

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 8 月 1 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 8 月 22 日から 令和 7 年 8 月 29 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 4 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 7 年 9 月 24 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 7 年 8 月 1 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）
6, 8～10, 15	12, 777, 000 10, 221, 600	一括	2, 555, 400	250, 453	0
6	2, 108, 000				
8	8, 242, 000				
9	1, 392, 000				
10	612, 000				
15	423, 000				

物 件 目 録

- 6 所 在 能代市河戸川字上西山
地 番 51 番 20
地 目 宅地
地 積 776.10 平方メートル
- 8 所 在 能代市河戸川字上西山
地 番 51 番 28
地 目 宅地
地 積 3033.81 平方メートル
- 9 所 在 能代市河戸川字上西山 51 番地 28、51 番地 20
家屋 番号 51 番 28
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 71.21 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 165.06 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 165.06 平方メートル

(民法389条による一括競売物件)

10 所 在 能代市河戸川字上西山

地 番 51 番 34

地 目 宅地

地 積 200.47 平方メートル

15 所 在 能代市河戸川字上西山

地 番 51 番 54

地 目 宅地

地 積 124.67 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 18 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 6, 8～10, 15】

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 6, 8～10, 15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

氏名不詳者が、本件土地上に看板を設置し、その設置部分を占有している。同人の占有権限は、買受人に対抗できない。

上記を除く部分を、本件所有者が占有している。

【物件番号 8, 9, 15】

本件所有者が占有している。

【物件番号 10】

氏名不詳者が、本件土地上に目的外建物（未登記）を所有し、その敷地部分を占有している。同人の占有権限は買受人に対抗できない。

上記を除く部分を、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

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 6 | 所 在 | 能代市河戸川字上西山 |
| | 地 番 | 5 1 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 6 . 1 0 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 能代市河戸川字上西山 |
| | 地 番 | 5 1 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 3 3 . 8 1 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 能代市河戸川字上西山 5 1 番地 2 8、5 1 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 2 8 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 1 . 2 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 5 . 0 6 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 165.06平方メートル

(民法389条による一括競売物件)

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 10 | 所 | 在 | 能代市河戸川字上西山 |
| | 地 | 番 | 51番34 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 200.47平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 能代市河戸川字上西山 |
| | 地 | 番 | 51番54 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 124.67平方メートル |

令和6年(ケ)第13号
令和6年8月6日受理
令和6年10月28日提出

現況調査報告書

(物件6、8～10、15)

秋田地方裁判所能代支部

執行官 佐藤 智博

物件目録

6	所在地	在番目積	能代市河戸川字上西山 51番20 宅地 776.10平方メートル
8	所在地	在番目積	能代市河戸川字上西山 51番28 宅地 3033.81平方メートル
9	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物)	在 番 目 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	能代市河戸川字上西山51番地28、51番地20 51番28 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 71.21平方メートル 1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 165.06平方メートル 2 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 165.06平方メートル
10	所在地	在番目積	能代市河戸川字上西山 51番34 宅地 200.47平方メートル
15	所在地	在番目積	能代市河戸川字上西山 51番54 宅地 124.67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 6、8		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 6、8) ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が物件 6 土地上に看板を設置して、その設置部分を占有している ☒ 「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	物件 6 土地の西側で接する道路については評価書参照。		
建 物	物件 9		
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事務所 (空き家) として占有している ☐ 「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	附属建物符号 1 及び同 2 は、いずれも屋根、外壁及び天井が一部崩壊している (写真番号 8、9、14、15)。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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

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 10
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 10) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	本土地は雑木等が繁茂しており、土地内部まで立ち入ることが困難である (写真番号 6)。
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
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)
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

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 5		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1 5) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	本土地は雑木等が繁茂しており、土地内部まで立ち入ることが困難である (写真番号 5)。		
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		
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)		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6、10関係)			
占有範囲		■物件6につき看板設置部分、物件10につき目的外建物の敷地部分	
占有者		□債務者 ■不明	
占有状況		■敷地 □駐車場 ■看板設置 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (□ (占有者) ■所有者代表者) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期		不明	
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から	□ 年 月 日まで	年間
		□期間の定めなし	
更新の種類別		□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	
契約等貸主	□所有者 □その他の者 ()		
当事者借主	□占有者 □その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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	看板及び目的外建物は、株式会社エイチピーが本件物件を賃借していたときに同社が設置建築し、賃貸借契約の終了時に同社がこれらの所有権を放棄して現在も残されたままである。		
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	
1 目的外建物は、未登記であるほか本件所有者の名寄帳に記載がない。 2 目的外建物を建築したとされる株式会社エイチピーは、秋田地方方法務局能代支局では法人登記が見当たらず、その所在が明らかでない。 3 本件所有者代表者によると、株式会社エイチピーの所在及び代表者の連絡先はわからないとのことである。 4 看板及び目的外建物は、所有者代表者の陳述から、株式会社エイチピーが設置建築した可能性があると思われるが、これを認定するための資料及び信頼性のある情報に接することができず、また、株式会社エイチピーの所在及び連絡先が明らかでないことから、看板設置及び目的外建物の敷地利用による物件6、10両土地の占有者を特定することが困難となり、占有開始時期及び占有権限等は不明とせざるを得ないと思料した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件10関係)	
所 在	能代市河戸川字上西山51番地34
家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 不明
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(高床式)
床面積(概略)	約9.9㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	物件10土地は雑木等が繁茂して立ち入ることが困難であり、目的外建物の構造及び床面積等は遠方からの外観によるものである。

(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
■所有者代表者	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。 2 本件物件は、平成16年ころまで株式会社エイチピーに賃貸していましたが、それ以降は使用している者はおらず、本件建物は現在も空き家になっています。 3 株式会社エイチピーは、本件物件を賃借していたときに、物件6土地上に看板を設置し、物件10土地には高床式の建物（目的外建物）を建築しました。しかし、賃貸借契約が終了したあとも同社はこれらを撤去することなく、現在も残ったままになっています。 4 前項の看板と建物については、賃貸借契約の終了時点で株式会社エイチピーが一方的に所有権を放棄したと理解していました。放棄されて看板と建物を残されても困るのですが、残されてしまったものはどうにもできませんでした。 5 株式会社エイチピーの代表者は他県の方と聞いていました。現在はその会社も代表者も連絡先はわかりません。

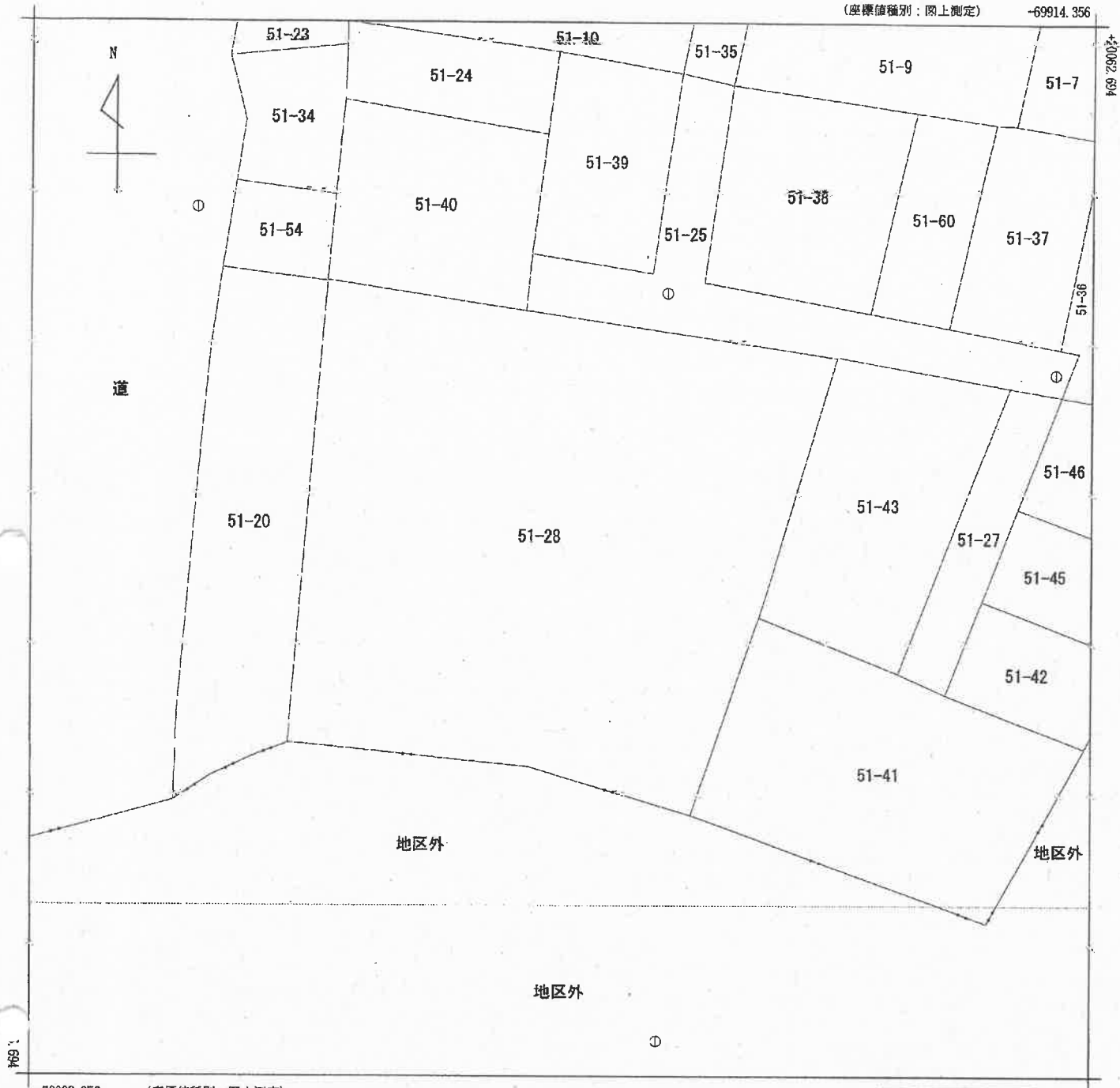
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 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 7日 (水) 10:15 ~ 10:30	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 8日 (木) 11:00 ~ 11:05	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 6年 8月22日 (木) 15:05 ~ 15:10	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26日 (木) 12:30 ~ 13:30	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (評価人同行)
令和 6年 9月26日 (木) 12:40 ~ 12:50	執行官室	本件所有者から電話聴取
令和 6年10月15日 (火) 11:30 ~ 11:35	秋田地方法務局能代支局	法人登記調査
令和 6年10月21日 (月) 10:50 ~ 11:00	秋田地方法務局能代支局	閉鎖謄本公用取得
(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

(座標値種別：図上測定)

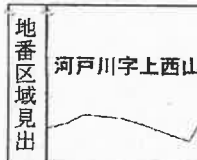
-69914.356



-70032.356

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	能代市河戸川字上西山				地番	51番28			
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6日

秋田地方法務局能代支局

登記官

請求番号：12-4

(1/1)

(9枚目)

公用

登記年月日：昭和61年3月14日

これは図面に記載されている内容が正確なものである。
令和6年8月6日 秋田地方建設局能代支局

登記官

(10 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：12-7

514496

各階平面図

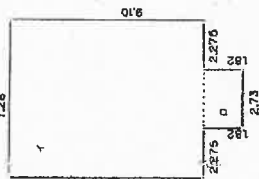
建物図面

各階平面図

家屋番号 51番28

建築物の所在 能代市河戸川字上西山51番地28・51番地20

主

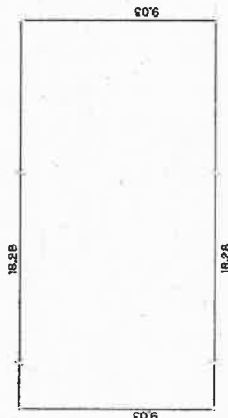


求積

$$\begin{aligned} & 9.10 \times 7.28 = 66.2480 \\ & 2.27 \times 2.73 = 6.2071 \\ & \hline & = 72.4551 \end{aligned}$$

床面積 72.46 m²

1

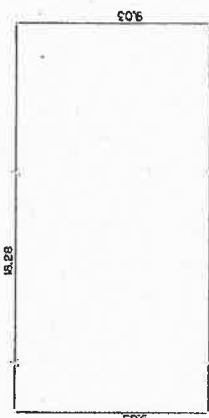


求積

$$9.03 \times 18.28 = 165.0684$$

床面積 165.07 m²

2



求積

$$9.03 \times 18.28 = 165.0684$$

床面積 165.07 m²

作製者

縮尺

1/250

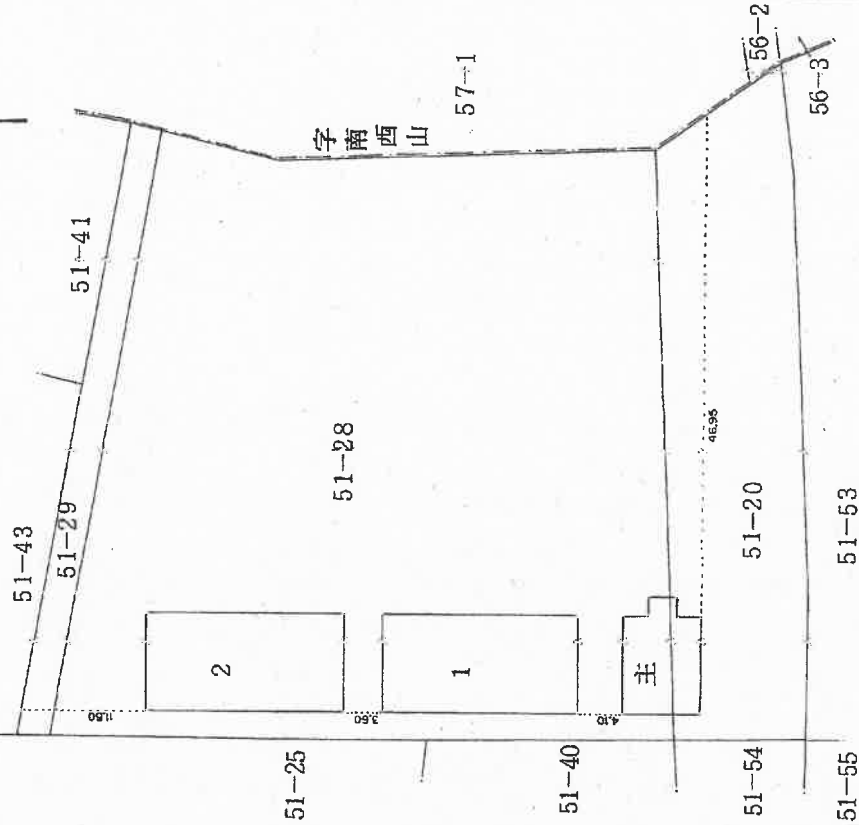
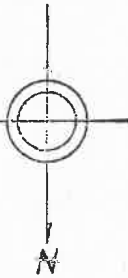
申請人

縮尺

1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

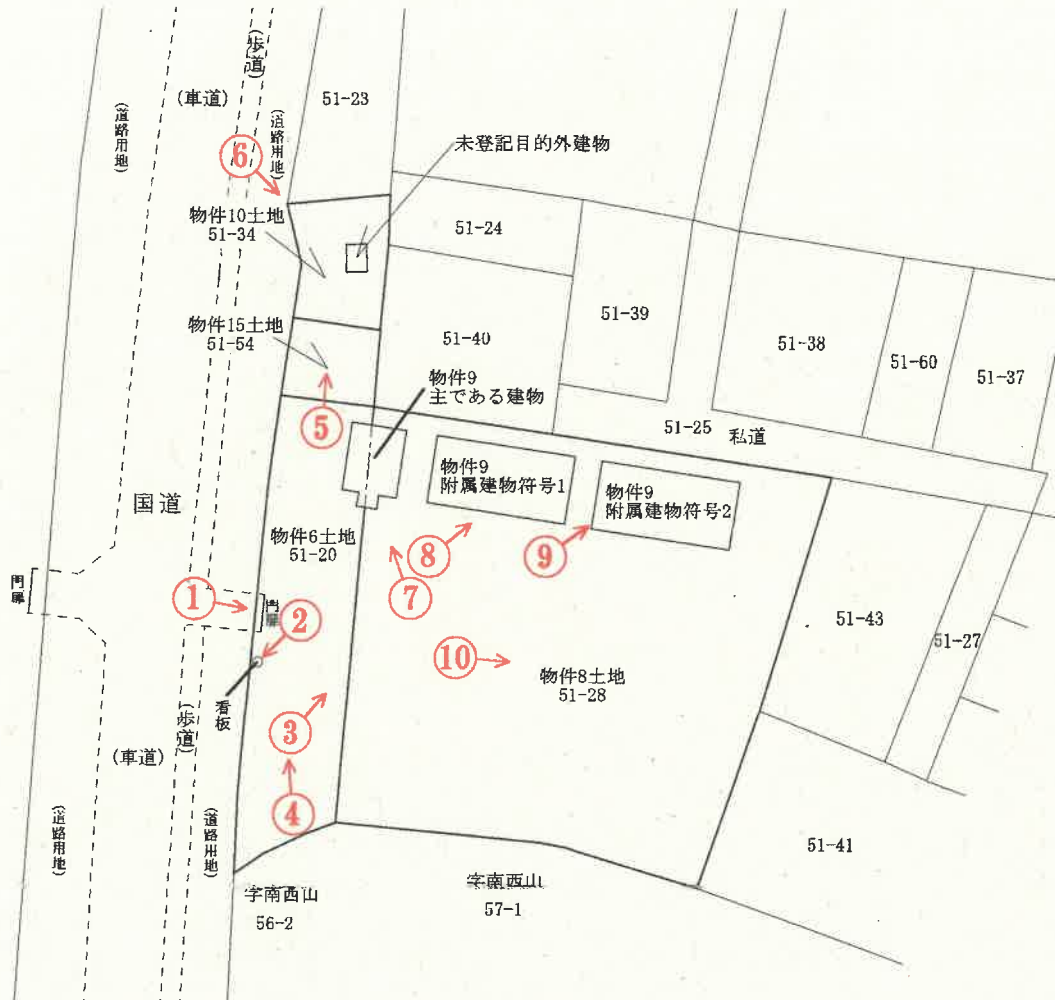
561.314



土地建物位置関係図



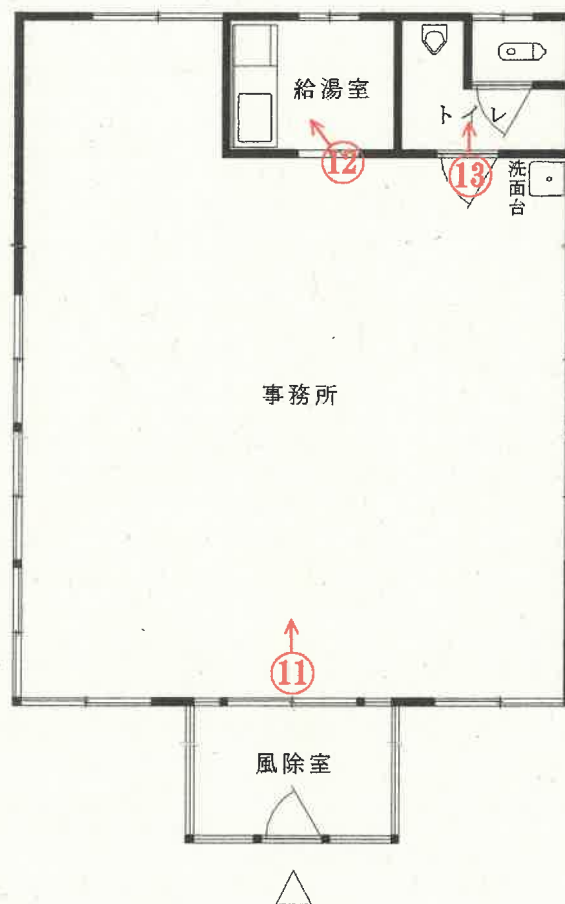
1/1,000



↑
○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)

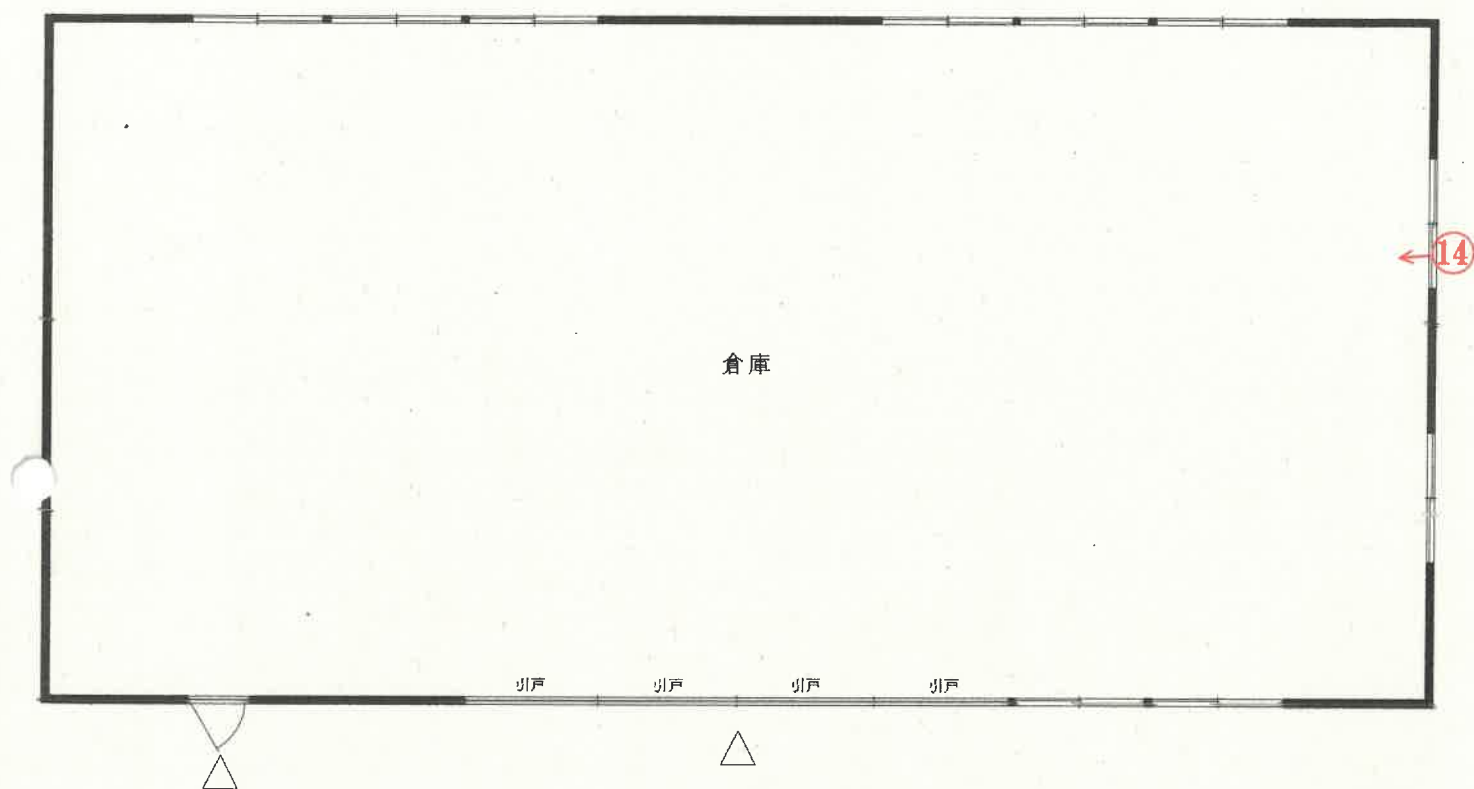


↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

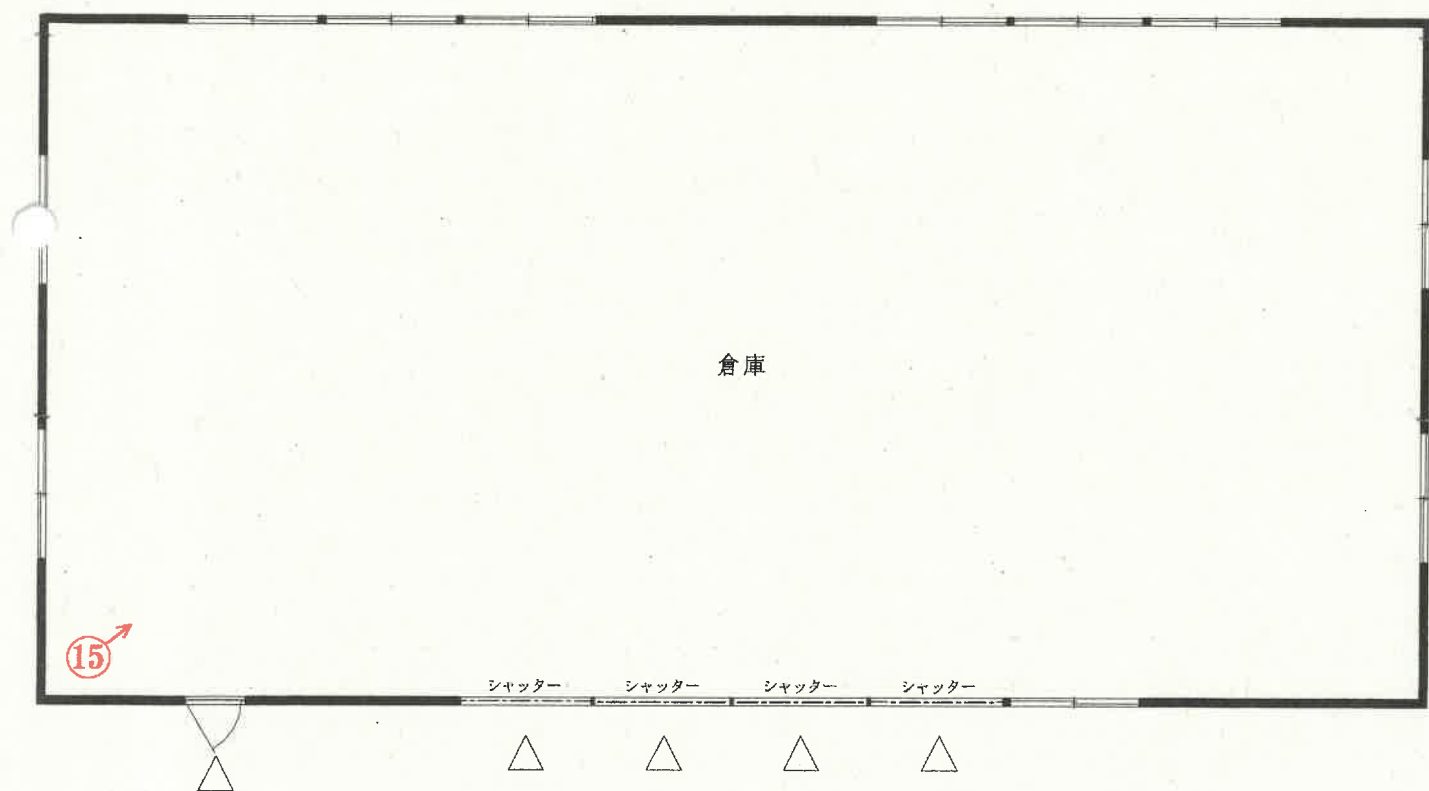
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図
(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。

写真番号 1



写真番号 2

以前に本件物件を賃借していたとされる法人の看板



写真番号 3

物件 9 主である建物

物件 9 附属建物符号 1

物件 9 附属建物符号 2



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



写真番号 1 0



物件 8 土地

写真番号 1 1



物件 9 主である建物内部の状況

写真番号 1 2



前同

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



物件 9 附属建物符号 1 内部の状況

写真番号 1 5



物件 9 附属建物符号 2 内部の状況

令和6年(ケ)第13号
令和6年 9月13日 現地調査
令和6年 9月26日 現地調査
令和6年10月29日 評価

秋田地方裁判所 能代支部 御中

評 価 書

(物件6・8～10・15)

評価人 不動産鑑定士

戸 澤 一 喜

第1 評価額

一括価格	
金 12,777,000 円	
内訳価格	
物件6 (土地)	金 2,108,000 円
物件8 (土地)	金 8,242,000 円
物件9 (建物)	金 1,392,000 円
物件10 (土地)	金 612,000 円
物件15 (土地)	金 423,000 円

- 1 一括価格は、物件6, 8～10, 15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6, 8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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、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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
6	所在地 地目 地積	能代市河戸川字上西山 51番20 宅地 776.10m ²	同左
8	所在地 地目 地積	能代市河戸川字上西山 51番28 宅地 3,033.81m ²	同左
9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	能代市河戸川字上西山51番地 28、51番地20 51番28 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 71.21m ²	同左
(附属建物)			
	符号 種類 構造 床面積	1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 165.06m ²	同左
	符号 種類 構造 床面積	2 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 165.06m ²	同左
10	所在地 地目 地積	能代市河戸川字上西山 51番34 宅地 200.47m ²	同左
15	所在地 地目 地積	能代市河戸川字上西山 51番54 宅地 124.67m ²	同左
番号	特記事項		
15	未登記の目的外建物が存在する		

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6, 8, 10, 15）

位 置 ・ 交 通	J R 五能線「能代」駅の南南西方約4.6km(道路距離、以下同様) 近くに最寄バス停は見当たらない 高速道路「能代南 I C」の北北西方約3km、能代港の南南東約5km 市役所約4.7km、郵便局約2.3km、スーパー約2.6km	
付 近 の 状 況	能代市中心市街地からは南南西方の郊外に位置する、国道7号沿いの地域である。工場や事業所・営業所・事務所などが立地するが、農地や原野も多く、県内有数の幹線道路沿いではあるが、東方背後を併走する旧国道(市道芝童森浅内線)沿いに比べ未だ集積度は低い。なお、西側背後には木材工業団地があるが、現在の工業地需要は、製材大手企業が進出した東方内陸部の能代工業団地や、洋上風力発電関連の能代港周辺などに向いており、一方で商業需要も立地条件に優る他の路線商業地域が多く、当地域は当面現状維持と予測する。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 立地適正化計画 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域内 指定なし 70% 200% — 居住誘導区域外・都市機能誘導区域外 —
画 地 条 件	東西：約11～73m 南北：約53～89m 規模：4,135.05m ² (4筆合計) 形状：不整形 地勢：ほぼ平坦	
接面道路の状況	西側が有効幅員約12.5m(車道10m・対面片側歩道2.5m)の国道7号に、幅約6～7mの未利用道路用地部分を介し接面するため、幅約5mの出入口を設けている。(なお出入口について特記事項参照) なお、物件8の北側が幅員約6m未舗装行き止り道路に接面しているが、物件からは約1m程低い私道であり、効用増はないと思料する。	
土地の利用状況等	〔物件6, 8〕 物件9建物の敷地として利用されている。 *なお、物件6にある看板について特記事項参照 〔物件10〕 特記事項に記載の目的外建物の敷地として利用されているが、現況は国道からの出入りは困難であり、また物件6, 15からも雑草等が繁茂しているため出入りが困難な状態で行き着けなかった。 〔物件15〕 現況は雑草等が繁茂した状態。	
供給処理施設	水 道：あり(建物への接続：あり) ガス配管：なし 下 水 道：なし	
特 記 事 項	○国道の出入口について 国道管理事務所によれば、この出入口の設置は本来なら道路法の許可が必要であるが、本件についてはおそらく国道バイパス建設	

の際に既存建物用に機能補償として設置されたものと思われ、許可等に関する資料は見当たらないとのこと。

なお、通路拡幅や別途設置の際には許可が必要であり、また出入口は1画地1箇所が原則なので、新たに設ける場合は既存出入口は廃止する必要がある。

- 物件6土地上には、かつて本件土地建物を賃借していた会社が設置し、賃貸借が終了し退去後も残されたままの看板あり。
(詳細は執行官の現況調査報告書を参照)

- 物件10土地上の目的外建物(未登記)
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(高床式)・用途不詳・約9.9㎡
*雑草等が繁茂し近寄れず遠望からの推定
所有会社代表者によれば、かつて本件土地建物を賃借していた会社が建築し、賃貸借が終了し退去後も残されたままとのこと。
(詳細は執行官の現況調査報告書を参照)

- 土壤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、土壤汚染が懸念される事実は確認されなかった。

- 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	物件9・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61年2月2日 新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング ほか 内 壁：横板張り ほか 天 井：ジプトーン ほか 床 ：塩ビシート ほか 設 備：電気、上水道などで特別なものはない その他：－
床面積（現況）	71.21㎡（登記と同じ）
現況用途等	現況用途：事務所 間取り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る 内外ともに築後経過年数をあまり感じさせないが、屋根の錆や床材・巾木の一部剥がれ、天井や内壁クロスの汚れ、洗面台の損傷などが認められた。
建物の利用状況	空家である。
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9・附属建物 符号1 (整理番号：附①)	物件9・附属建物 符号2 (整理番号：附②)
建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和61年新築(課税台帳より) 約39年 無いと判定	昭和61年新築(課税台帳より) 約39年 無いと判定
仕 様 構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 板張り・鋼板 合板・アラワシ アラワシ コンクリート叩き 電気	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 鋼板 合板 アラワシ コンクリート叩き 電気
床面積(現況)	165.06㎡(登記と同じ)	165.06㎡(登記と同じ)
現況用途等	倉庫	倉庫
品 等	劣る	劣る
保守管理の状態	極めて劣る 屋根や天井の一部が崩壊し、内 壁の損傷が著しく、扉も一部壊 れ開かない状態	極めて劣る 屋根や天井の一部が崩壊し、内 壁の損傷が著しく、外壁・窓ガ ラス・シャッターの損傷もあり
建物の利用状況	空家である	空家である
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。 ○築年数や状態などを検討の結果、符号1・2ともに市場性は極めて乏しく、上記のとおり経済的残存耐用年数は無いと判定した。	

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6, 8, 10, 15）

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
6	7,570	0.89	776.10	0.80	4,183,000
8		0.89	3,033.81	0.80	16,352,000
10		0.80	200.47	0.90	1,093,000
15		0.80	124.67	—	755,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：有効幅員約12.5m舗装国道に接面する地積5,000㎡程度の長方形地

地価調査基準地：能代(県)5-4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,200 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/121 = 7,570 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：基準地価格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：なし（100/100）

◇地 域 格 差：街路条件(100/90)、交通接近条件(100/103)、環境条件(100/130)
 （以上相乗積： $100/90 \times 100/103 \times 100/130 = 100/121$ ）

イ 個別格差：〔物件6, 8〕

実質間口狭小-10%、形状-1%

（以上相乗積： $0.90 \times 0.99 = 0.89$ ）

〔物件10, 15〕

一体地での位置・接面状況-20%（0.80）

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物の環境との適合や敷地との適応の状態、建物の状況、取壊費用や修繕利用可能性などを総合的に勘案検討し査定

(2) 建物価格 (物件9)

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。

なお附属建物符号1・2は、構造・用途・築年数・維持管理の状態などを検討した結果、ともに市場価値は無しと査定。

番号 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) ア×イ×ウ
9 主	124,000	71.21	0.049	433,000

区分 主：主である建物

ウ 現価率

- ・ 経過年数約39年，経済的残存耐用年数約1年，残価率5%とした定率法（現価率0.054）と観察減価法（保守管理の状態などを考慮した補正を－10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・ 現価率＝0.054×(1－0.10)＝0.049

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。

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
6	4,183,000	0.10	敷地占有利益	418,000
8	16,352,000	0.10	敷地占有利益	1,635,000
合計				2,053,000

イ 土地利用権等割合

土地の最優先抵当権設定時期と建物建築時期から法定地上権は成立しないと判断するので、敷地占有利益(場所的利益)を10%と査定。

* なお、物件10については、目的外建物の敷地利用権原はないと判断したので、土地利用権等割合はなし。また物件15については、一体地の位置や利用状態から物件9建物の敷地利用権は及ばないと判断した。

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
6	4,183,000	－418,000		0.80	0.70	2,108,000
8	16,352,000	－1,635,000		0.80	0.70	8,242,000
9	433,000	＋2,053,000	－	0.80	0.70	1,392,000
10	1,093,000	－		0.80	0.70	612,000
15	755,000	－		0.80	0.70	423,000
一括価格（合計）						12,777,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：事業所等の需要が少ない状況などを勘案検討し査定。

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

○周辺地域

地価調査価格〔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/㎡

位 置：J R 五能線「能代」駅から道路距離で約3.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：695㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側が幅員約11m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域内、準工業地域

(指定建ぺい率60%，指定容積率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

○参考（工業地）

地価調査価格〔能代(県)9-1〕

所 在：能代市扇田字扇渕4番5

価 格：4,550円/㎡

位 置：J R 奥羽本線「東能代」駅から道路距離で約2.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：13,209㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側が幅員約25m市道、西側道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域内、工業地域

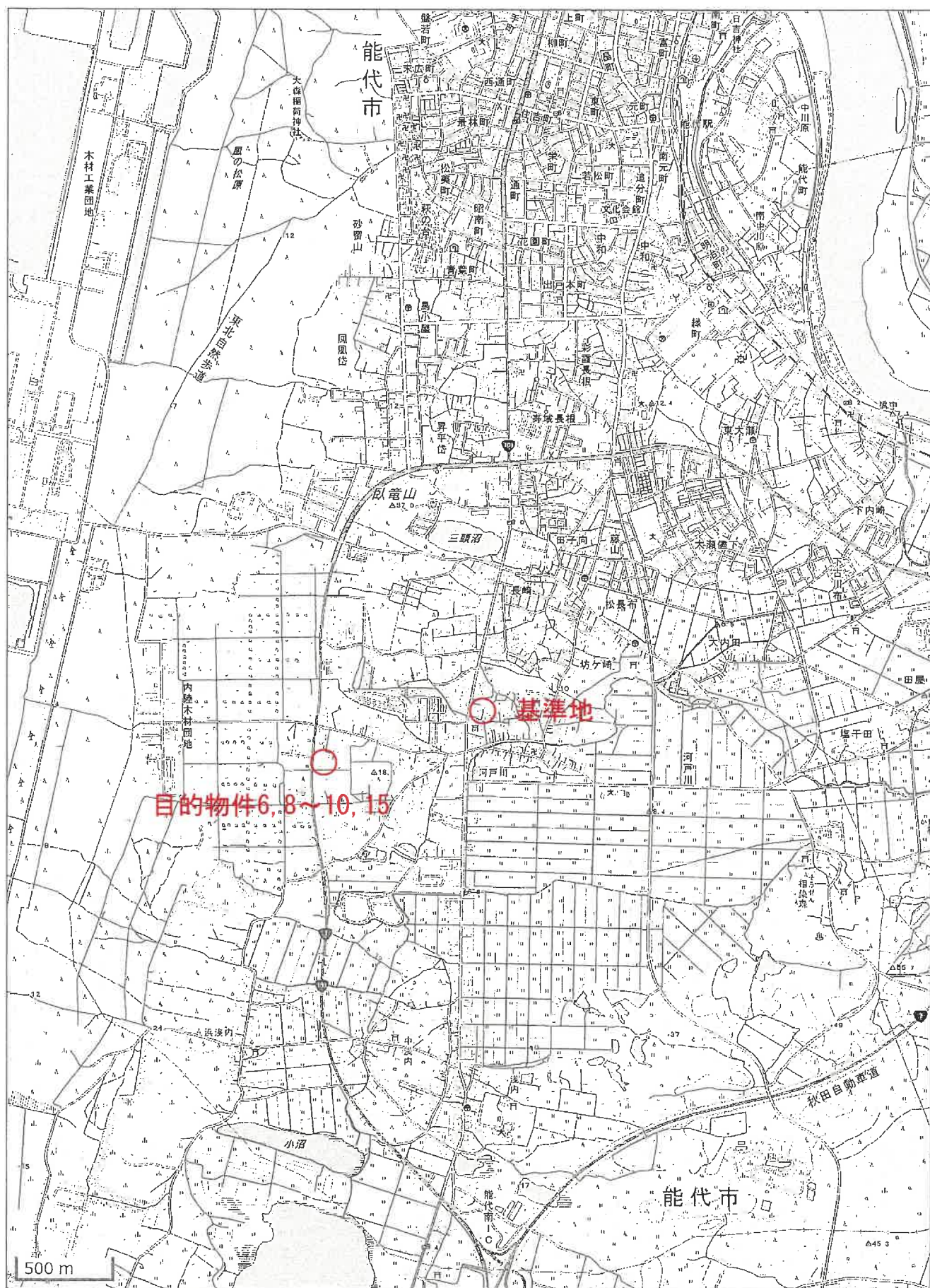
(指定建ぺい率60%，指定容積率200%)

地 域 の 概 要：大中規模工場に営業所等が混在するI Cに近い工業地域

第7 附属資料

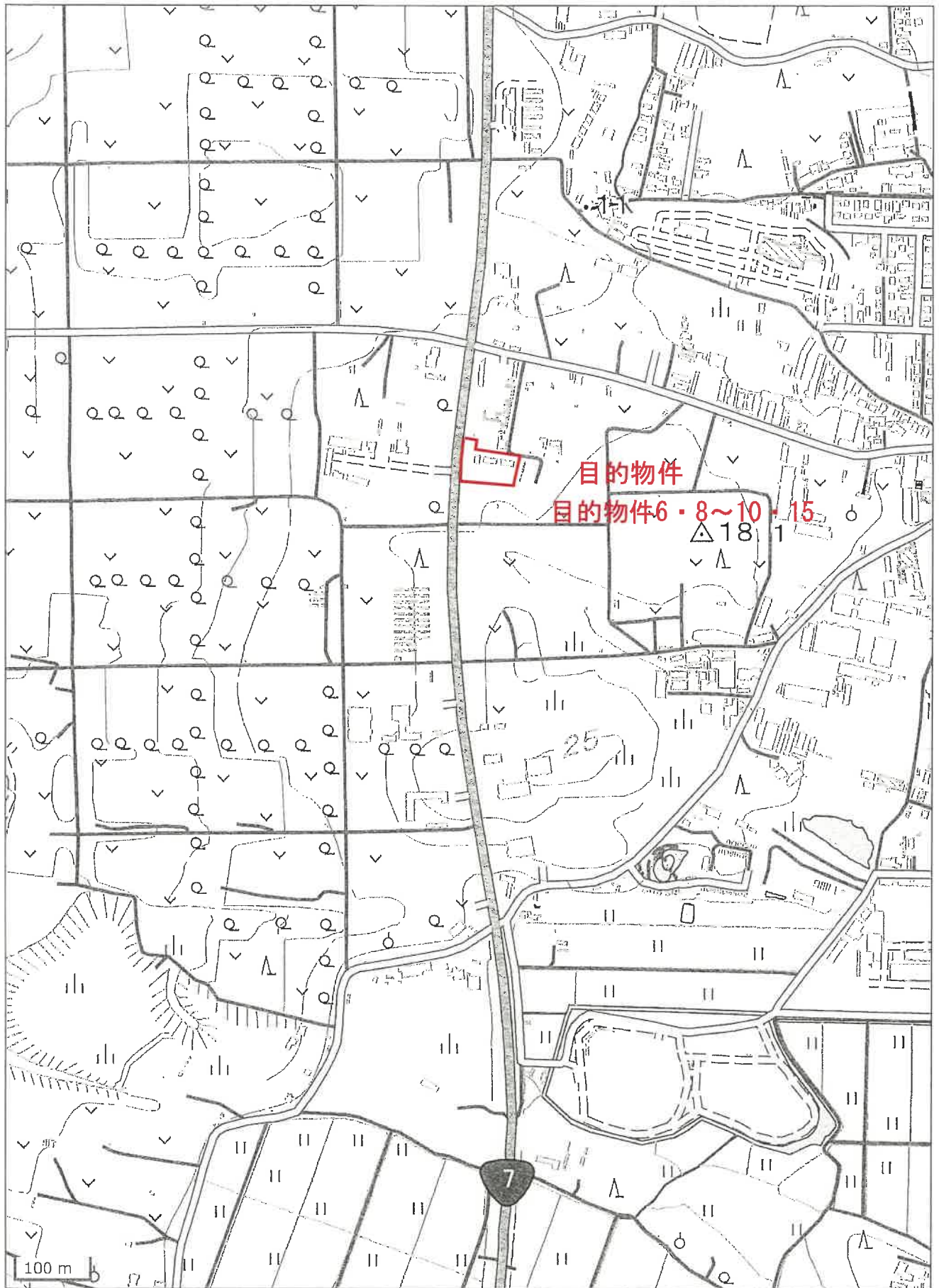
- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条地図（写・接合図）
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図（写）

以 上

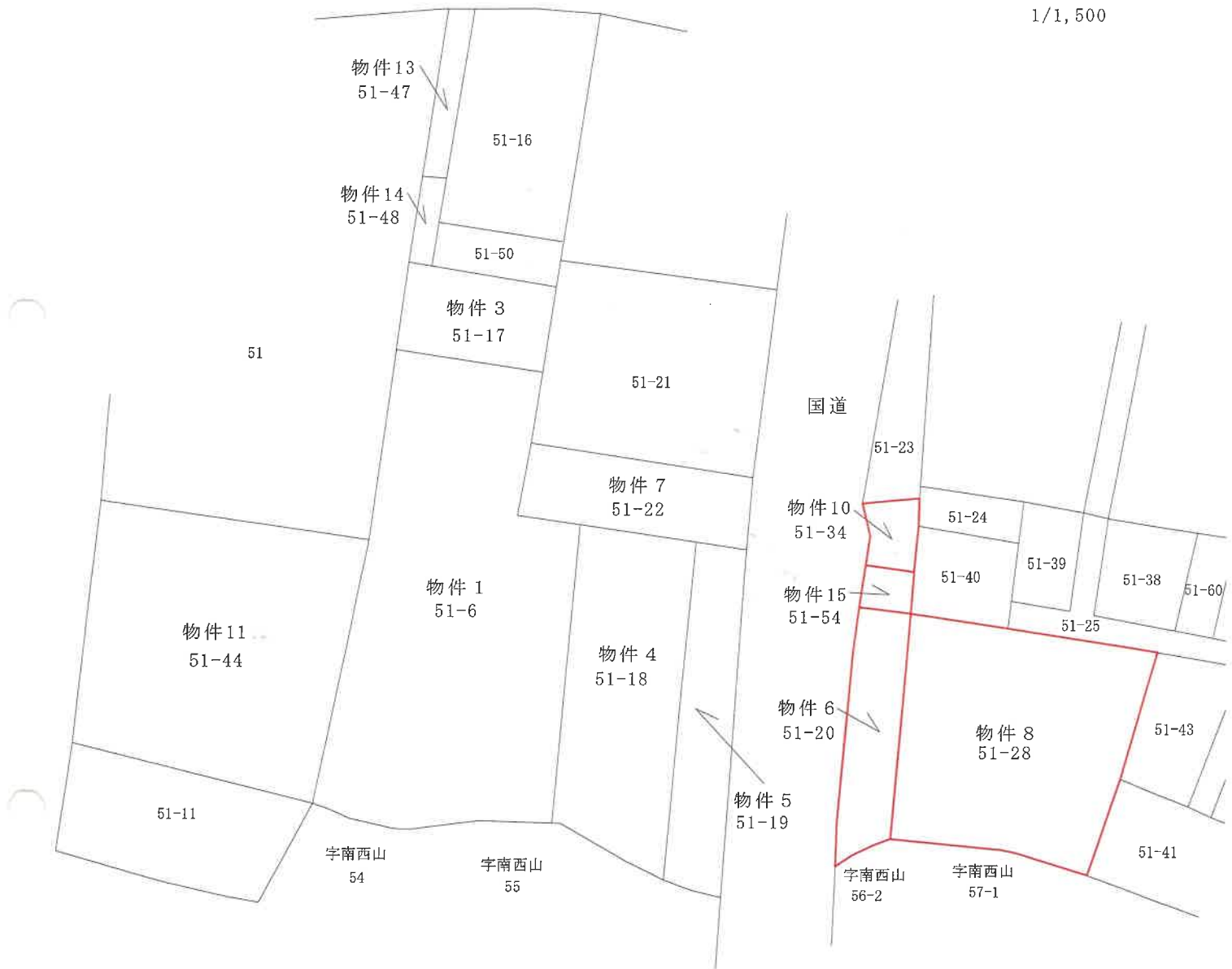


目的物件6, 8~10, 15

国土地理院地図・加工
所在位置略図

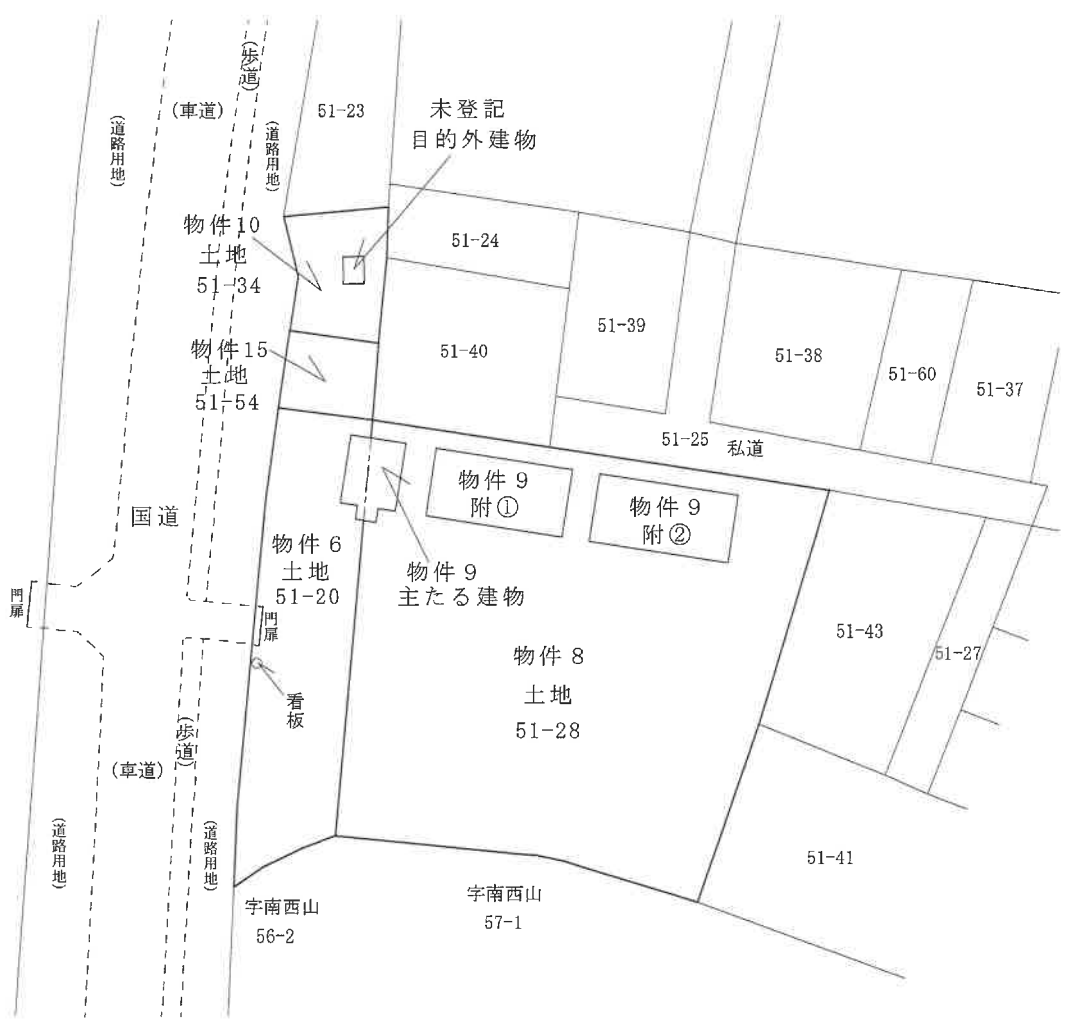


目的物件6・8～10・15
国土地理院地図・加工
所在位置略図



目的物件 6, 8, 10, 15

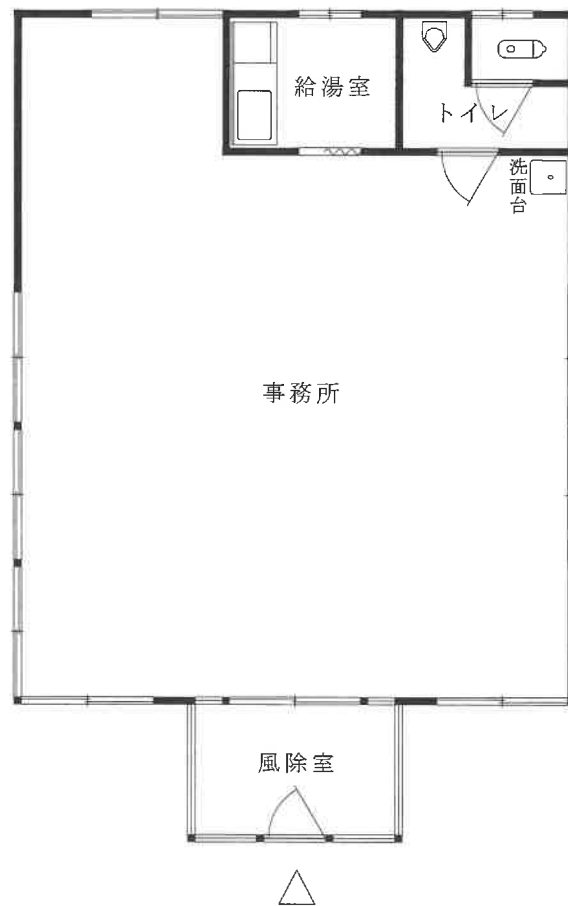
公図接合図



物件 9
建物配置図



1/100



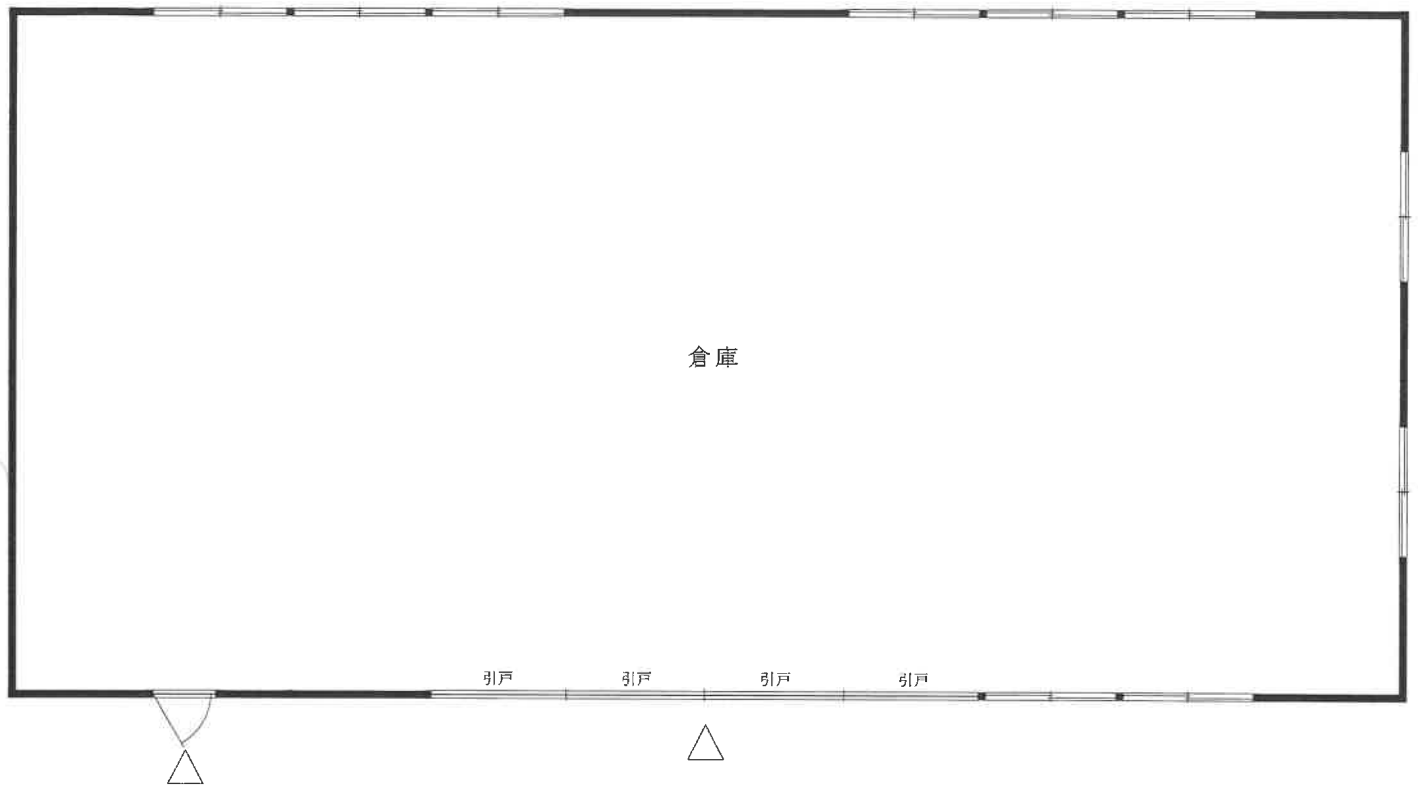
物件9
主たる建物

間取図

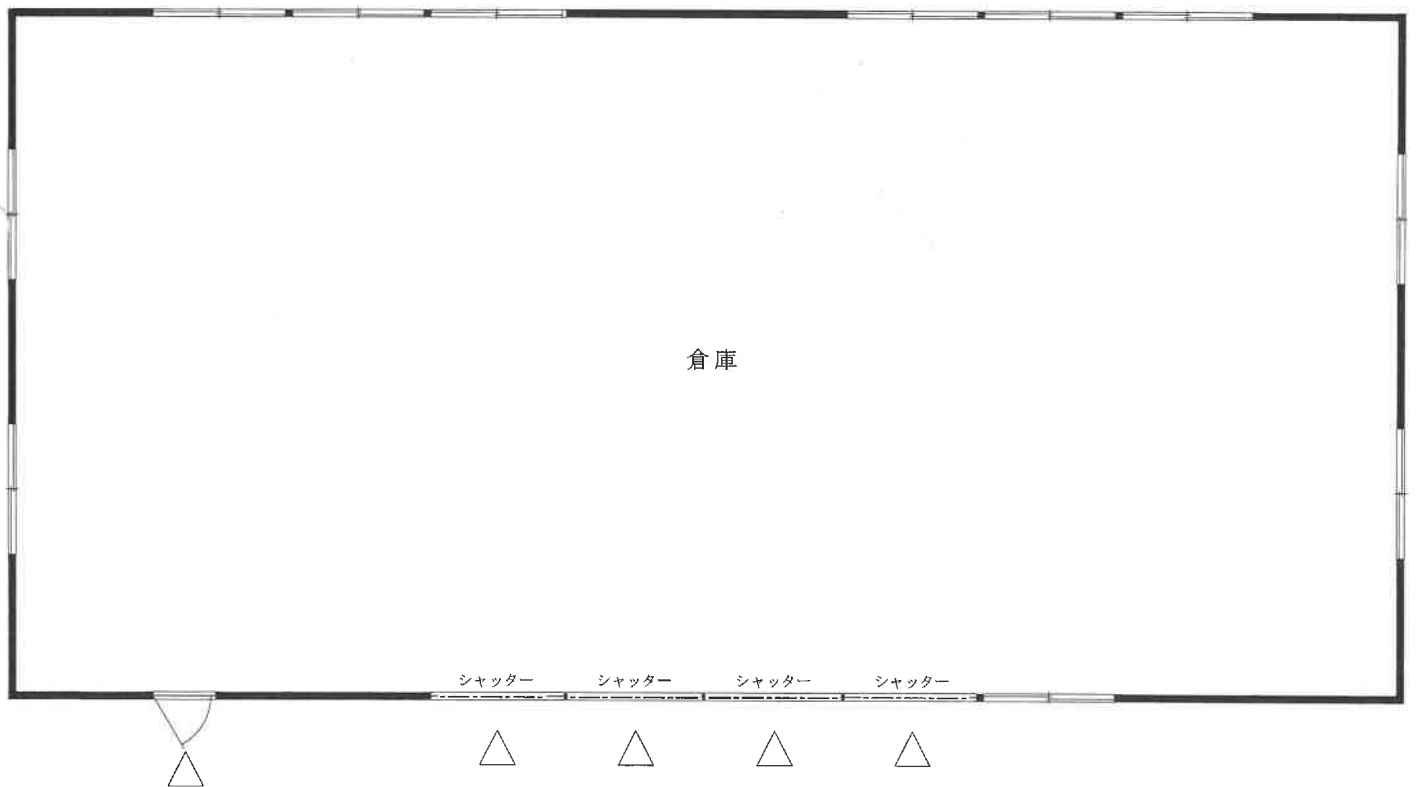


1/100

附属①



附属②



建物図面・各階平面図写