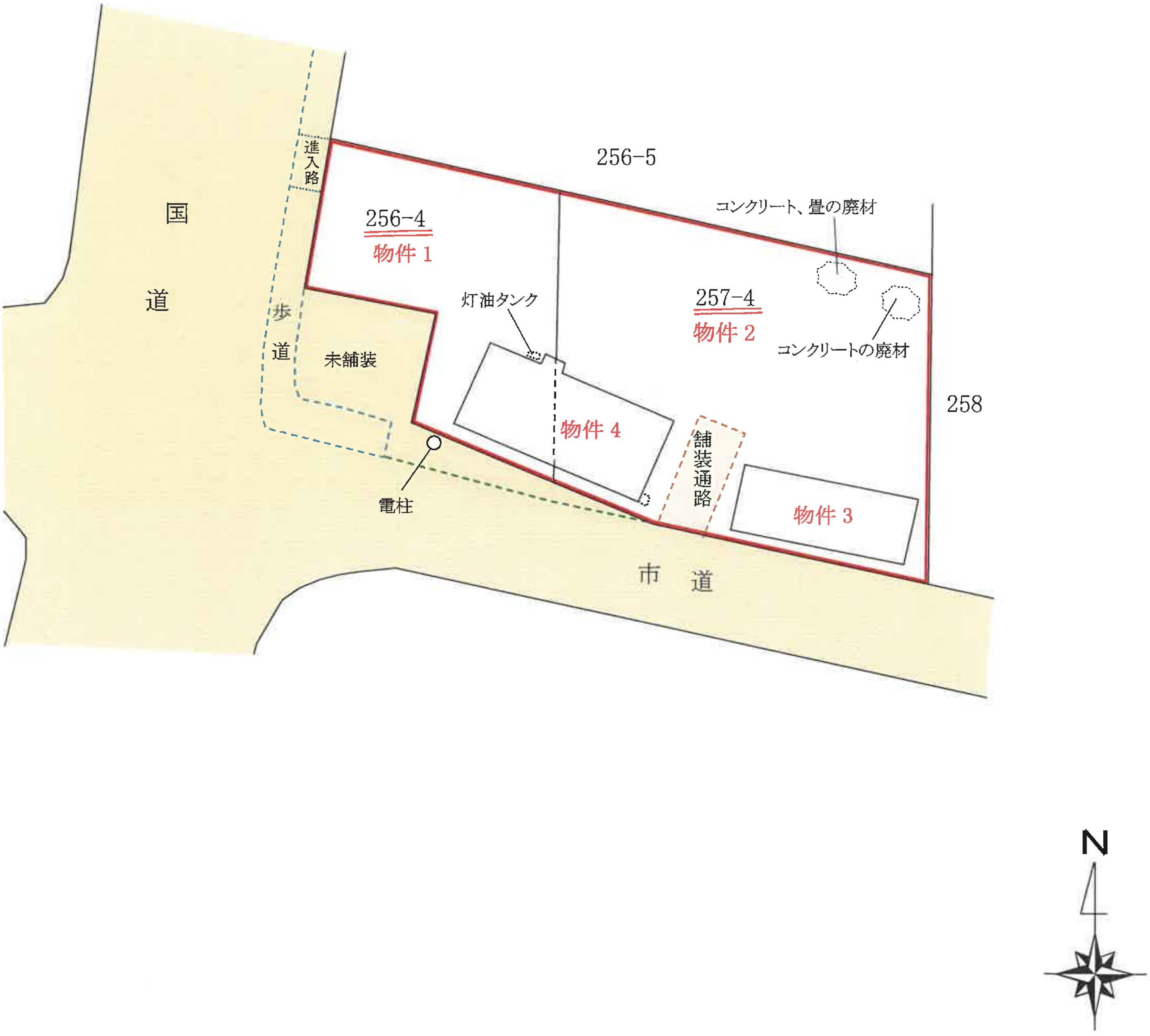


作製者	[redacted] (平成 6 年 9 月 2 日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A３版をA４版に縮小

H6.10.12

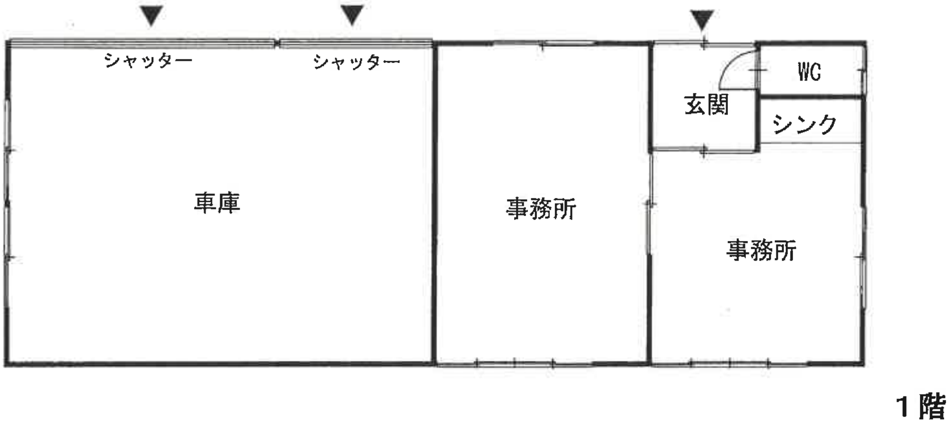


256-5
進入路
256-4
物件 1
国
道
歩
道
未舗装
灯油タンク
257-4
物件 2
コンクリート、畳の廃材
コンクリートの廃材
258
物件 4
舗装通路
物件 3
電柱
市　道
N

1／500
建物配置図

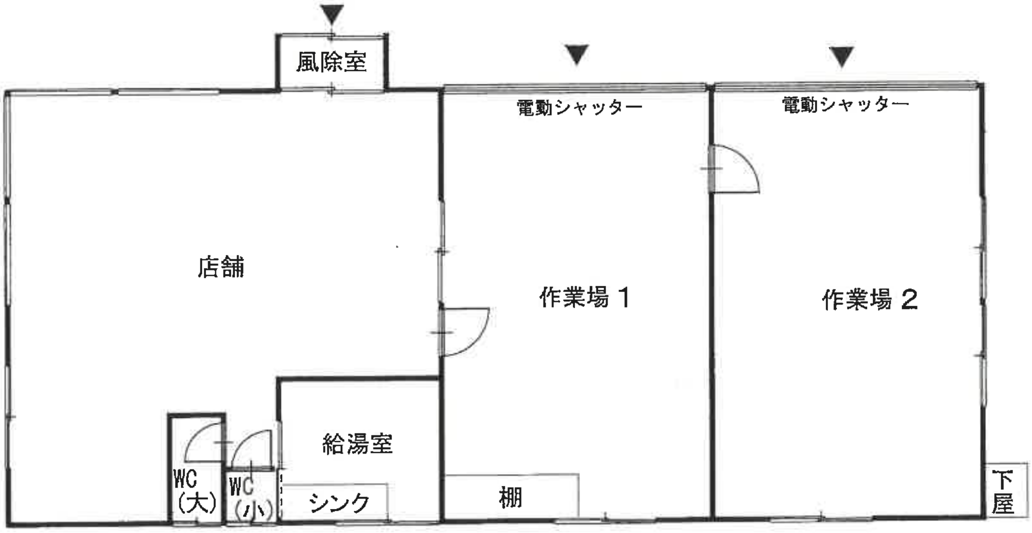
令和６年（ケ）第12号

受命物件３



１階　現況床面積概測　79.50㎡

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