

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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4	510,000 408,000	一括	102,000	25,549	0
3	280,000				
4	230,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 3 | 所 在 | 山本郡八峰町八森字磯村 |
| | 地 番 | 7 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 4 . 1 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 山本郡八峰町八森字磯村 7 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 7 2 番 7 |
| | 種 類 | 作業場・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 5 . 9 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 7月30日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 平 川 逸 太

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 3 所 在 山本郡八峰町八森字磯村
地 番 7 2 番 7
地 目 宅地
地 積 2 8 4 . 1 5 平方メートル
- 4 所 在 山本郡八峰町八森字磯村 7 2 番地 7
家屋 番号 7 2 番 7
種 類 作業場・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 0 5 . 9 9 平方メートル

令和6年(ケ)第5号
令和6年5月10日受理
令和6年6月12日提出

現況調査報告書

(物件3、4)

秋田地方裁判所能代支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 3 | 所 在 | 山本郡八峰町八森字磯村 |
| | 地 番 | 7 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 4 . 1 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 山本郡八峰町八森字磯村 7 2 番地 7 |
| | 家屋番号 | 7 2 番 7 |
| | 種 類 | 作業場・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 5 . 9 9 平方メートル |

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地		物件 3	
現況地目	☒ 宅地(物件 3) ☐ 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	本土地は北東側が市道に接している。 本土地内の南西部分にプレハブ小屋を撤去したあとの土台廃材が残されている(写真番号 3)。		
建物		物件 4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 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作業場・事務所(業務終了)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	本建物内には、看板及びその資材、シンナー、塗料等が残されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 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		

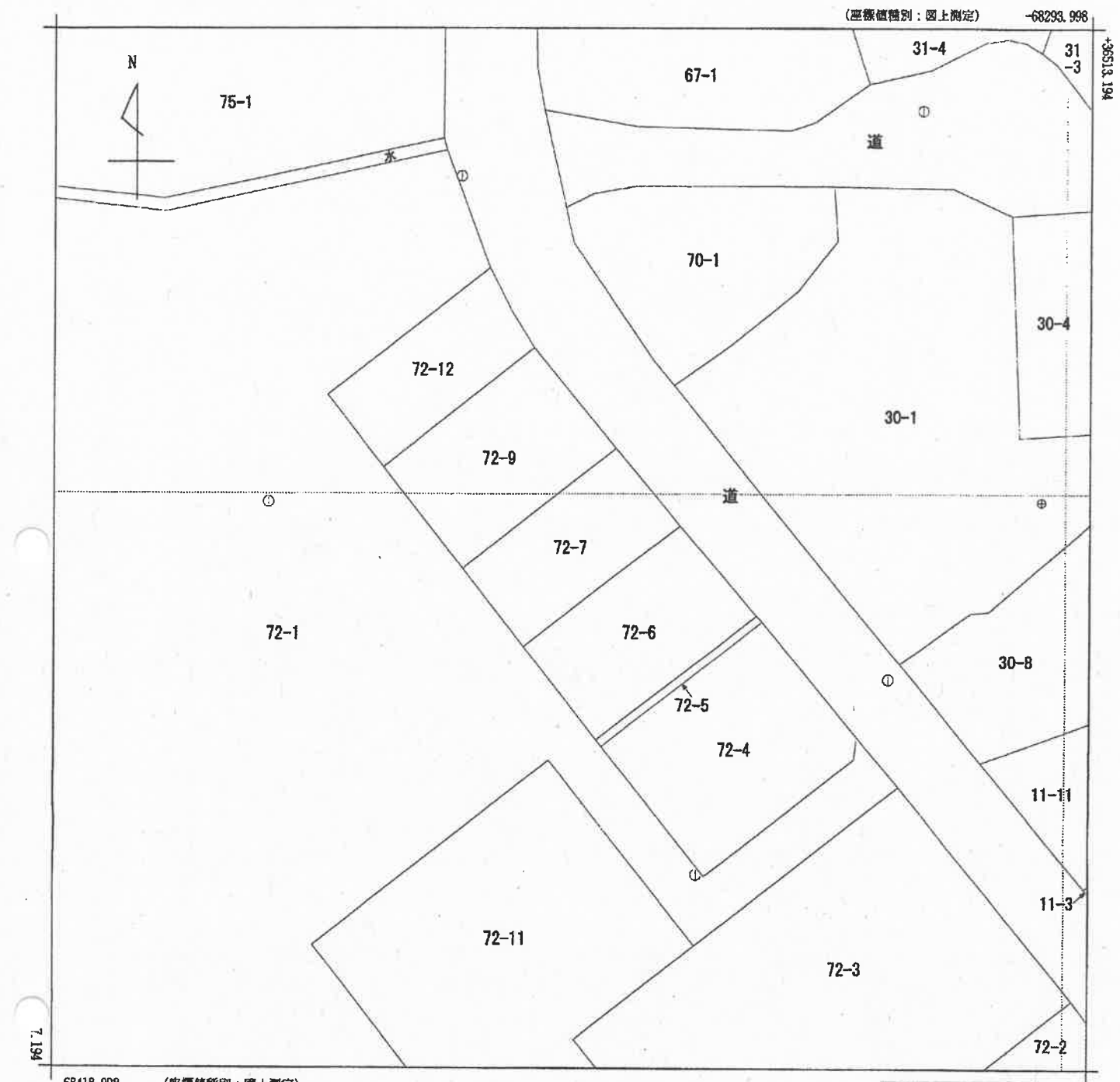
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 私は、本件建物において看板製作業を個人で営んでいましたが、令和6年3月で業務を終了しました。現在建物内には看板やその資材、シンナー、塗料等が残っています。これらのうち、今後自分で処分できずに残ってしまったものは買受人に処分をお願いしたいと思います。なお、預かっている看板も少しありますが、それは返還します。 3 本件建物を建築したときは、本件土地は私の亡父の所有でした。私と亡父との間で、本件建物のための敷地利用契約や地代の授受等は何もありませんでした。 4 本件建物の南西側には以前プレハブ小屋がありました。現在は、撤去したあとに木の土台廃材が残っています。 5 本件物件は誰にも貸していません。

(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 5月13日 (月) 9:25 ~ 9:30	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 5月13日 (月) : ~ :	執行官室	八峰町役場に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 6年 5月20日 (月) 13:55 ~ 14:15	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測、所有者と面談
令和 6年 6月 3日 (月) 13:20 ~ 14:20	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
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



(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(touhokutsaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
八森字磯村

請求部分	所在	山本郡八峰町八森字磯村				地番	72番7			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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5月13日

秋田地方法律局能代支局

登記官

請求番号：2-4.

(1/1)

(5枚目)

公用

登記年月日：昭和60年8月13日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年5月13日 秋田地方事務所能代支局

登記官

(6 枚目)

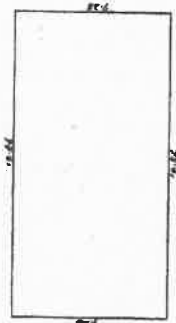
A3版からA4版に縮小

図案番号：2-5

建物図面
各階平面図

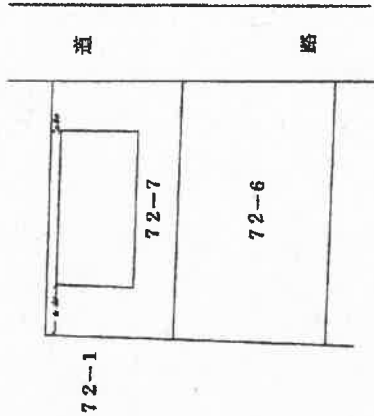
602333 各階平面図

家屋番号	72番7
建物の所在	山本郡山森町字磯村72番地7 八幡町八森



床面積表

7.28 × 14.56 = 105㎡9968

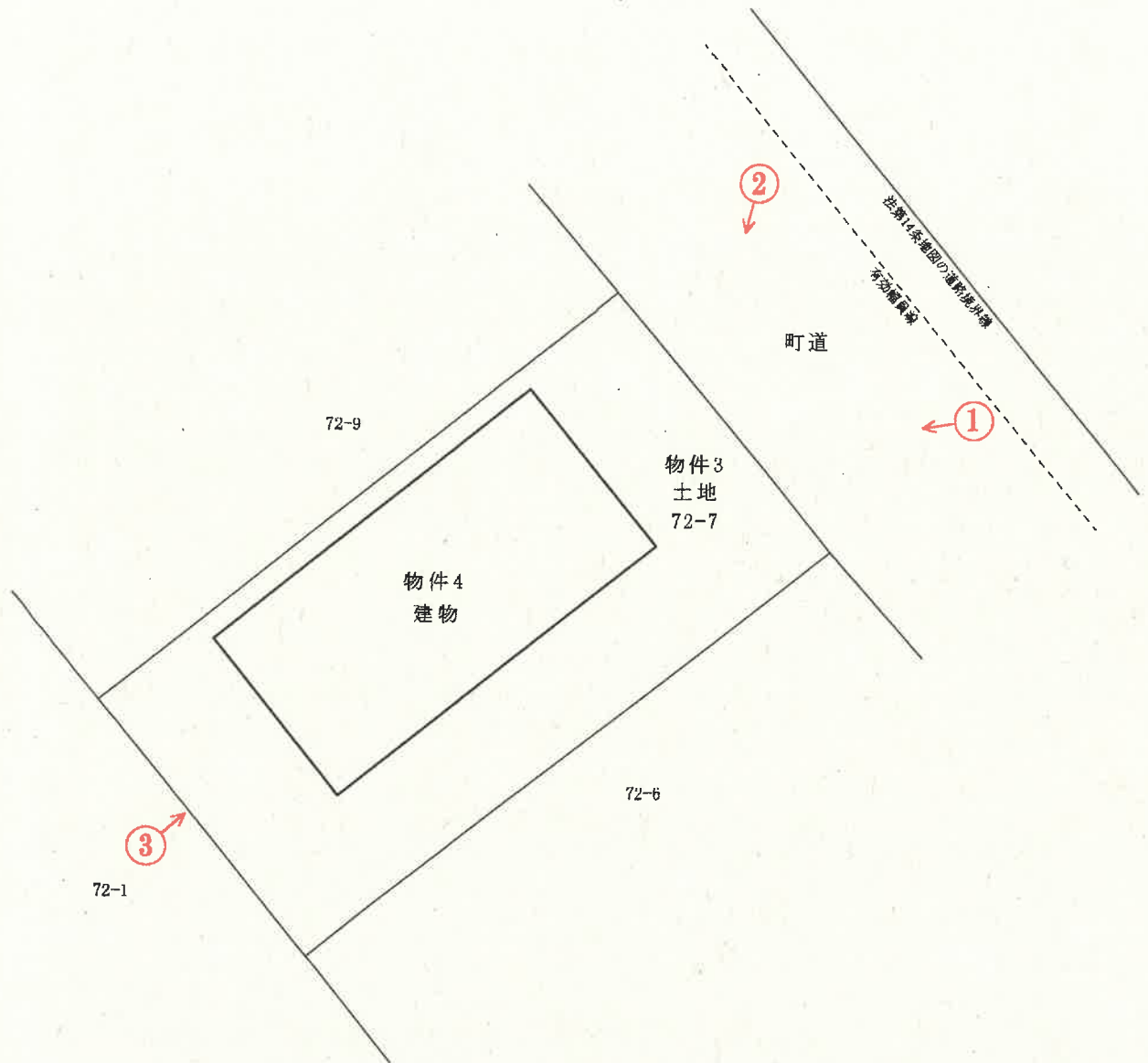


作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)			
860.8.13			

土地建物位置関係図



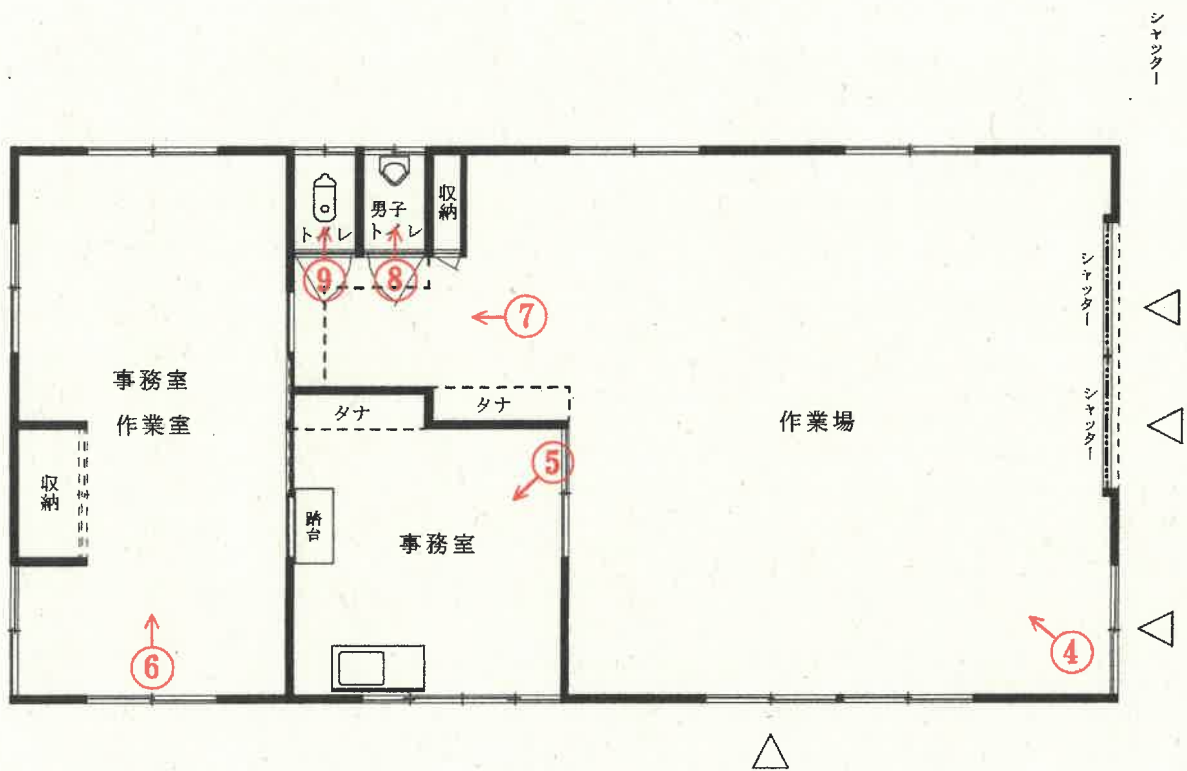
1/250



↑
○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



↑
○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



プレハブ小屋撤去後の土台廃材

写真番号 4



物件 4 建物内部の状況

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

写真番号 9



前同

令和6年(ケ)第5号
令和6年6月3日 現地調査
令和6年6月14日 評価

秋田地方裁判所 能代支部 御中

評価書

(物件3, 4)

評価人 不動産鑑定士

戸澤一喜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8 4 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 4 6 2, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3 8 1, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件3, 4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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
3	所在地 地目 地積	山本郡八峰町八森字磯村 72番7 宅地 284.15m ²	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山本郡八峰町八森字磯村72番地7 72番7 作業場・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 105.99m ²	同左
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位 置 ・ 交 通	J R 五能線「東八森」駅の南南西方・道路距離約950m。 路線バスは無く、町のデマンド型乗合有償運送(事前予約)がある。 小学校約5.5km(道路距離、以下同様)、中学校約5.8km、町役場約1.2km 郵便局は約1km、スーパー約800m。	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する「磯村」地域は、旧八森町の南西端、旧峰浜村との境に位置し、国道101号の西側背後を走る旧街道沿いを中心に形成された旧来からの地域であり、一般住宅や農家住宅に事業所などが混在する。海に近く住民によれば風が強いとのことである。 なお、地域北方には温泉ホテルなども見られるが、発展性や商業需要は見込み難く、一方で町勢や地域特性から住宅需要も少なく、地域内及び周辺に格別の変動要因は見当たらない。	
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 の 規 制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	間口：約12m 奥行：約24m 規模：284.15㎡（登記地積） 形状：長方形 地勢：平坦	
接面道路の状況	北東側が有効幅員約7.5m舗装町道(磯村浜田線)に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件4建物の敷地として利用されている。 なお、最優先順位の抵当権設定時には土地・建物の所有者が異なるので、法定地上権は成立しないと史料する。	
供給処理施設 (宅地内引込)	水 道：あり（建物への接続：あり） ガス配管：なし 下 水 道：あり（建物への接続：なし、宅内公共マスはあり）	
特 記 事 項	○物件4建物背後である南西部にプレハブ小屋を撤去した後の土台 廃材が残されている。また、その周辺に一部土が盛上がった箇所 があるが、上記撤去作業時に残った土砂とのことである。 ○ハザードマップ：津波浸水想定区域内 ○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。 ○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4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和60年8月1日 新築（登記記載） 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（但し梁にH鋼材を使用） 屋 根 : 長尺カラー鉄板葺 外 壁 : セメント板 ほか 内 壁 : プラスターボード、化粧ボード ほか 天 井 : アラワシ、吸音板、化粧ボード ほか 床 : コンクリート叩き、合板フローア、クッションフローア 設 備 : 電気、上水道などで特別なものはない その他 : 明かり取りの高窓あり、下水道は未接続
床面積（現況）	105.99㎡（登記と同じ）
現況用途等	現況用途 : 作業場・事務所 間取り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	この種の建物としても、やや劣ると判定
保守管理の状態	劣る 外壁はひび割れが多数見受けられ、屋根の錆による損傷、シャッターの錆、内壁の一部凹みなどが見受けられた。
建物の利用状況	看板製作業を営んでいたが、令和6年3月で業務を終了している。 調査時点では、看板及びその資材、シンナーや塗料の缶などが残された状態であった。
特 記 事 項	○所有者が処分できない動産類が残置される可能性がある。 ○対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	4,050	1.01	284.15	0.70	814,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：北側を基準方位とし幅員約7.5m舗装町道に接面する地積300㎡程の長方形地
地価調査基準地：八峰(県)－1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,800 \text{ 円/㎡} \times 97.2/100 \times 100/101 \times 100/114 = 4,050 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位+1% (100/101)

◇地 域 格 差：街路条件(100/99)、交通接近条件(100/105)、環境条件(100/110)

(以上相乗積： $100/99 \times 100/105 \times 100/110 = 100/114$)

イ 個別格差：方位+1% (1.01)

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、中古物件市場の動向などを検討し査定

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	115,000	105.99	0.043	524,000

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（保守管理の状態や供給処理施設等を考慮した補正を－20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率＝ $0.054 \times (1 - 0.20) = 0.043$

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
3	814,000	0.10 敷地占有利益	81,000

イ 土地利用権等割合：既述のとおり法定地上権は成立しないと判断したので、敷地占有利益を検討し、その割合を10%と査定。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
3	814,000	-81,000		0.90	0.70	462,000
4	524,000	+81,000	—	0.90	0.70	381,000
一括価格 (合計)						843,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：地域外からの需要が少なく、建物の用途や状態等から需要が一層限定されること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

地価調査価格〔八峰(県)－1〕

所 在：山本郡八峰町八森字八森5番

価 格：4,800円/㎡

位 置：JR五能線「東八森」駅から道路距離で約450m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：223㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側が幅員約6m町道

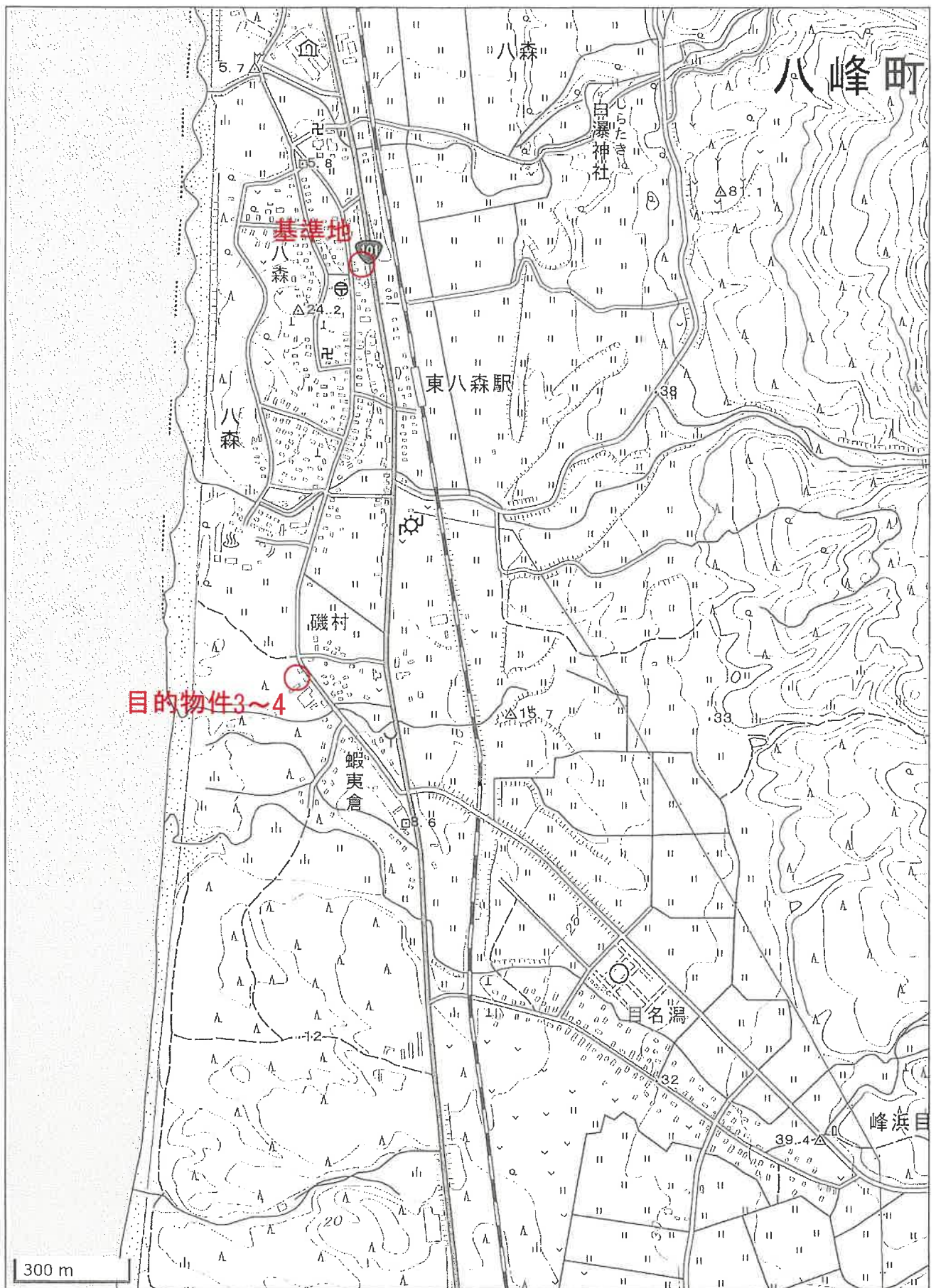
用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模一般住宅に事務所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条地図（写）
- 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



(座標値種別: 図上測定) -68293.998



-68418.998 (座標値種別: 図上測定)

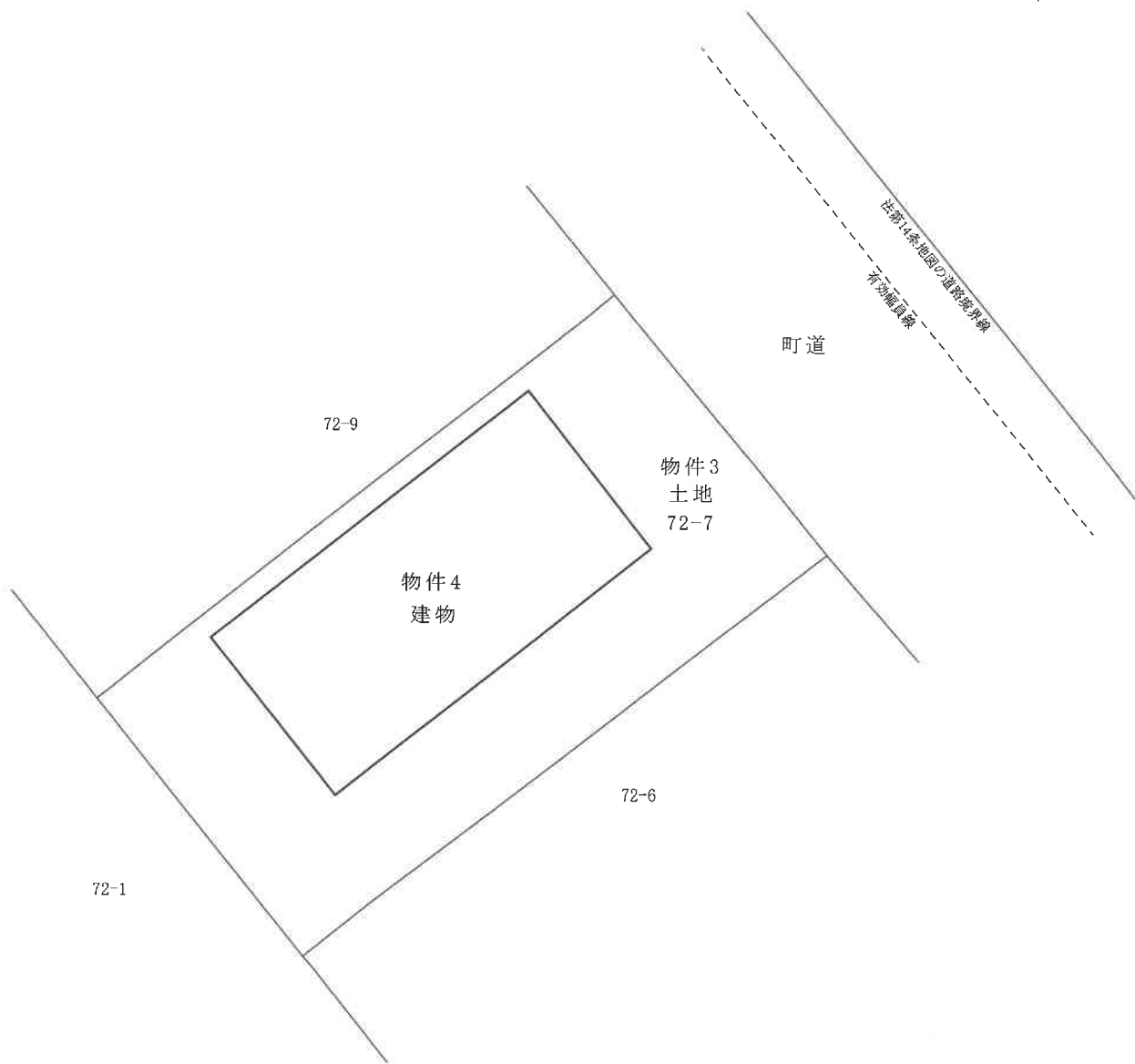
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	八森字磯村
---------	-------

請求部	所在	山本郡八峰町八森字磯村				地番	72番7			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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		



1/250



物件 3 , 4
建物配置図



登記年月日：昭和60年8月13日

602333

各階平面図

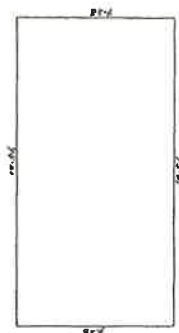
建物図面
各階平面図

家屋番号

72番7

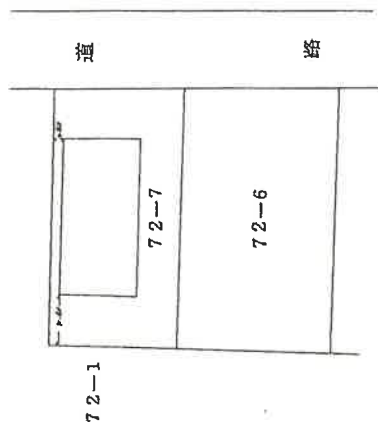
建物の所在

山本郡八森町字磯村72番地7
八森町八森



床面積表

7.28 X 14.56 = 105.9968



作製者

(昭和60年8月9日作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S60.8.13

A3をA4に縮小

目的物件4
建物図面・各階平面図写