

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 5 月 30 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 6 月 2 0 日から 令和 7 年 6 月 2 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 3 日 午後 2 時 0 0 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 7 月 2 3 日 午前 9 時 3 0 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 3 3 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 5 月 3 0 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）
1, 2	5,463,000 4,370,400	一括	1,092,600	75,171	0
1	1,159,000				
2	4,304,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 能代市若松町 |
| | 地 番 | 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.84 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能代市若松町 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 67.90 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 67.90 平方メートル
2 階約 48.85 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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, 2】

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, 2】

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。

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 能代市若松町
 地 番 7 番
 地 目 宅地
 地 積 168.84 平方メートル

- 2 所 在 能代市若松町 7 番地
 家屋 番号 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 67.90 平方メートル
 2 階 45.54 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 67.90 平方メートル
 2 階約 48.85 平方メートル

令和6年(ケ)第19号
令和7年1月10日受理
令和7年2月13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 | 能代市若松町 |
| | 地 | 番 | 7番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 168.84平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 能代市若松町7番地 |
| | 家屋番号 | | 7番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床面積 | | 1階67.90平方メートル
2階45.54平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	秋田県能代市若松町1番4号		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	本土地は北側が市道に接している。 本土地の南側に高さ約3mの擁壁が存する(写真番号3)。		
建 物	物件2		
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) ☒ 床面積: 2階約48.85㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種 類: ☐ ある 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居宅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	本建物は、令和5年7月の大雨の際に、2階ベランダの排水溝が不具合でベランダに雨水が溜まり、そこから雨水が溢れて隣接する2階洋室とその下の1階洋室に浸水し、そのとき1階洋室の天井クロスに歪みや滲みが発生したとのことである(一部につき写真番号8)。 本建物内で猫が2匹飼育されている。その猫による内壁クロスの損傷が多数箇所確認された(一部につき写真番号10)。		
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		

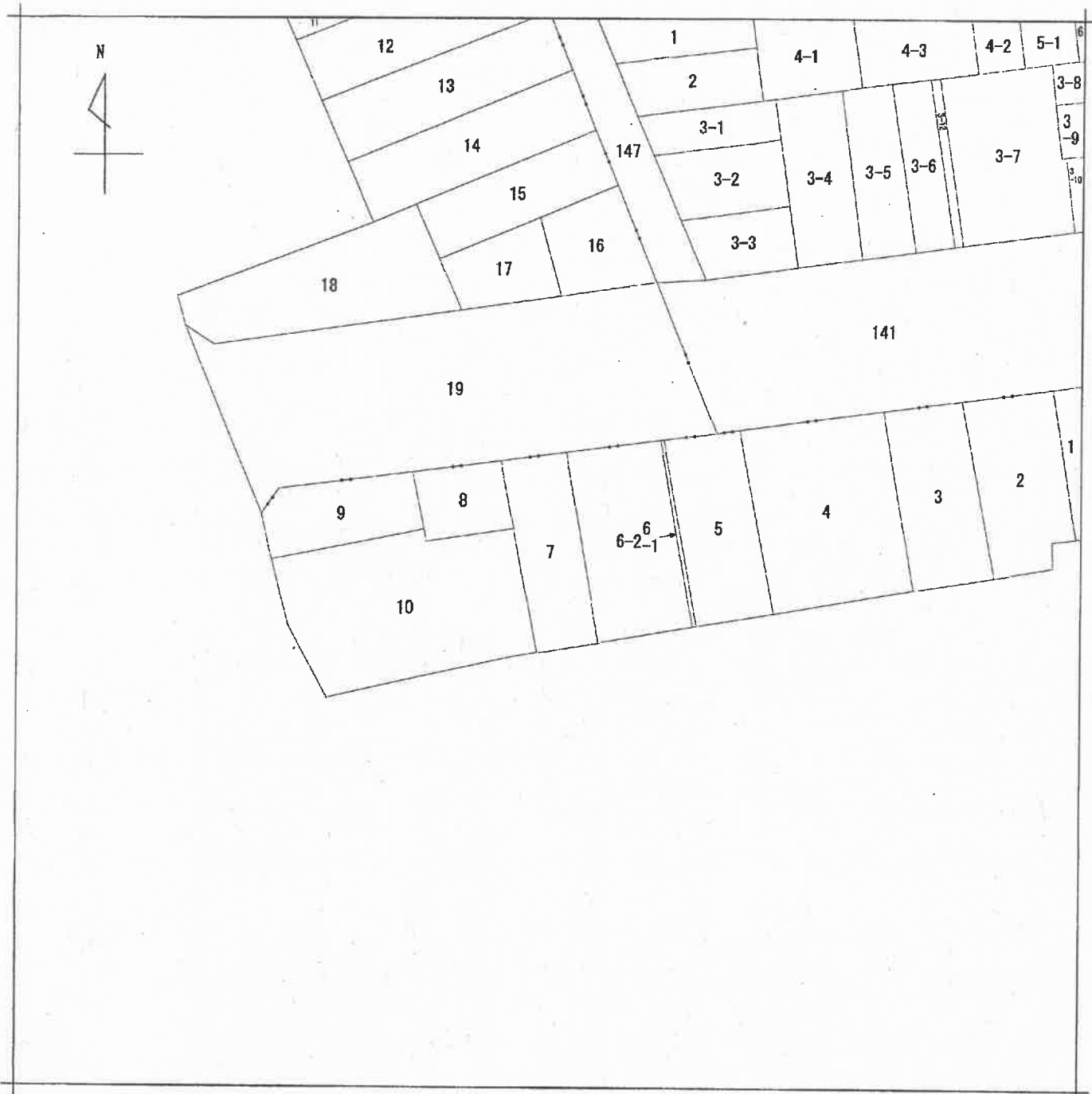
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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	1 本件土地は、境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件建物は、令和5年7月の大雨の際に、2階ベランダの排水溝が不具合だったためベランダに雨水が溜まってしまい、そこから雨水が溢れて隣接する2階洋室とその下にある1階洋室に浸水してしまい、1階洋室の天井クロスにまで歪みや滲みが生じました。 3 本件建物内で猫を2匹飼育しています。その猫による内壁クロスの損傷が多数箇所あります。 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。

(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 7年 1月10日 (金) 15:40 ~ 15:45	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 7年 1月14日 (火) 9:15 ~ 9:20	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 7年 1月20日 (月) 13:05 ~ 13:15	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、所有者家族と面談
令和 7年 2月 3日 (月) 13:10 ~ 14:00	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 7年 2月 6日 (木) 14:20 ~ 14:30	能代市役所	下水道関係調査
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(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、立会人を立ち合わせ、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



(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	所在	能代市若松町					地番	7番		
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。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年1月10日

秋田地方方法務局能代支局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成24年11月30日

公用

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7年1月10日 秋田地方建設局能代支局

登記書

(6 枚目)

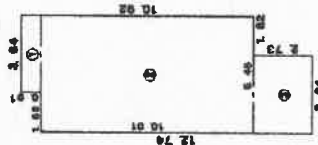
A3版からA4版に縮小

請求番号：11-1

建築物図面
各階平面図

家屋番号	7番
建築物の所在	能代市若松町7番地

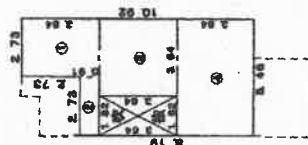
1階



求積表

① 3.64 × 0.91 = 3.3124
② 5.46 × 10.01 = 54.6546
③ 3.64 × 2.73 = 9.9372
合計 67.9042
床面積 67.90㎡

2階



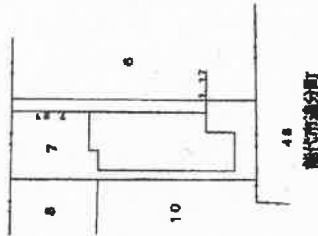
求積表

① 2.73 × 3.64 = 9.9372
② 2.73 × 0.91 = 2.4843
③ 3.64 × 3.64 = 13.2496
④ 5.46 × 3.64 = 19.8744
合計 45.5455
床面積 45.54㎡



能代市役所

市道 住吉町明地町線



能代市道分町

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)

土地建物位置関係図

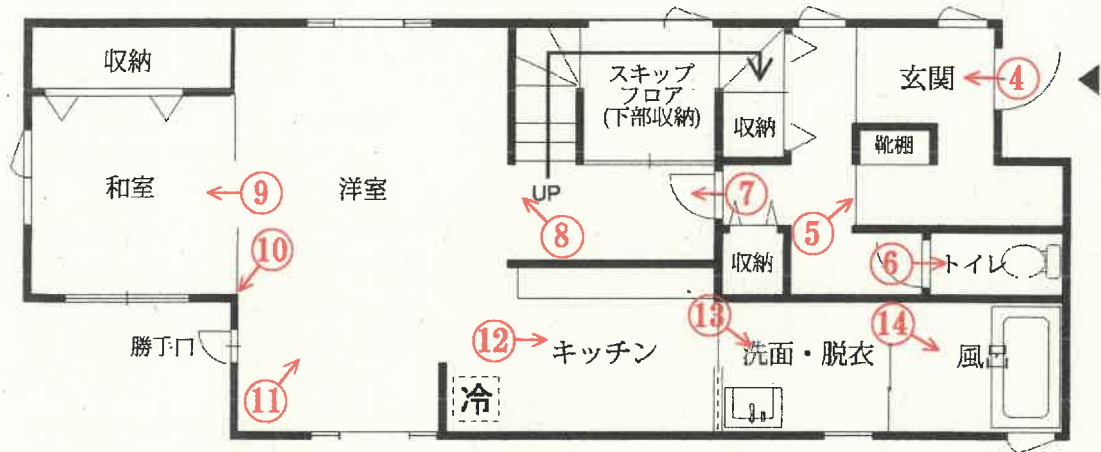


↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

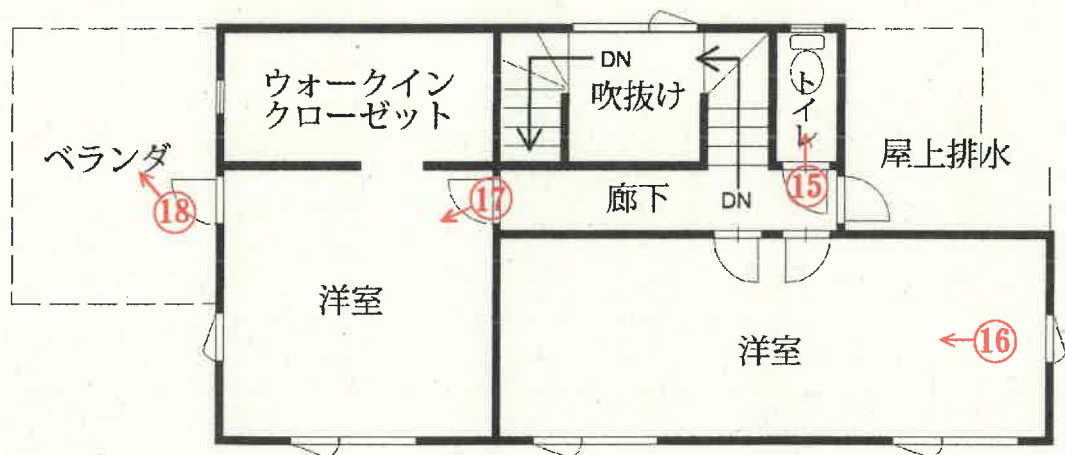
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

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



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



物件 2 建物内部の状況（1 階）

写真番号 5



前同

写真番号 6



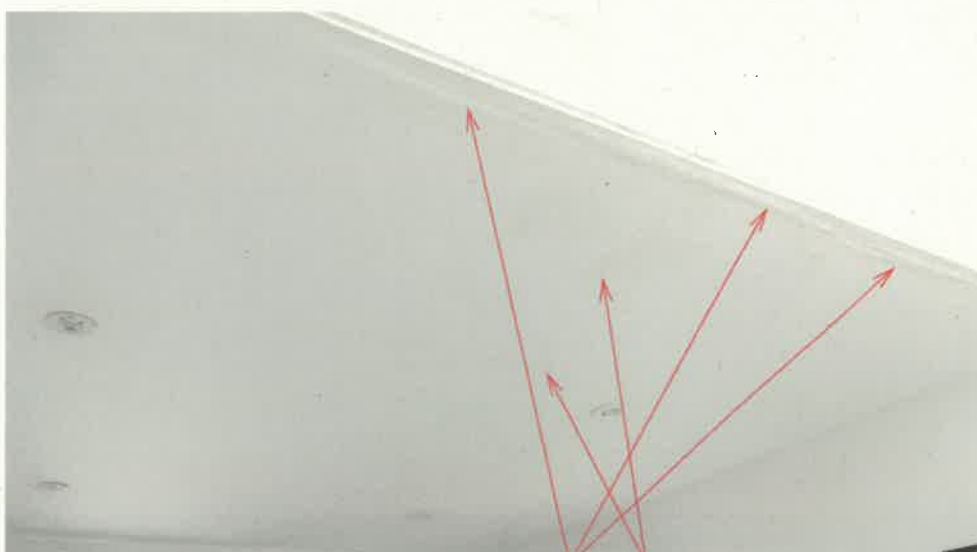
前同

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同 (天井クロスの歪み、滲み)

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同 (猫による内壁クロスの損傷)

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



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



前同

この排水溝が不具合で大雨の際に雨水が隣接する洋室に溢れ出たとのこと

写真番号 1 8



前同 (ベランダ)

令和 6年（ケ）第 19号
令和 7年 2月 3日 現地調査
令和 7年 2月17日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石塚 伸夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 4 6 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 5 9, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 3 0 4, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2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1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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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、瑕疵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
1	所在地 地目 地積	能代市若松町 7番 宅地 168.84m ²	(同左)
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	能代市若松町7番地 7番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 67.90m ² 2階 45.54m ²	1階 67.90m ² 概測 2階 48.85m ²
番号	特記事項		
2	2階床面積は登記記録記載の面積では階段部分が含まれていない。本件では、現況を踏まえ課税上も当該面積が含まれていることから2階部分の床面積は3.31m ² を追加した約48.85m ² とした。		

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）

位 置 ・ 交 通	物件1 JR五能線「能代」駅西方道路距離約280m (徒歩約4分)(別添位置図参照) 最寄りバス停「淳城南小学校前」の北東方・道路距離約350m(徒歩約5分)	
付 近 の 状 況	地域の概況と今後の予測について記載。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。 淳城南小学校：約120m 能代市立能代第一中学校：約1.5km 独立行政法人地域医療機能推進機構秋田病院：約1.2km イオン能代店：約650m 能代郵便局：約800m 能代市役所：約800m (いずれも道路距離) 道路は幅員約18.0mの舗装市道が標準である。	
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 その他規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 500% 準防火地域 立地適正化計画(都市機能誘導区域内、居住誘導区域内)
画 地 条 件	物件1は居宅の敷地として利用されており、北側約8mが幅員約18.0mの市道に概ね等高に接面する。規模が1筆で168.84㎡、ほぼ長方形の中間画地である。地勢は概ね平坦だが、背面に約3mの擁壁が存する。	
接面道路の状況	北側：幅員約18.0mの舗装市道	
土地の利用状況等	目的物件1は目的物件2の居宅の敷地として利用されている。物件2につき、法定地上権が成立する。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり (建物への接続：あり) ガス あり (建物への接続：あり) 下水道 あり (建物への接続：あり)	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	・土壌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、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。	

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ハザードマップに依れば該当するものはないが、津波浸水想定区域に近接する。 ・背面に約3mの擁壁が存する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物	
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	平成24年11月21日新築 約12年 約18.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 畳、フローリング等 設 備 電気・水道・ガス その他 特に無し	
床面積（現況）	1階67.90㎡ 2階48.85㎡ 計 116.75㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照	
品 等	使用資材 普通 施 工 普通	
保守管理の状態	猫を2匹飼育しており、クロスの剥がれが著しい。令和5年7月に生じた大雨の際に2階から浸水があり、その際の汚れやシミが見られる。以上より保守管理の状態を劣るものと判断した。	
建物の利用状況	所有者が居宅として居住している。	
特 記 事 項	・目的物件は検査済証を取得しているが、背面には約3mの擁壁があり、再建築に当たっては、がけ条例等の確認が推奨される。 ・令和5年7月に生じた大雨により、2階洋室と1階洋室の天井クロスに歪みやシミが発生している。 ・猫を2匹飼育しており、クロスの剥がれ、損傷が大きい。	

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）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	17,200	0.95	168.84	1.00	1.00	2,759,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 能代(県)5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/103 = 17,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3 交通・接近条件±0 環境条件±0 行政条件±0

イ 個別格差：高低差▲3 間口・奥行の関係▲2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	160,000	116.75	0.27	1.00	5,044,000

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

経過年数12年、経済的全耐用年数30.0年、

残価率5%とした定率法(0.302)と観察減価法（観察減価により10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率＝ $0.302 \times (1 - 10\%) \div 0.27$

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、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) $ア \times イ$
1	2,759,000	0.40	法定地上権	1,104,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.40

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	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	2,759,000	-1,104,000	1.00	0.70		1.00	1,159,000
2	5,044,000	+1,104,000	1.00	0.70		1.00	4,304,000
一括価格（合計）							5,463,000

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：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

1 地価調査価格 能代(県)5-1

所 在：能代市元町29番

地 目：宅地

価 格：18,000円／㎡（対前年変動率 -2.20%）

位 置：能代、200m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：507㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：東 30.0m 都道府県道

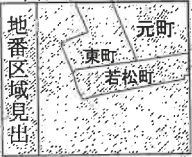
用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%、容積率500%）

地域の概要：小売店舗の中に空店舗が目立つ商業地域

以 上



(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。

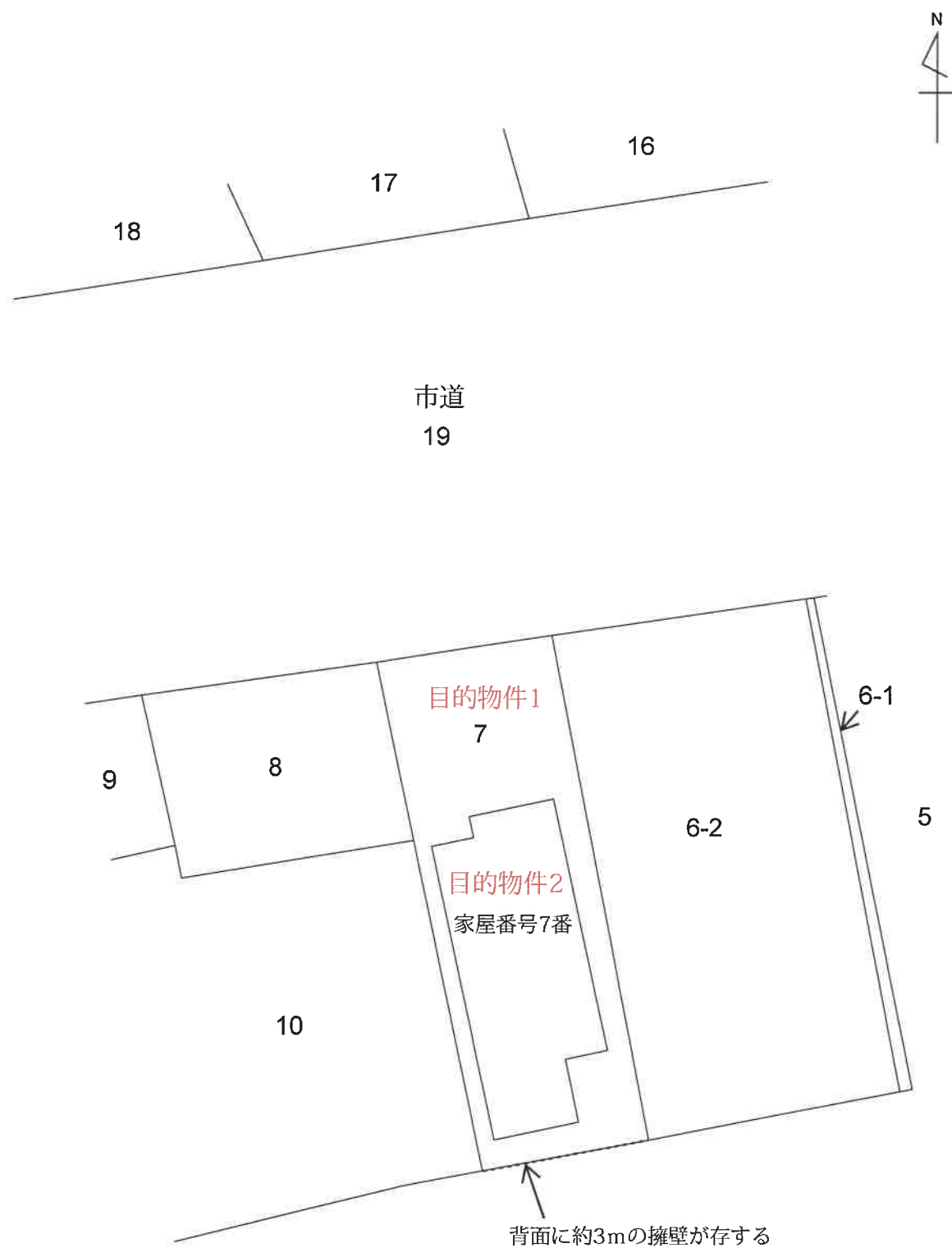


請求部	所在	能代市若松町				地番	7番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

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。
(秋田地方法務局能代支局管轄)
令和6年11月27日
福岡法務局

地図に準ずる図面(写)

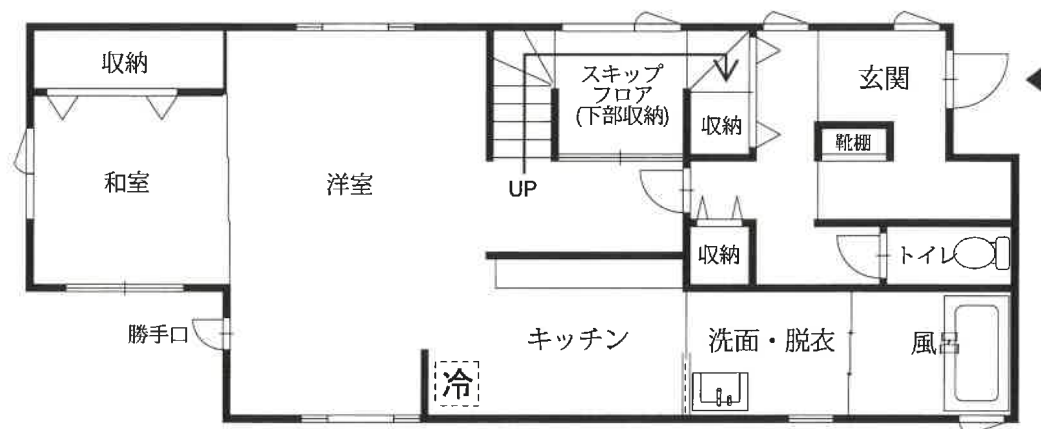
目的物件1
※A3をA4に縮小



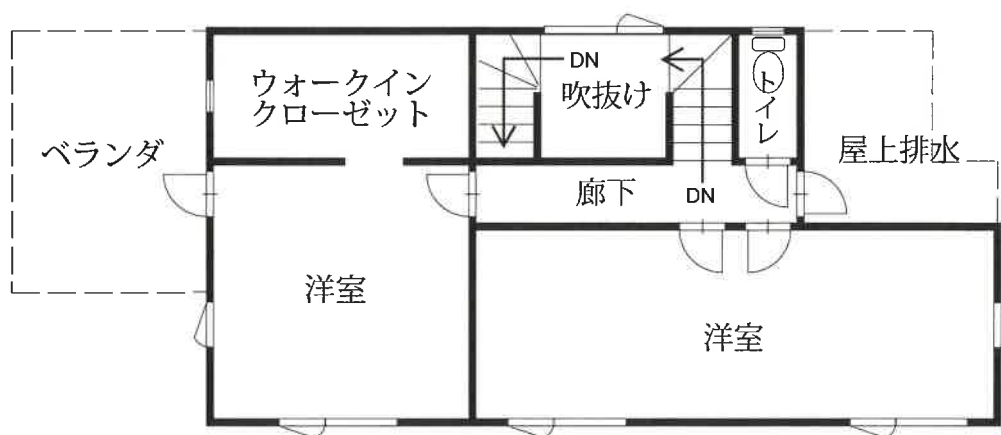
建物配置図
S≒ 1/250

※地図に準ずる図面に基づき描画

(1階)



(2階)



登記年月日：平成24年11月30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。
(秋田地方法務局能代支局管轄)
令和6年11月27日 福岡法務局

登記官

地図整理番号：M65939

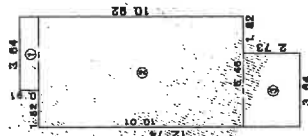
各階平面図

家屋番号 7番

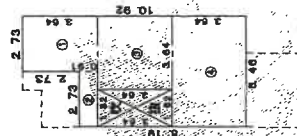
建物図面
各階平面図

建物の所在 能代市若松町7番地

1階

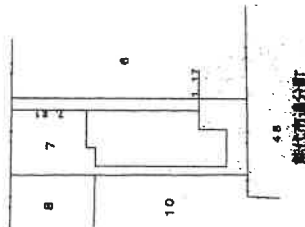


2階



能代市若松町

市道 住吉町側分岐線



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図(写)

目的物件2 ※A3をA4に縮小