

## 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 3 0 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<br>令和 7 年 6 月 2 7 日まで                                                   |
| 開札期日                                                           | 日 時 令和 7 年 7 月 3 日 午後 2 時 0 0 分<br>場 所 秋田地方裁判所能代支部開札場                                      |
| 売却決定<br>期日                                                     | 日 時 令和 7 年 7 月 2 3 日 午前 9 時 3 0 分<br>場 所 秋田地方裁判所能代支部                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                               | 別に掲示されています。                                                                                |
| 買受申出の資格の<br>制限（民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和5年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 1,820,000<br>1,456,000 | 一括       | 364,000    | 62,799   | 0        |
| 1    | 470,000                |          |            |          |          |
| 2    | 460,000                |          |            |          |          |
| 3    | 890,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 能代市万町  
地 番 37 番  
地 目 宅地  
地 積 344.42 平方メートル
- 2 所 在 能代市万町  
地 番 38 番  
地 目 宅地  
地 積 341.68 平方メートル
- 3 所 在 能代市万町 37 番地、38 番地  
家屋 番号 37 番  
種 類 店舗兼居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 162.24 平方メートル  
2 階 49.15 平方メートル  
(現況)  
種 類 店舗・居宅・工場  
床 面 積 1 階約 558.33 平方メートル  
2 階約 187.56 平方メートル  
附属建物符号 1 (工場) と合体している。  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 工場

## 物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 218.18 平方メートル

(現況)

主である建物に合体している。

## 物 件 明 細 書

令和 6年 7月12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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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3】

附属建物符号1(工場)は、主である建物に合体している。

《 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 能代市万町  
地 番 37 番  
地 目 宅地  
地 積 344.42 平方メートル
- 2 所 在 能代市万町  
地 番 38 番  
地 目 宅地  
地 積 341.68 平方メートル
- 3 所 在 能代市万町 37 番地、38 番地  
家屋 番号 37 番  
種 類 店舗兼居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 162.24 平方メートル  
2 階 49.15 平方メートル  
(現況)  
種 類 店舗・居宅・工場  
床 面 積 1 階約 558.33 平方メートル  
2 階約 187.56 平方メートル  
附属建物符号 1 (工場) と合体している。  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 工場

## 物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 218.18平方メートル

(現況)

主である建物に合体している。

令和6年（ケ）第3号  
令和6年5月10日受理  
令和6年7月4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 能代市万町  
 地 番 37番  
 地 目 宅地  
 地 積 344.42平方メートル
  
- 2 所 在 能代市万町  
 地 番 38番  
 地 目 宅地  
 地 積 341.68平方メートル
  
- 3 所 在 能代市万町37番地、38番地  
 家屋番号 37番  
 種 類 店舗兼居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階162.24平方メートル  
           2階 49.15平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 工場  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 218.18平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                  |                     |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                  |                     |
| 住居表示           | 秋田県能代市万町1番8号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                  |                     |
| 土地             | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                  |                     |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                  |                     |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         | 本土地は、北側及び南側がいずれも市道に接している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                  |                     |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                  |                     |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗・居宅・工場<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約558.33㎡、2階約187.56㎡<br><input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号1（工場）は、主である建物に合体している                                                                                       |                                                                  |                     |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: top;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div> |                                                                  |                     |
| 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<br>上記の者が本建物を店舗（業務終了）・居宅・工場（業務終了）として使用している<br><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<br><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         | 1 工場に備え付けられている機械器具等は3枚目記載のとおりである。これら機械器具等は全部無価値と思料した。<br>2 廊下の床及び和室の畳は、多数箇所で沈み込みが確認された。<br>3 2階の一部が崩壊している（写真番号33）。<br>4 2階の廊下の天井の一部に雨漏り跡が確認された（写真番号42）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                  |                     |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> 地方裁判所<br><input type="checkbox"/> 保管開始日 | 支部 年（ ）第 号<br>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

# 機 械 器 具 等 目 録

物件3建物1階（工場）に備え付けられている機械器具等

| 番号 | 種 類    | 構造 | 個数 | 製 作 者 名       | 製造年月 | 形 式 | 備 考    |
|----|--------|----|----|---------------|------|-----|--------|
| 1  | 瓶洗浄機   | 鉄製 | 1台 | 不明            | 不明   | 不明  | 写真番号45 |
| 2  | もろみ絞り機 | 鉄製 | 1台 | 不明            | 不明   | 不明  | 写真番号46 |
| 3  | 同上     | 鉄製 | 1台 | 不明            | 不明   | 不明  | 写真番号47 |
| 4  | 大豆蒸し機  | 鉄製 | 1台 | 株式会社東京今野商店機械部 | 不明   | 不明  | 写真番号48 |
| 5  | 同上     | 鉄製 | 1台 | 株式会社共栄機械製作所   | 不明   | 不明  | 同上     |

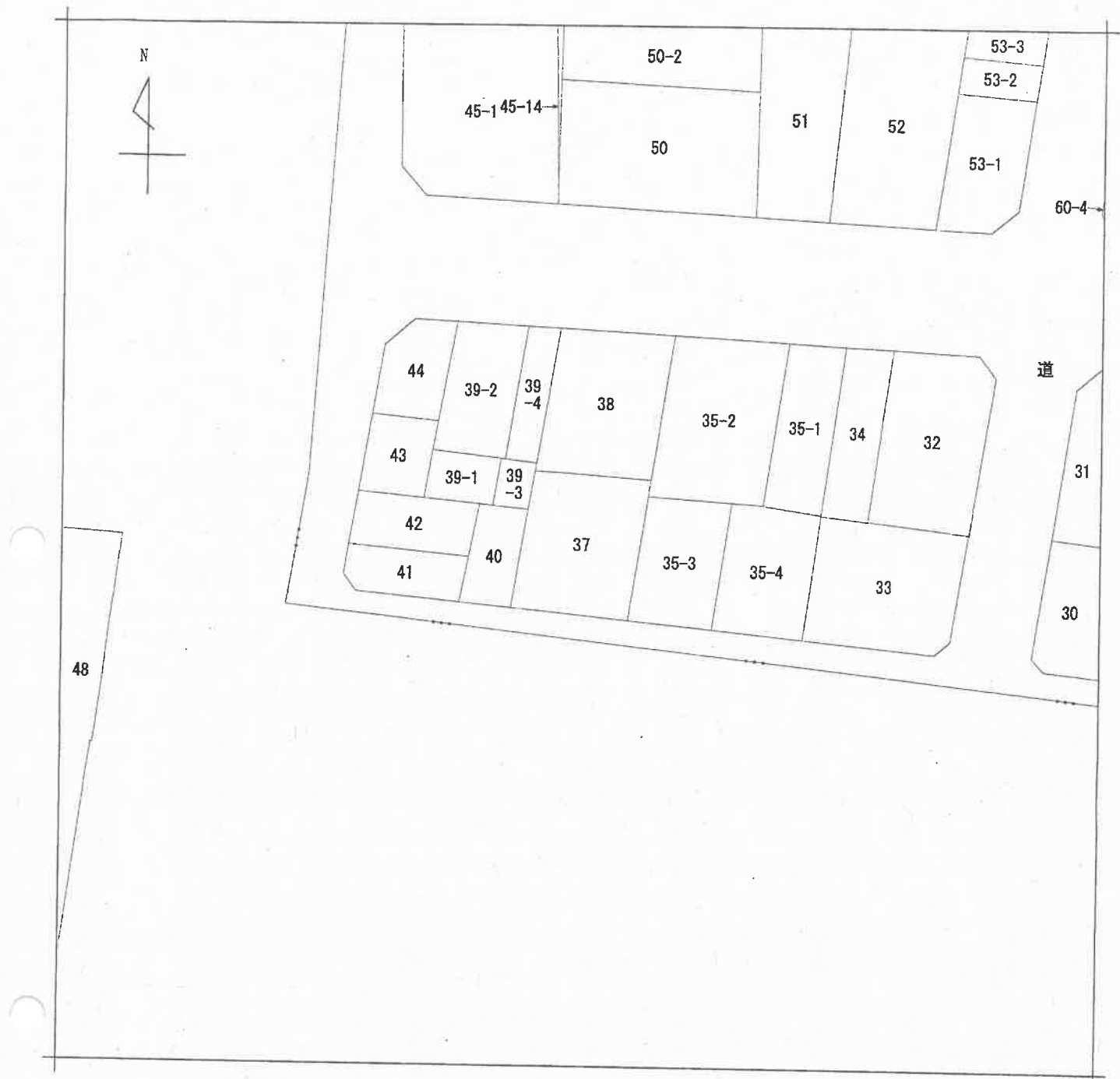
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■所有者              | <p>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。</p> <p>2 本件建物は、昭和24年に建てました。その後何回か増築して現在の状態になっています。</p> <p>3 本件建物は、居宅のほか工場部分と店舗部分があり、令和5年2月ころまで味噌と醤油の製造販売をしていました。工場部分にある機械器具等は、平成に入ってから使用していませんので、現在は使用できないと思います。これら機械類はどれも価値がないと思います。</p> <p>4 本件物件は、他人に貸している部分はなく、私以外に使用している者はいません。</p> |

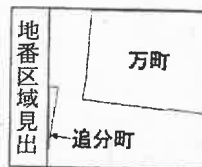
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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 5月13日 (月)<br>9:30 ~ 9:35                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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 5月13日 (月)<br>13:30 ~ 13:35                                                                                                                                                                                                                                                                             | 能代市役所       | 課税台帳等交付申請                            |
| 令和 6年 5月17日 (金)<br>13:00 ~ 13:10                                                                                                                                                                                                                                                                             | 秋田地方法務局能代支局 | 閉鎖登記簿謄本公用取得                          |
| 令和 6年 5月20日 (月)<br>13:20 ~ 13:35                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 現地所在確認、写真撮影、簡易計測                     |
| 令和 6年 5月22日 (水)<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 執行官室        | 所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)    |
| 令和 6年 6月 6日 (木)<br>13:30 ~ 15:15                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影<br>(所有者立会、評価人同行) |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                                      |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</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。



|       |      |       |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|------|-------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 能代市万町 |  |           |           | 地番 | 37番      |      |    |           |
| 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。

A3版からA4版に縮小

令和6年5月13日

秋田地方法務局能代支局

登記官

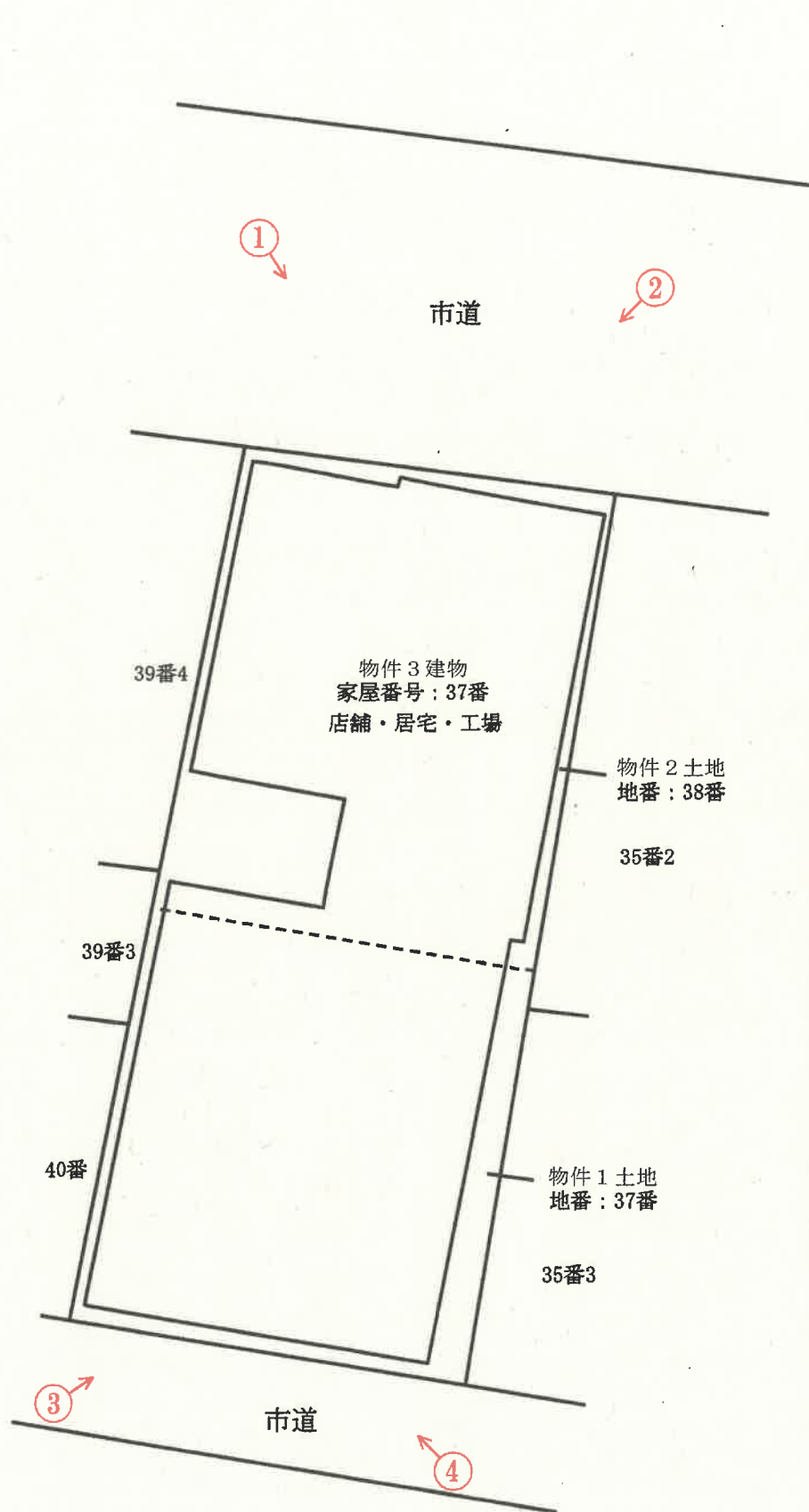
請求番号：2-1

(1/1)

( 6 枚目)

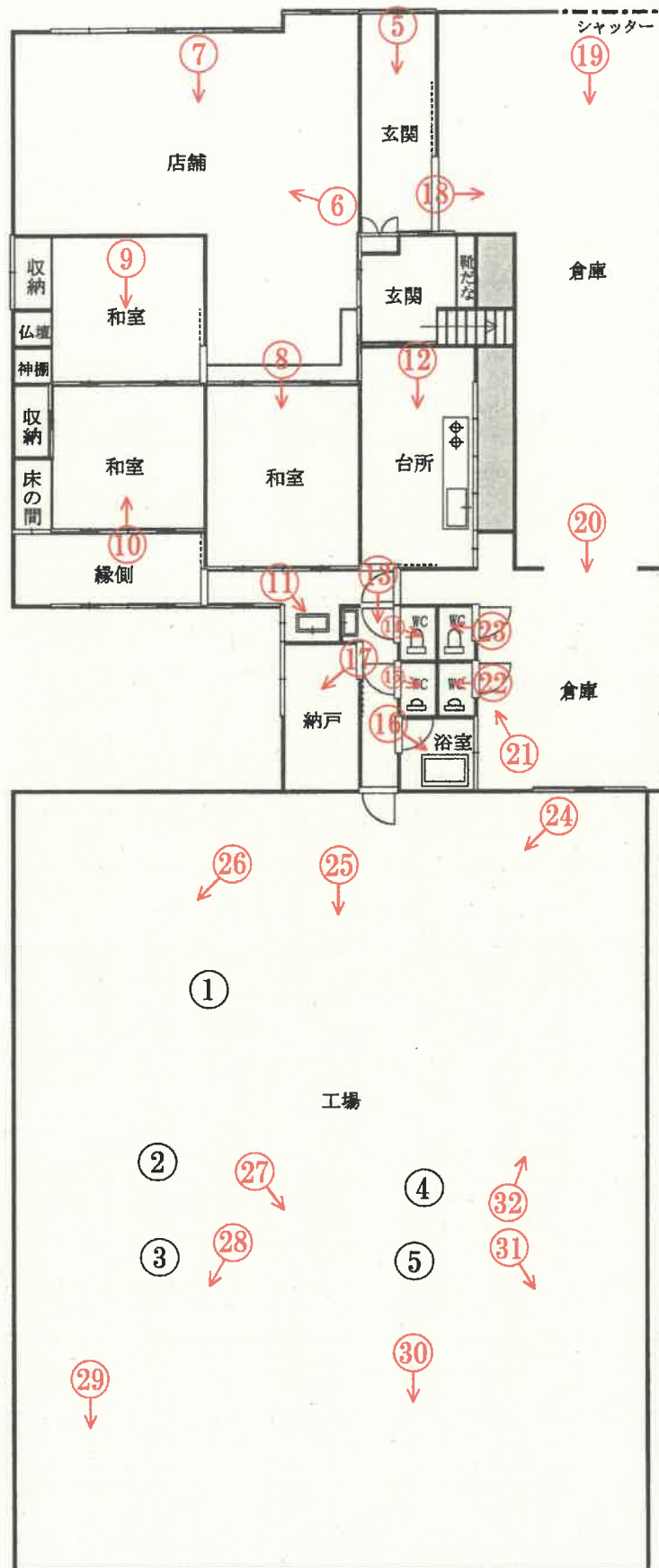
公用

# 土地建物位置関係図



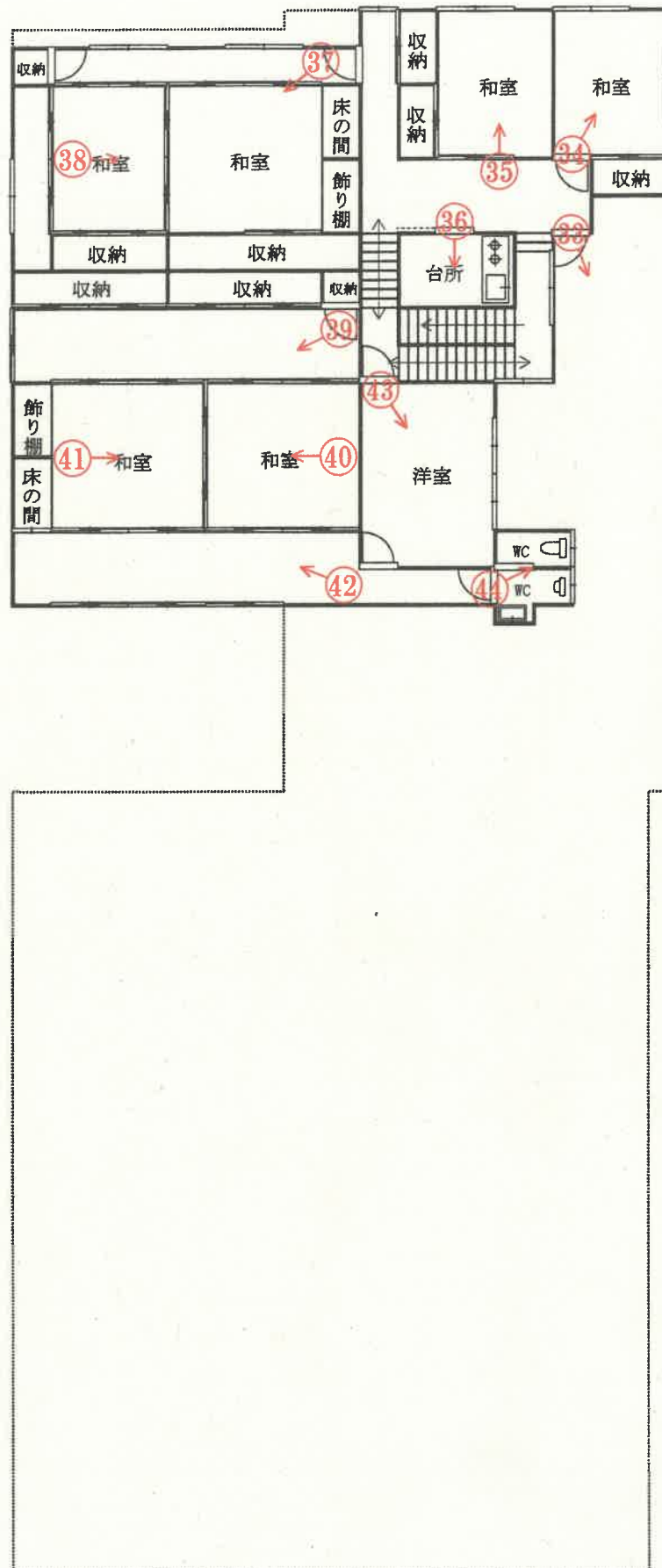
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。  
 ↑○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

# 建物間取図（1階）



○印の中の数字は写真番号である。  
 ○の中の数字は機械器具等目録の番号である。

# 建物間取図（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



物件 1、2 土地

写真番号 2



物件 1、2 土地

写真番号 3



物件 1、2 土地

写真番号 4



物件 1、2 土地

写真番号 5



物件 3 建物内部の状況 (1 階)

写真番号 6



前同

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

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



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

( 15 枚目)

写真番号 1 9



前同

写真番号 2 0



前同

写真番号 2 1



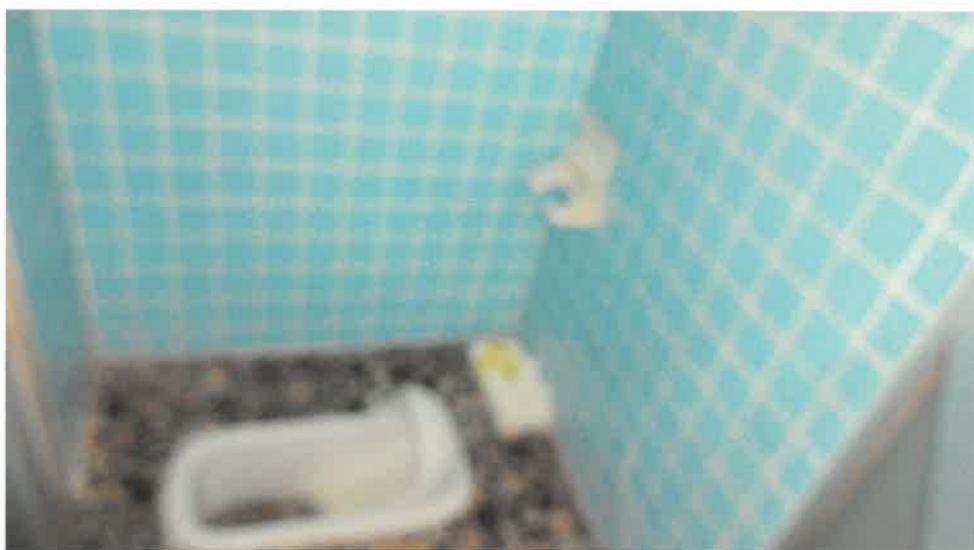
前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



前同

写真番号 2 5



前同

写真番号 2 6



前同

写真番号 2 7



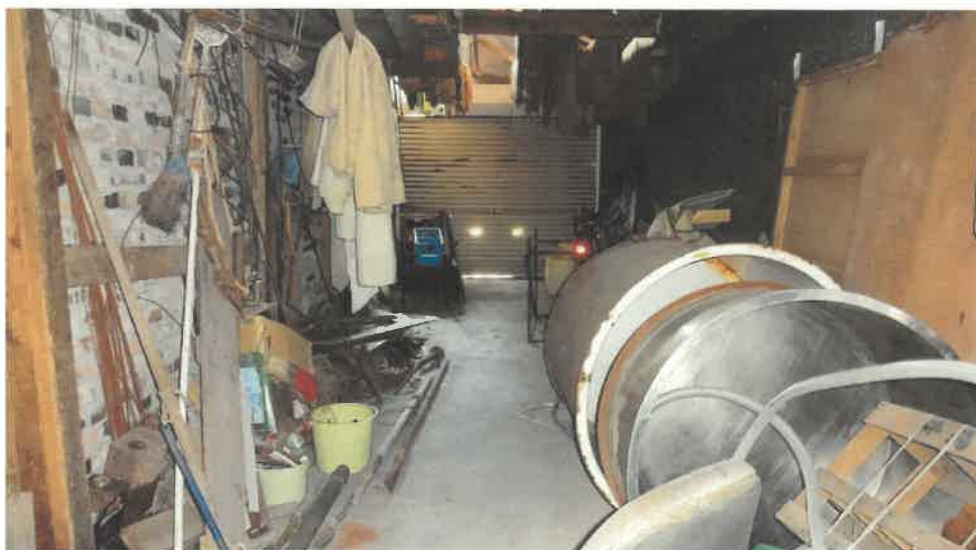
前同

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



物件 2 建物内部の状況（2 階）

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

雨漏り跡

写真番号 4 2



前同

写真番号 4 3



前同

写真番号 4 4



前同

番号 1

写真番号 4 5



機械器具等目録の番号 1

写真番号 4 6

番号 2



同番号 2

写真番号 4 7

番号 3



同番号 3

写真番号 4 8

番号 4

番号 5



同番号 4、5

令和 6 年 ( ケ ) 第 3 号  
令和 6 年 6 月 6 日 現 地 調 査  
令和 6 年 7 月 2 日 評 価

秋田地方裁判所 能代支部 御中

# 評 価 書

(物件1～3)

評価人 不動産鑑定士

石塚 充 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金5,037,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1         | 金1,293,000円 |
| 物件2         | 金1,283,000円 |
| 物件3         | 金2,461,000円 |

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は、物件3の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷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 上                                                                                                                                | 現 況                                                                                                  |
|----|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 所 在 地 目 地 積                                   | 能代市万町<br>37番<br>宅地<br>344.42m <sup>2</sup>                                                                                           | 同左                                                                                                   |
| 2  | 所 在 地 目 地 積                                   | 能代市万町<br>38番<br>宅地<br>341.68m <sup>2</sup>                                                                                           | 同左                                                                                                   |
| 3  | 所 在 地 目 地 積<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 能代市万町37番地、38番地<br>37番<br>店舗兼居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 : 162.24m <sup>2</sup><br>2階 : 49.15m <sup>2</sup><br>延 : 211.39m <sup>2</sup> | 店舗・居宅・工場<br>1階 : 約 558.33m <sup>2</sup><br>2階 : 約 187.56m <sup>2</sup><br>延 : 約 745.89m <sup>2</sup> |
|    | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                    | (附属建物)<br>1<br>工場<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>延 : 218.18m <sup>2</sup>                                                                       | 上記主である建物に合体                                                                                          |
| 番号 | 特 記 事 項                                       |                                                                                                                                      |                                                                                                      |
| 3  | 主である建物と附属建物（符号1）は現況合体し、一棟の建物になっている。           |                                                                                                                                      |                                                                                                      |

## 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）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                  |                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | <p>JR五能線「能代」駅から北西方約1.1km(以下道路距離)に位置する。</p> <p>最 寄 バ ス 停：「能代バスステーション」から西方約200m。</p> <p>最 寄 商 業 施 設：「イオン能代店」まで約800m。</p> <p>最 寄 公 共 施 設：「能代市役所」まで約200m。</p> <p>(別添位置図参照)</p>                                       |                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>能代市街地の北側、米代川南側に位置する一般住宅及び店舗等が混在する地域である。地域内の道路は幅員約18mの舗装市道が標準で、物件から国道101号線まで約200mで連絡できる。能代市の不動産需要は全体的に低迷している。また、当該地域は大きな変動要因もなく、今後も現状のままで推移するものと予測する。</p>                                                      |                                                              |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                             | 非線引都市計画区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>居住誘導区域、都市機能誘導区域 |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                                             | <p>地積686.10㎡(登記地積)。</p> <p>北側間口約17m、奥行約40mのほぼ長方形の中間画地。</p> <p>北側市道及び南側市道とほぼ等高に接している。</p> <p>画地内は、概ね平坦である。</p> <p>形状は、法務局備付の公図、建物配置図と概ね一致している。</p>                                                                |                                                              |
| 接 面 道 路                                                         | <p>北側幅員約18mの舗装市道に、南側幅員約6.2mの舗装市道にそれぞれ接面している。北側市道及び南側市道は、ともに建築基準法第42条第1項第1号に該当する。</p>                                                                                                                             |                                                              |
| 供 給 処 理 施 設<br>(宅地内引込)                                          | <p>上 水 道：あり (建物への接続：あり)</p> <p>ガ ス 配 管：あり (建物への接続：あり)</p> <p>下 水 道：あり (建物への接続：あり)</p>                                                                                                                            |                                                              |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況<br>等                                         | <p>物件3の敷地として利用され、法定地上権が成立する。目的外建物は無い。周辺には一般住宅、店舗等が所在する。</p>                                                                                                                                                      |                                                              |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性                                              | <p>当該土地に係る土壌汚染に関しては、専門調査機関による調査を行わなければ確定できないが、官公庁への聴取によると、土壌汚染対策法の要措置区域(第6条)及び形質変更時要届出区域(第11条)に該当しない。また、現地調査等においても土壌汚染の端緒は確認されなかった。</p> <p>よって、当該土地の土壌汚染の可能性は低いものと判断した。</p> <p>なお、本評価書は土壌汚染がないことを証明するものではない。</p> |                                                              |
| 埋 蔵 文 化 財 の<br>有 無                                              | <p>周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p>                                                                                                                                                                                        |                                                              |
| 特 記 事 項                                                         | <p>能代市ハザードマップによると、津波警戒区域(最大浸水深3m～5m)に該当する。</p>                                                                                                                                                                   |                                                              |

## 2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |          |   |          |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------|---|----------|--|--------|-------|---------|---|----------|---|----------|-------|--------|---|----------|---|----------|-----|---------|---|----------|---|----------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |          |   |          |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建 築 年 月 日 : 昭和24年不詳新築（所有者聴取による）<br>増 改 築 年 月 日 : 不明<br>経 済 的 全 耐 用 年 数 : 約76.0年<br>経 過 年 数 : 約75.4年（ 75 年とする）<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約1年                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |          |   |          |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
| 仕 様                     | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 金属板等<br>外 壁 : サイディング、カラー鉄板等<br>内 壁 : クロス、ボード、京壁等<br>天 井 : クロス、ボード、化粧合板等<br>床 : フローリング、畳、コンクリート土間等<br>設 備 : 上下水道、都市ガス、電気等<br>そ の 他 : 特になし                                                                                                                                                                                                                                                |   |          |   |          |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
| 床面積（現況）                 | 現況面積は、下記のとおりになる。<br><table><tr><td></td><td>(登 記)</td><td></td><td>(増築部分概測)</td><td></td><td>(現況概測)</td></tr><tr><td>1 階 :</td><td>162.24㎡</td><td>+</td><td>約396.09㎡</td><td>=</td><td>約558.33㎡</td></tr><tr><td>2 階 :</td><td>49.15㎡</td><td>+</td><td>約138.41㎡</td><td>=</td><td>約187.56㎡</td></tr><tr><td>延 :</td><td>211.39㎡</td><td>+</td><td>約534.50㎡</td><td>=</td><td>約745.89㎡</td></tr></table> |   | (登 記)    |   | (増築部分概測) |  | (現況概測) | 1 階 : | 162.24㎡ | + | 約396.09㎡ | = | 約558.33㎡ | 2 階 : | 49.15㎡ | + | 約138.41㎡ | = | 約187.56㎡ | 延 : | 211.39㎡ | + | 約534.50㎡ | = | 約745.89㎡ |
|                         | (登 記)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   | (増築部分概測) |   | (現況概測)   |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
| 1 階 :                   | 162.24㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | + | 約396.09㎡ | = | 約558.33㎡ |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
| 2 階 :                   | 49.15㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | + | 約138.41㎡ | = | 約187.56㎡ |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
| 延 :                     | 211.39㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | + | 約534.50㎡ | = | 約745.89㎡ |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
| 現 況 用 途 等               | 階 層 : 2階建<br>現 況 用 途 : 店舗・居宅・工場<br>間 取 り : 別添建物間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |          |   |          |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
| 品 等                     | 総 合 : 普通<br>使 用 資 材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |          |   |          |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
| 保守管理の状態                 | 現地立ち合いによる内見調査から、老朽化が著しいほか、ねた傷み、建具不具合、雨漏り等が見られるなど継続使用する場合には大規模な補修が必要となる。<br>したがって、保守管理の状態は極めて劣ると判断した。                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |          |   |          |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
| 建物の利用状況                 | 現況所有者が使用している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |          |   |          |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |
| 特 記 事 項                 | ・ 水質汚濁防止法の特定施設に該当するが、食品加工が目的であるため、人体への影響は低いものとする。<br><br>・ 味噌、醤油の製造・販売を令和5年2月まで行っていた。<br><br>・ 味噌、醤油の製造・販売時に使用していた機械器具等が数点残っているが、それらは再稼働等に問題があり、無価値であると判断した。<br>（詳細は現況調査報告書参照）<br><br>・ 建築時期は、詳細が不明のため、所有者聴取によるものとした。また、増改築、合体の時期については不明である。                                                                                                                                                              |   |          |   |          |  |        |       |         |   |          |   |          |       |        |   |          |   |          |     |         |   |          |   |          |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地 積<br>(㎡) | 建付減価<br>補正 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|----------|------------|------------|--------------|
|          | ア               | イ        | ウ          | エ          | ア×イ×ウ×エ      |
| 1        | 15,800          | 0.97     | 344.42     | 0.50       | 2,639,000    |
| 2        | 15,800          | 0.97     | 341.68     | 0.50       | 2,618,000    |
| 合計       |                 |          |            |            | 5,257,000    |

ア 標準画地価格（地価調査価格等からの規準）

標準画地は幅員約18mの舗装市道に接面する地積約350㎡の中間画地

地価調査 能代（県）5-1

地価調査価格 18,400 円/㎡ × 時点修正 97.6 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 113.6 ≒ 15,800 円/㎡

◇ 時点修正： 地価調査価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。  
月率 -0.22% × 11ヶ月 ≒ -2.4%

◇ 標準化補正： 概ね標準的 ±0%

◇ 地域格差： 街路条件 +3% 道路幅員等  
交通・接近条件 +3% 駅等の利便施設までの距離  
環境条件 +5% 繁华性等  
行政的条件 +2% 容積率等

100 / 103 × 100 / 103 × 100 / 105 × 100 / 102 ≒ 100 / 113.6

イ 個別格差： 二方路地 +2% . . . 1.02  
規模 -5% . . . 0.95

1.02 × 0.95 ≒ 0.97

ウ 地 積： 登記数量

エ 建付減価補正： 建物と敷地との適応の状態等を考量し、上記のとおり補正した。

② 物件3 (建物)

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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並びに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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率  | 建物の価格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|------|--------------|
|          | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ        |
| 3        | 130,000        | 745.89        | 0.02 | 1,939,000    |

ウ 現価率

建物が昭和20年代に建築されたものであり、築後70年以上経過している。そのため、現地調査等から経済的残存耐用年数を約1年と判定した。また、保守管理の状況も鑑み、現価率を0.02と査定した。

② 機械器具等

現況調査から工場内に備え付けられている機械器具等は無価値であると判断した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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 敷地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 敷地利用権等割合<br><br>イ |       | 敷地利用権等価格<br>(円)<br><br>ア×イ÷ウ |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|------------------------------|
| 1        | 2,639,000             | 0.30              | 法定地上権 | 792,000                      |
| 2        | 2,618,000             | 0.30              | 法定地上権 | 785,000                      |
| 合計       |                       |                   |       | 1,577,000                    |

イ 敷地利用権等割合 : 物件1、2は、物件3に対して法定地上権が成立するため、その建付地価格に対する割合を30%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①カ, 1②オ)<br><br>ア | 敷地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><br>(2①ウ) イ | 占有<br>減価<br><br>ウ | 市場性<br>修正<br><br>エ | 競売市<br>場修正<br><br>オ | 持分<br>割合<br><br>カ | 評価額<br>(円)<br><br>(ア±イ) × ウ × エ × オ × カ |
|-----------|---------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| 1         | 2,639,000                             | -792,000                                  | 1.00              | 1.00               | 0.70                | 1.00              | 1,293,000                               |
| 2         | 2,618,000                             | -785,000                                  | 1.00              | 1.00               | 0.70                | 1.00              | 1,283,000                               |
| 3         | 1,939,000                             | +1,577,000                                | 1.00              | 1.00               | 0.70                | 1.00              | 2,461,000                               |
| 一括価格 (合計) |                                       |                                           |                   |                    |                     |                   | 5,037,000                               |

ウ 占有減価 : 特になし

エ 市場性修正 : 特になし

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

## 第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格    能代（県）5-1  
所                    在   ： 能代市元町29番  
価                    格   ： 18,400円/㎡  
位                    置   ： JR五能線「能代」駅の西方道路距離約200m  
価 格 時 点       ： 令和5年7月1日  
地                    積   ： 507㎡  
供給処理施設   ： 水道、ガス、下水  
接 面 街 路       ： 東側幅員30m舗装県道に接面  
用 途 指 定 等   ： 非線引都市計画区域 商業地域（80、500）、準防火地域  
地 域 の 概 要   ： 小売店舗の中に空店舗が目立つ商業地域

## 第7 附属資料の表示

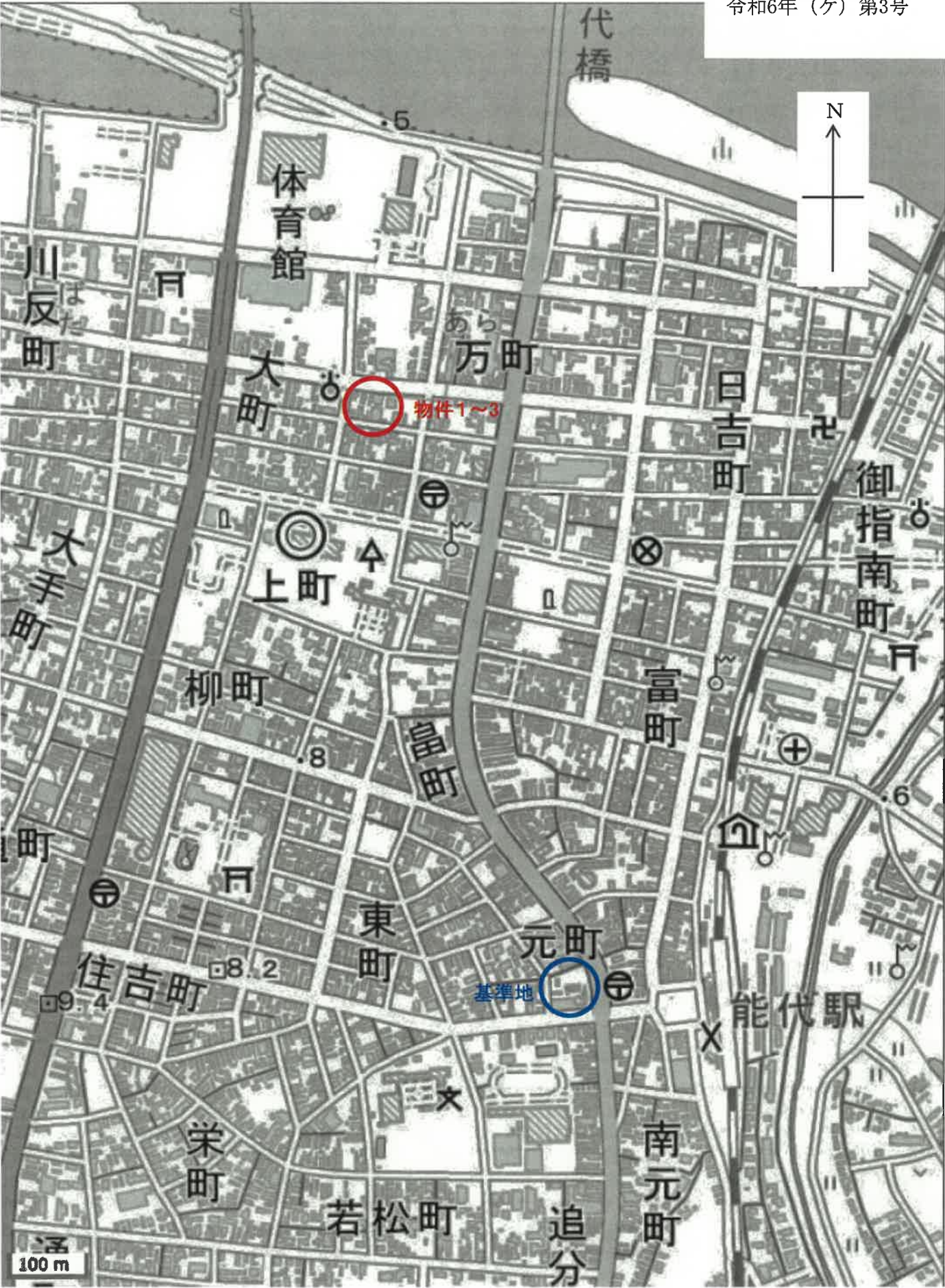
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

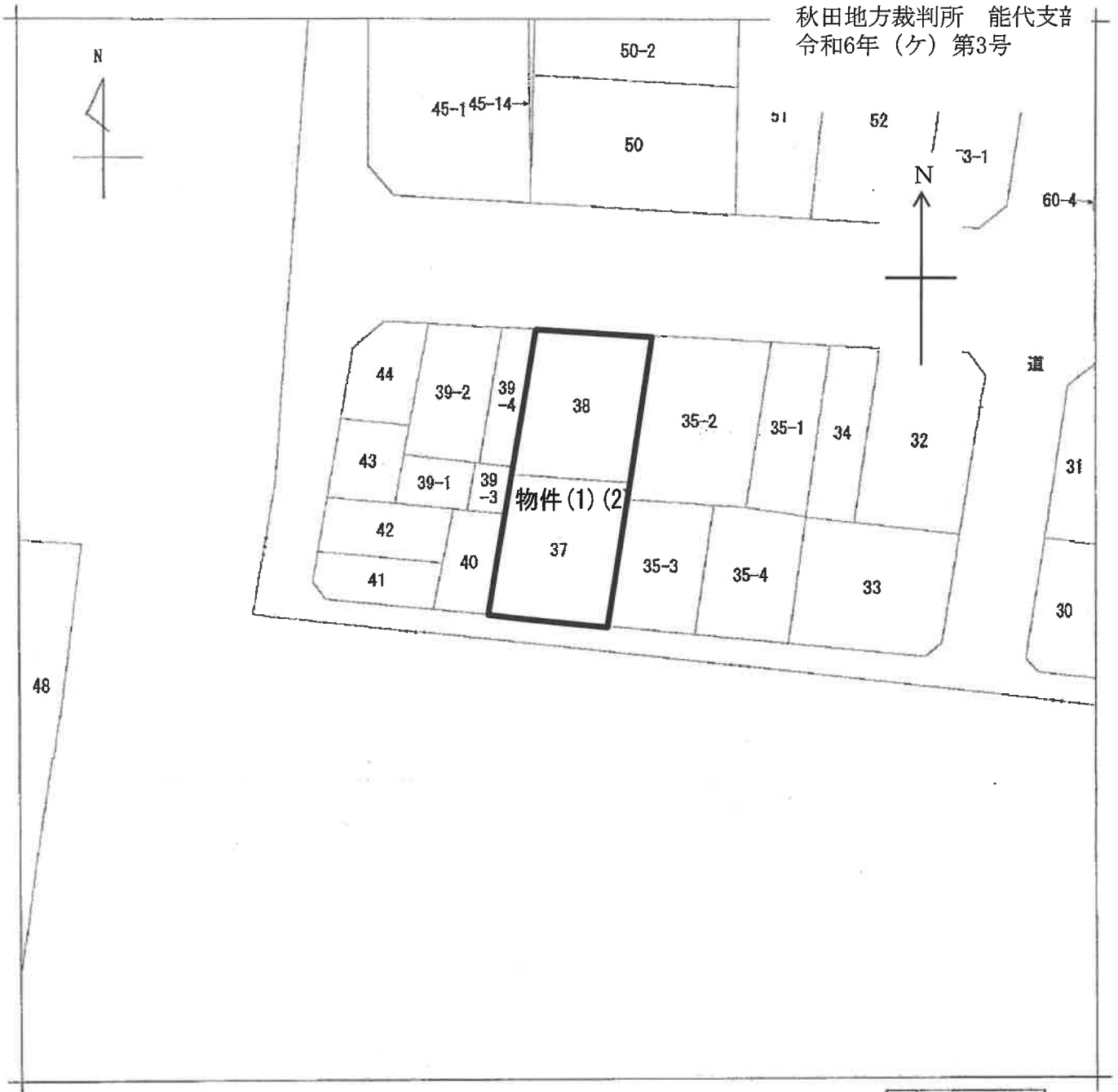
秋田地方裁判所 能代支部  
令和6年（ケ）第3号

地理院地図  
GSI Maps

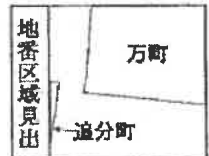


# 公 図 写

秋田地方裁判所 能代支所  
令和6年（ケ）第3号



(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。



「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」

|       |      |       |     |        |           |          |     |  |      |           |
|-------|------|-------|-----|--------|-----------|----------|-----|--|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 能代市万町 |     |        |           | 地番       | 37番 |  |      |           |
| 出力    | 縮尺不明 | 精度    | 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。  
(秋田地方法務局能代支局管轄)

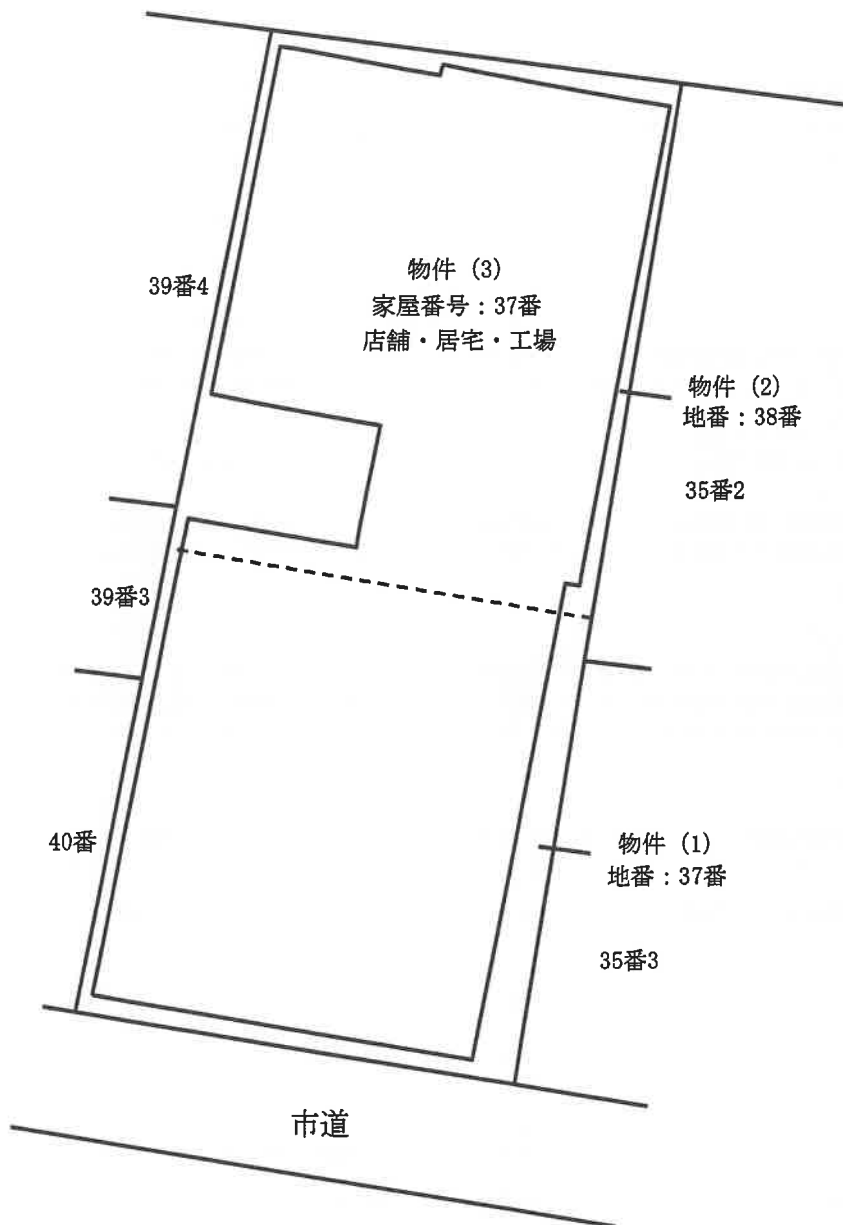
請求番号：16-1  
(1/1)

# 建物配置図

秋田地方裁判所 能代支部  
令和6年（ケ）第3号  
能代市万町



市道

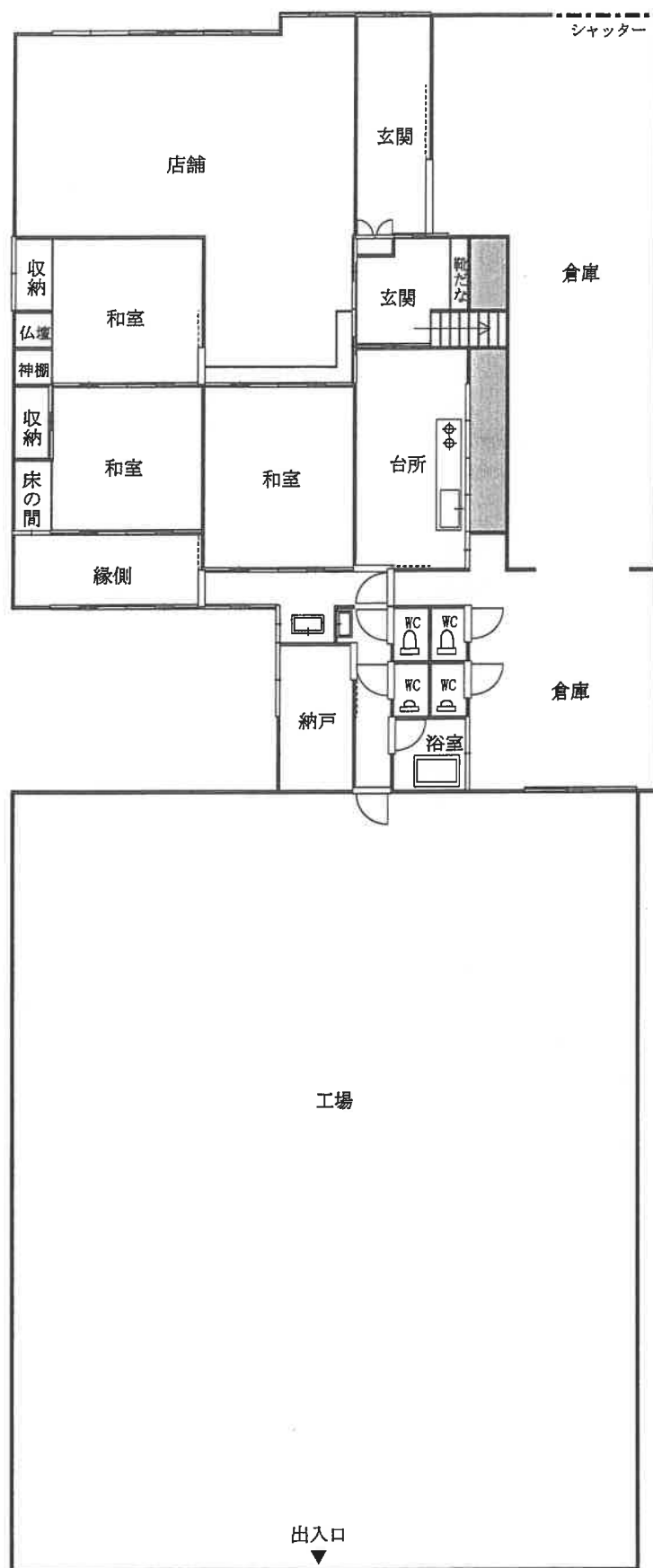


# 建物間取図

秋田地方裁判所 能代支部

令和6年(ケ)第3号

能代市万町



# 建物間取図

秋田地方裁判所 能代支部

令和6年（ケ）第3号

能代市万町

