

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11月14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12月 5日から 令和 7年12月12日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月18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 8年 1月 7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11月14日から当庁に備え置きます。		

物 件 目 録

- 4 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台
地 番 1 2 5 番 1
地 目 雑種地
地 積 2 3 0 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台
地 番 1 2 5 番 3
地 目 山林
地 積 3 2 7 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 6 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台
地 番 1 2 5 番 4
地 目 山林
地 積 3 8 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 7 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台 1 2 5 番地 1
家屋 番号 1 2 5 番 1 の 3

物 件 目 録

種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 209.70平方メートル

8 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台125番地1、125番地3

家屋 番号 125番1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造アルミニウム板葺平家建
 床 面 積 654.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造アルミニウム板葺平家建
 床 面 積 46.37平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約11.8平方メートル

物 件 目 録

所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台 1 2 5 番地 1、1 2 5 番地 5

9 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台 1 2 5 番地 1

家屋 番号 1 2 5 番 1 の 2

種 類 休憩室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2 9 . 8 1 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

1 0 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台

地 番 1 0 7 番 3

地 目 山林

地 積 3 8 5 8 平方メートル

(現況)

地 目 原野

1 1 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台

地 番 1 0 7 番 4

地 目 山林

地 積 4 3 5 5 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 原野

1 2 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台

地 番 1 0 7 番 5

地 目 山林

地 積 4 1 4 6 平方メートル

(現況)

地 目 原野

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 2 6 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 4 ～ 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 4 ～ 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 4, 5】

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。同人の占有権原は不明である。

上記を除く部分を、本件所有者が占有している。

【物件番号 6 ～ 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

【物件番号 4】

売却対象外の土地（地番 1 2 5 番 5）を通行のため利用している。

【物件番号 6】

売却対象外の土地（地番 1 2 8 番 1）を通行のため利用している。

本件土地は、売却対象外の土地 2 筆（地番 1 2 8 番 1 及び 1 2 8 番 2）への通行のため利用されている。

【物件番号 8】

本件建物未登記附属建物のために、その敷地（地番 1 2 5 番 5 の一部、所有者

B)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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

4 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台

地 番 1 2 5 番 1

地 目 雑種地

地 積 2 3 0 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社浅間製作所

5 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台

地 番 1 2 5 番 3

地 目 山林

地 積 3 2 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社浅間製作所

6 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台

地 番 1 2 5 番 4

地 目 山林

地 積 3 8 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社浅間製作所

物 件 目 録

7 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台125番地1

家屋 番号 125番1の3

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 209.70平方メートル

所有者 株式会社浅間製作所

8 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台125番地1、125番地3

家屋 番号 125番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造アルミニウム板葺平家建

床 面 積 654.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造アルミニウム板葺平家建

床 面 積 46.37平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

(未登記附属建物)

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 11.8 平方メートル

所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台 125 番地 1、125 番地 5

所有者 株式会社浅間製作所

9 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台 125 番地 1

家屋 番号 125 番 1 の 2

種 類 休憩室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 29.81 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

所有者 株式会社浅間製作所

10 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台

地 番 107 番 3

地 目 山林

地 積 3858 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 株式会社里山村

11 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台

物 件 目 録

地 番 1 0 7 番 4

地 目 山林

地 積 4 3 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 株式会社里山村

1 2 所 在 山本郡三種町志戸橋字大木台

地 番 1 0 7 番 5

地 目 山林

地 積 4 1 4 6 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 株式会社里山村

令和7年(ケ)第1号
令和7年3月27日受理
令和7年6月2日提出

現況調査報告書

(物件4～12)

秋田地方裁判所能代支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----------------------------|-----------------------|--|
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 山本郡三種町志戸橋字大木台
1 2 5 番 1
雑種地
2 3 0 2 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 山本郡三種町志戸橋字大木台
1 2 5 番 3
山林
3 2 7 6 平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 山本郡三種町志戸橋字大木台
1 2 5 番 4
山林
3 8 3 平方メートル |
| 7 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 山本郡三種町志戸橋字大木台 1 2 5 番地 1
1 2 5 番 1 の 3
事務所
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
2 0 9 . 7 0 平方メートル |
| 8 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 山本郡三種町志戸橋字大木台 1 2 5 番地 1、1 2 5 番地 3
1 2 5 番 1
工場
鉄骨造アルミニウム板葺平家建
6 5 4 . 7 9 平方メートル |

(附属建物)

符 号	1
種 類	車庫
構 造	鉄骨造アルミニューム板葺平家建
床 面 積	46.37平方メートル

9 所 在	山本郡三種町志戸橋字大木台125番地1
家屋番号	125番1の2
種 類	休憩室
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	29.81平方メートル

以上所有者 株式会社浅間製作所

10 所 在	山本郡三種町志戸橋字大木台
地 番	107番3
地 目	山林
地 積	3858平方メートル

11 所 在	山本郡三種町志戸橋字大木台
地 番	107番4
地 目	山林
地 積	4355平方メートル

12 所 在	山本郡三種町志戸橋字大木台
地 番	107番5
地 目	山林
地 積	4146平方メートル

以上所有者 株式会社里山村

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 4、5		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 4、5) ☐ 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 土地所有者が本土地上に下記建物 3 棟を所有し、占有しているほか、その他の者が目的外建物を所有して、その敷地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	1 3 枚目「その他の事項」記載のとおり		
建 物	物件 7		
種 類、構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所 (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	1 3 枚目「その他の事項」記載のとおり		
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

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示未実施)					
土地	物件					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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3棟を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)					
その他の事項						
建物	物件8					
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 ■附属建物符号1) ■種 類：倉庫 □構 造： □床面積：					
物件目録にない附属建物	☐ない 所在：山本郡三種町志戸橋字大木台125番1、125番5 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約11.8㎡ ☒ ある					
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工場(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	13枚目「その他の事項」記載のとおり					
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

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示未実施)					
土地	物件					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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3棟を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)					
その他の事項						
建物	物件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：倉庫 □構 造： □床面積：					
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倉庫(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	13枚目「その他の事項」記載のとおり					
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示未実施)					
土地	物件6					
現況地目	☒ 宅地(物件6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ 原野(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、本件所有者のほか、南西側隣地2筆(地番128番1(件外土地2)、同128番2(件外土地3))の所有者成和建設株式会社及び同社と関連がある志弥建設有限会社が通路等として使用している。この通行に関しては、本件所有者元代表者と上記2法人のかつての代表者間での口頭による合意に基づくとされている。					
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	(住居表示未実施)						
土地	物件１０						
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　）■原野（物件１０） ☐						
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。 ■上記の者が原野の状態では占有していない。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」とおり ☐						
その他の事項	１　本土地は、登記上の地目は山林であるが、現状原野である。 ２　本土地の南東部分は、南東方向に向かって下りの急傾斜地であり利用困難な状態である（写真番号４０）。						
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						
建築物 (目的外建物)	■ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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 ■土地見取図のとおり						

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示						「物件目録」のとおり						
住居表示						(住居表示未実施)						
土地						物件１１						
現況地目						☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　）■原野（物件１１） ☐						
形状						■公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □ □地積測量図のとおり □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 ■上記の者が原野の状態では占有している □ □「占有者及び占有権限」とあり □						
その他の事項						１　本土地は、登記上の地目は山林であるが、現状原野である。 ２　本土地の北側部分に、ビニールハウス跡（砂利敷）がある（写真番号１５）。このビニールハウス跡には、北側の地番１２５番５の土地（目的外土地）で汲み上げられた地下水が地中に埋設された配管により供給されていたが、現在は地中の配管が残ったまま地下水の供給は停止されている。						
執行官保管の仮処分						■ない □ある 地方裁判所 [] 支部 保管開始日 年 月 日 号						
建築物 （目的外建物）						■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」とあり）						
土地建物の位置関係						□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地見取図のとおり						

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件１２
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☒ 原野（物件１２） ☐
形状	☒ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☒ 上記の者が原野の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」ととおり ☐
その他の事項	１ 本土地は、登記上の地目は山林であるが、現況原野である。
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 ☒ 土地見取図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4、5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 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 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ 所有者元取締役B ☐ ()) 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			
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	
Bは、目的外建物は「株式会社浅間製作所の元従業員が建てた。」旨を述べているが、12枚目記載のとおり、現在の目的外建物の所有者は不明とせざるを得ないと思料され、占有者の占有権原についても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

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件8未登記附属建物関係)			
所 在	山本郡三種町志戸橋字大木台		
地 番	1 2 5 番 5		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	9 3 0 . 1 6 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約4平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (■B (建物所有者元取締役兼目的外土地所有者) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占 有 開 始 時 期	平成27年ころ		
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 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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	物件8未登記附属建物が建築された当時、建築者と目的外土地の所有者は同一であった。 目的外土地をBが所有する現在まで、物件8未登記附属建物の敷地利用に関する契約や地代の授受は認められないことから、現在の同建物による目的外土地の占有権原は、法人取締役BとB個人間の黙示の使用借権と認めるのを相当と思料した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件4、5関係)	
所 在	山本郡三種町志戸橋字大木台125-1、125-3
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	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積(概略)	不明
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(株式会社浅間製作所元従業員) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 物件4土地を所在地として課税されている未登記建物が1棟存在することが判明し、その課税台帳には次の記載がある 納税義務者 株式会社クラフトジロウ 所 有 者 同上 家屋の所在地 山本郡三種町志戸橋字大木台125-1 種類・構造 工場・一般用 鉄骨造その他 建築年次 平8 床 面 積 1階 198.00㎡ 1階以外 49.50㎡ 2 課税台帳上で未登記建物の納税義務者及び所有者とされている株式会社クラフトジロウの商業登記は、平成27年2月20日に閉鎖されている。 3 物件4土地及び物件5土地に跨って存在する目的外建物は、その周辺に看板や郵便受け等は設置されていないほか建物本体にも法人名等は掲げられておらず、建物所有者を示す表示等は何も見あたらない。 4 以上のほか、建築者と思われる人物は平成10年ころから行方不明で連絡の方法がないこと、他に目的外建物の所有者に関する情報に接することができなかったことから、課税台帳記載の未登記建物と目的外建物との同一性を確認する方法がなく、目的外建物の所有者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

そ の 他 の 事 項

1 物件4、5土地関係

- (1) 登記記録上、雑種地とされている物件4土地、山林とされている物件5土地は、現況、いずれも宅地であり、両土地は物件7～9建物の敷地等として一体利用されている。
- (2) 物件4土地は、北西側で県道に接している。なお、物件4土地の北側は、物件4土地と県道との間に秋田県の所有地（地番125番2（件外土地1））が存在する（写真番号5）。
- (3) 物件4土地は、北西側で接している県道からの出入口がある（写真番号4）ほか、物件6土地を介して県道と出入りすることも可能（写真番号2、3）である。さらに、県道から物件4土地への進入路として、物件4土地所有者の元取締役Bが所有する北東側隣地（地番125番5（目的外土地））の一部を通行している（写真番号1）。
- (4) 物件4、5の一体地上には、業務用の大型冷蔵庫が置かれているほか、ビニールハウス跡の舗床及び砂利敷がある。なお、ビニールハウス跡には、北側隣地（地番125番5（目的外土地））で汲み上げられた地下水が地中に埋設された配管により供給されていたが、現在は地中の配管は残ったまま地下水の供給は停止されている。

2 物件7建物関係

- (1) 物件7建物は事務所として使用されていた建物であり、物件8主である建物との間に設置された下屋により双方に出入りが可能である。
- (2) 玄関入口前に車寄せがある。
- (3) 以前は、北東側隣地（地番125番5（目的外土地））で汲み上げられた地下水が地中に埋設された配管により物件7建物に供給されていたが、現在は、地中の配管は残ったまま地下水の供給は停止されている。
- (4) 物件7建物のための浄化槽が北東側隣地（地番125番5（目的外土地））上に設置されている。

3 物件8建物関係

- (1) 主である建物は、工場として使用されていた建物であり、物件7建物との間に設置された下屋により双方に出入りが可能である。なお、主である建物内に機械器具等は存在しない。
- (2) 本件所有者元破産管財人によると、物件8主である建物の電源設備のPCBは廃棄済みとのことである。
- (3) 過去に消防から何か指摘を受けたようであるが、詳細は不明である。
- (4) 附属建物符号1は、登記上は車庫であるが、現況は倉庫である。
- (5) 未登記附属建物の一部が北東側隣地（地番125番5（目的外土地））にはみ出している。

4 物件9建物

- (1) 登記上の種類は休憩室であるが、現況は倉庫である。

(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
■ B	1 私は、本件物件4～9の所有者株式会社浅間製作所、物件10～12の所有者株式会社里山村の両社の元取締役です。 2 本件土地は公図のとおりだと思います。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 3 株式会社浅間製作所は、物件8主である建物の工場で金属加工業を営んでいました。また、株式会社里山村は本件土地内に設置されていたビニールハウスで水耕栽培等をしていましたが、いずれの会社も令和5年10月20日で業務を終了しました。 4 本件物件には上水道は供給されていませんので、私たち家族が居住する北側隣地（地番125番5（目的外土地））でポンプにより汲み上げた地下水を、地中に埋設した配管で物件7建物や各ビニールハウスに供給していました。しかし、現在は地中の配管はそのままに地下水の供給は止めています。 5 物件6土地は、以前から物件4土地への進入路となっているほかに、南側隣地2筆（地番128番1（件外土地2）、同128番2（件外土地3））への進入路にもなっています。これは、南側隣地2筆が無道路地だったことから、以前に、物件4土地所有者代表者と南側隣地2筆の所有者成和建设株式会社の代表者が仲が良かったことから、契約書等を作成することなく、口頭により通行を認める合意がなされたようです。また、この通行には、以前に成和建设株式会社と代表者が同一だった志弥建設有限会社も含まれているようです。 6 物件7建物のための浄化槽が物件7建物の北東側隣地（地番125番5（目的外土地））に設置されています。 7 物件8主である建物について、過去に消防から何か指摘されたことがあったようですが、詳しいことは私はわかりません。 8 物件8未登記附属建物の一部が北東側隣地（地番125番5（目的外土地））にはみ出しているようですが、平成27年ころに株式会社浅間製作所が同建物を建築したあと現在まで、同建物による敷地利用について契約や地代の授受は何もありませんでした。 9 物件4土地と物件5土地に跨って存在している建物（未登記目的外建物）は、株式会社浅間製作所の元従業員が建てました。同人は平成10年ころから行方不明で連絡の方法がない状態です。私は、この建物の建築時期、現在の所有者や敷地利用権など、詳しいことはわかりません。おそらく、この建物のことを知っている人はいないと思います。
■ 成和建设株式会社及び志弥建設有限会社本件担当者	1 物件6土地の通行については、物件4土地所有者代表者と成和建设株式会社の代表者が仲が良かったことから、成和建设株式会社と代表者が

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

	同一だった志弥建設有限会社も含めて、口頭により通行を認める合意がなされたようです。 2 成和建设株式会社と志弥建設有限会社では、物件6土地を通行させてもらっているのですが、両社は、通行によって物件6土地が荒れてきたときは補修するなどしています。なお、本件所有者が物件8主である建物の南西側出入口から出入りするときなどは、成和建设株式会社が所有する土地（128番1（件外土地2））を通ることもありますので、お互い様と思うこともあります。
--	---

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 15 枚目）

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 3月31日 (月) 11:50 ~ 11:55	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 3月31日 (月) : ~ :	執行官室	三種町役場に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 7年 4月 7日 (月) 16:30 ~ 17:00	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測、Bと面談
令和 7年 4月 8日 (火) 10:20 ~ 10:30	執行官室	Bから電話聴取、現況調査期日告知
令和 7年 5月 1日 (木) 13:45 ~ 17:10	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (B立会、評価人同行)
令和 7年 5月19日 (月) 14:15 ~ 14:50	物件所在地	現地再確認、Bから口頭聴取
令和 7年 5月19日 (月) 14:55 ~ 15:10	三種町役場	目的外建物の課税台帳公用取得
令和 7年 5月21日 (水) 16:10 ~ 16:45	秋田地方法務局	目的外建物の納税義務者閉鎖謄本公用取得
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 ☐ 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)

-63422.701

+15038.364

+14786.364

-63672.701

(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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。



A 志戸橋字大木台

請求部	所在	山本郡三種町志戸橋字大木台				地番	125番3			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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		

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7年3月31日

秋田地方法務局能代支局

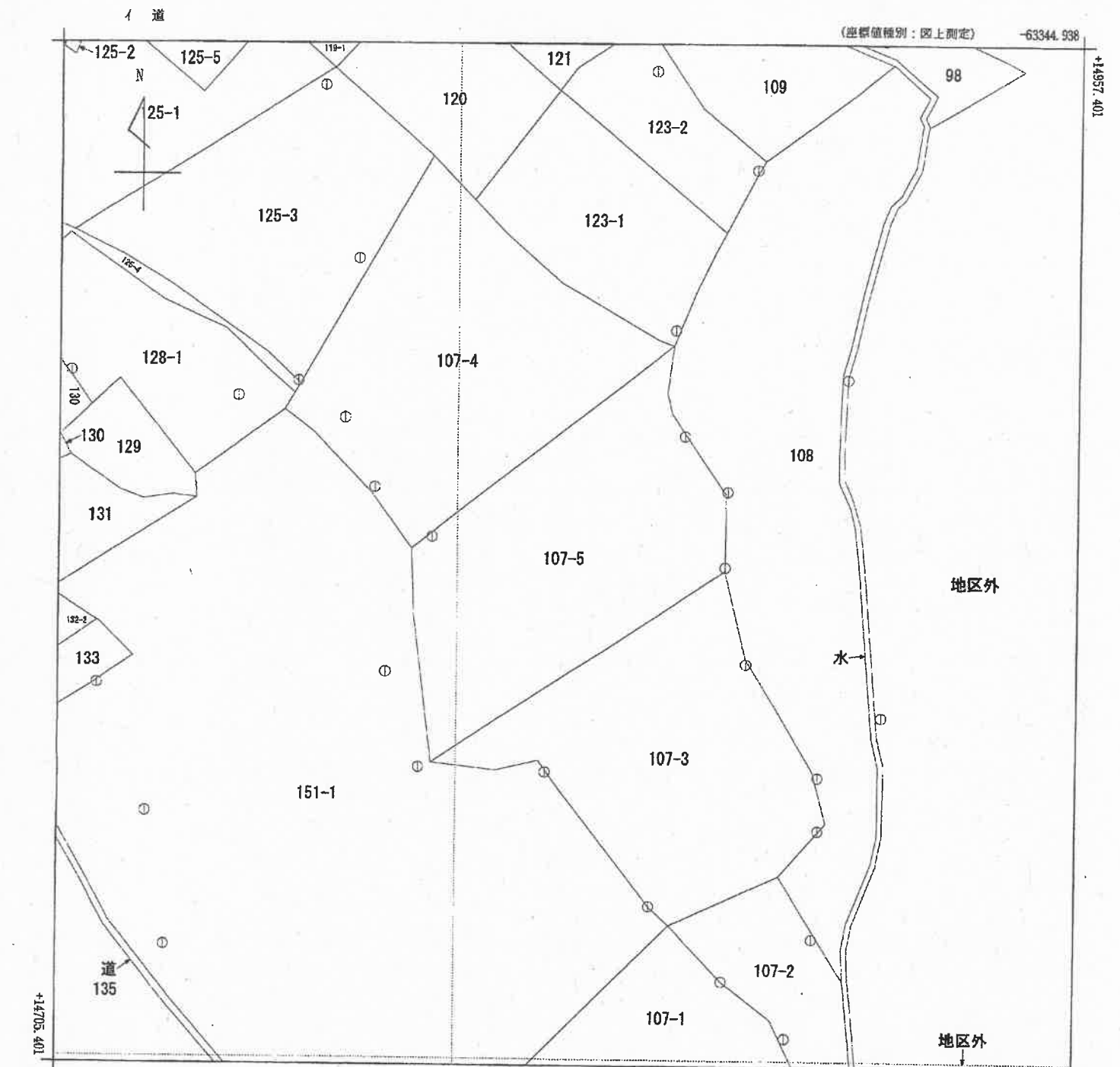
登記官

請求番号：7-2

(1/1)

(17枚目)

公用



(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

志戸橋
字大木台

A 志戸橋字大木台

請求部	所在	山本郡三種町志戸橋字大木台				地番	107番5			
出力縮	1/1000	精度区分	乙一	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		

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。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年3月31日
秋田地方法務局能代支局
登記官

請求番号: 7-6
(1/1)

(18 枚目)

公用

登記年月日：平成21年7月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月31日 秋田地方裁判所能代支部

登記官

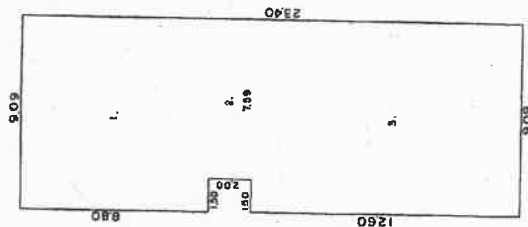
(19 枚目)

建物図面

家屋番号 125番1の3

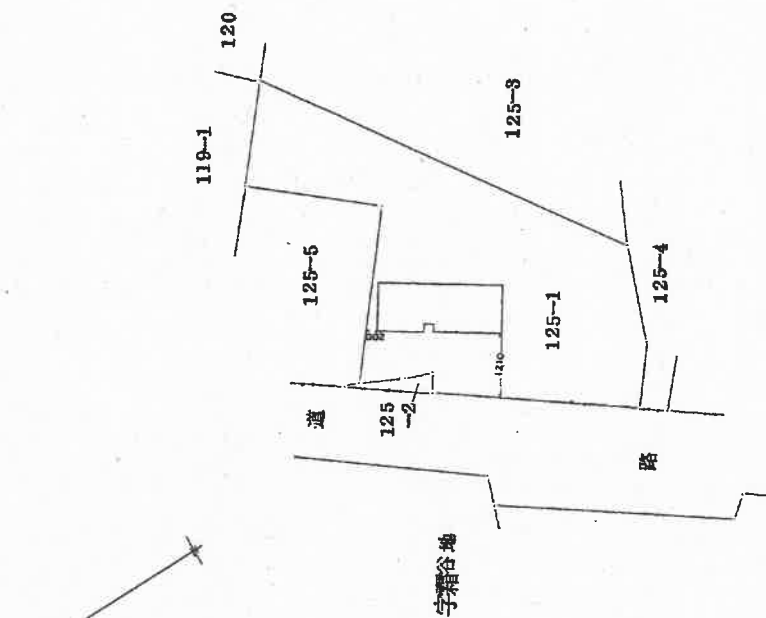
建物の所在 山本郡三種町志戸橋字大木台125番地1

各階平面図



床面積表

1.	8.80	×	9.09	=	79.9920
2.	2.00	×	7.59	=	15.1800
3.	12.60	×	9.09	=	114.5340
計					209.7060
床面積					209.70㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3版からA4版に縮小

請求番号：9-4

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7年3月31日 秋田地方方法務局能代支局

令和7年3月31日

秋田地方法務局能代支局

材料品种

(20 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

請求箱号: 9-5

505255

各階平面図

家屋番号	125-1
------	-------

各階平面圖

建物の所在

階 I (主)

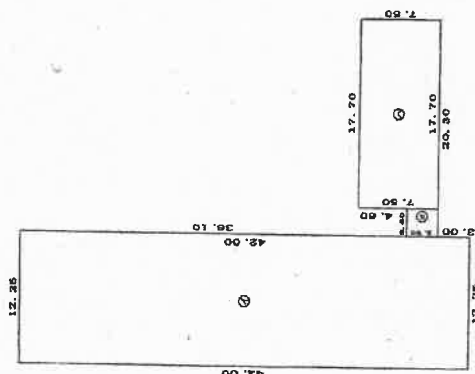


表 附 錄

$$\begin{array}{r} 42.00 \times 12.25 = 514.5000 \\ 2.90 \times 2.60 = 7.5400 \\ 7.50 \times 17.70 = 132.7500 \end{array}$$

合計	654.7900
床面積	654.79 m ²

(符1) 1階

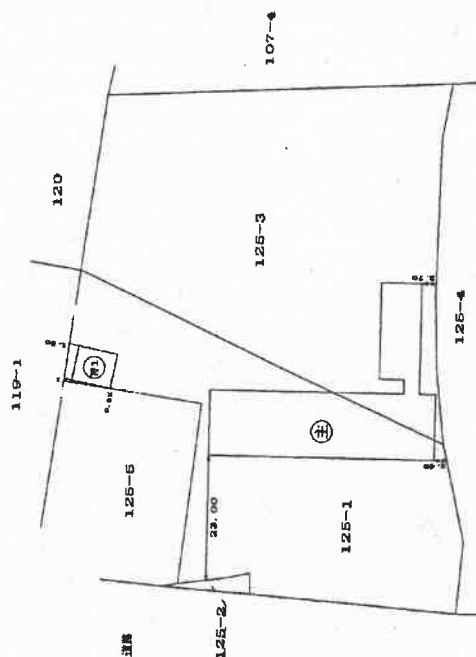
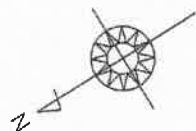


求積表

7.28 x 6.37 = 46.3736

床面積	46.37 m ²	46.3736
-----	----------------------	---------

床面積	46.37 m ²	46.3736
-----	----------------------	---------



著者

人
類
母

尺蠖

1/500

縮尺

1/1000

14.2.20

四年三月二十日 登記

登記年月日：平成14年3月4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7年3月31日

秋田地方法律事務所 代表 高橋 寛

登記官

A3版からA4版に縮小

縮小番号：9-6

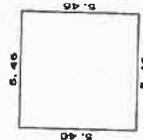
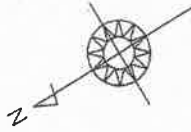
605256

各階平面図

家屋番号 125-1-2

建物の所在 山本郡山本町志戸橋字大木台125番地1

建物平面図



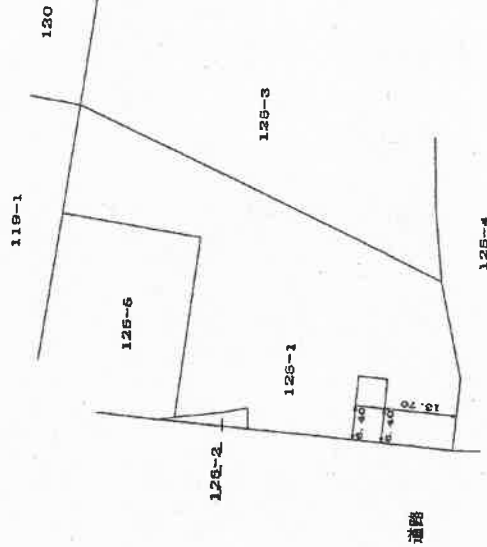
求積表

5.45 x 5.45 = 29.6116

床面積

29.6116

29.61 m²



作製者

縮尺

1/250

申請人

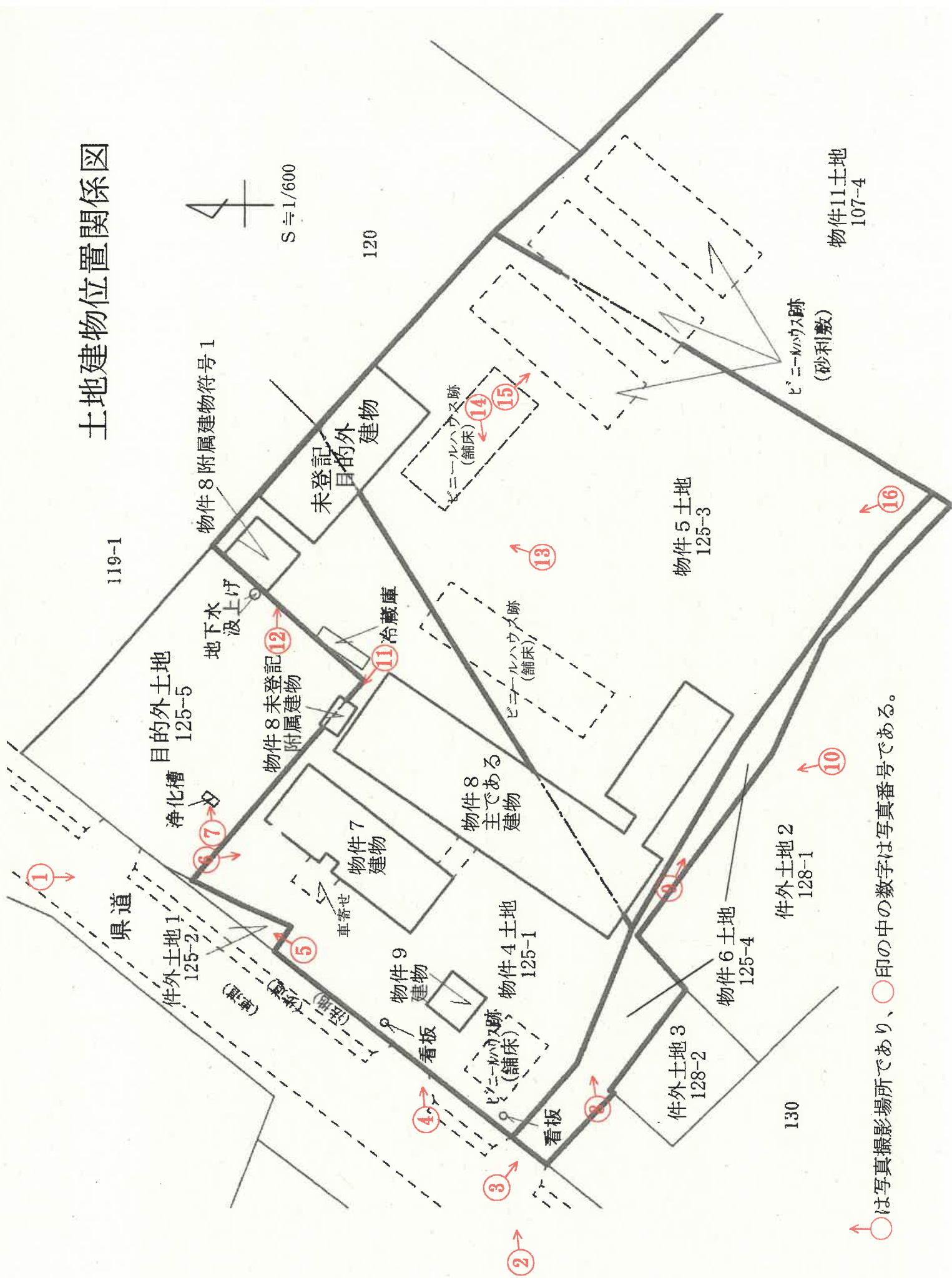
縮尺

1/1000

H14.3.4

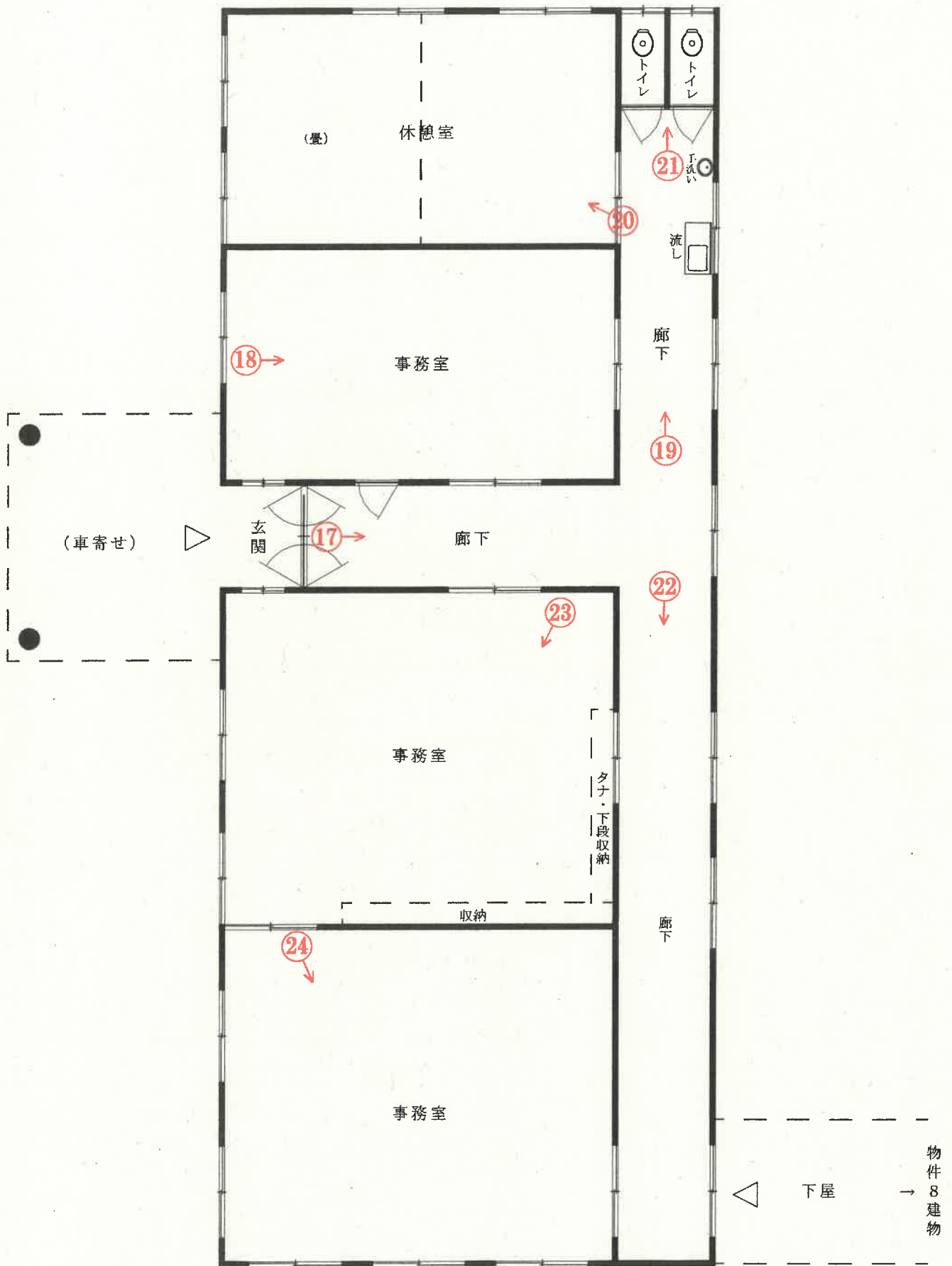
平成14年3月4日 登記

土地建物位置関係図



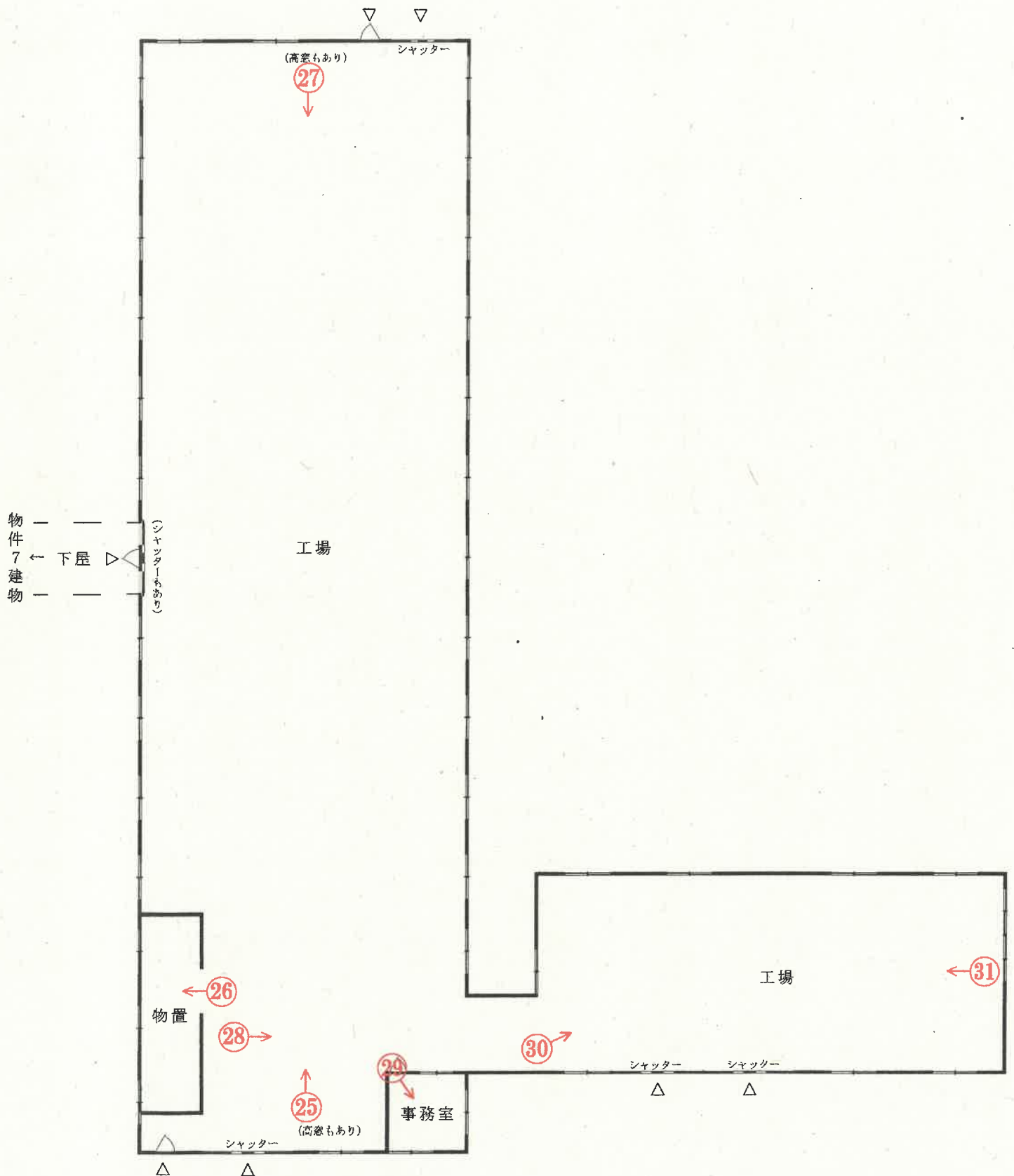
○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 1 (物件 7)



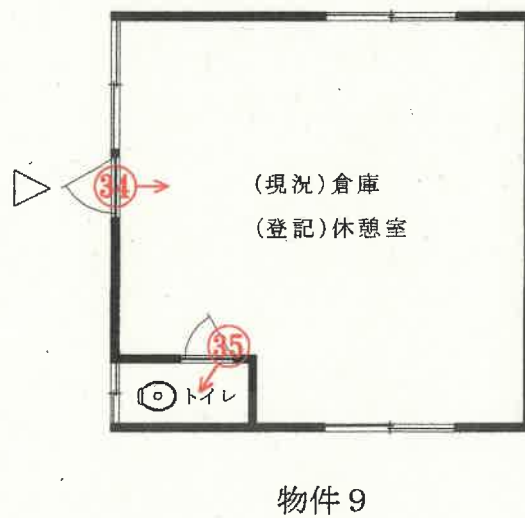
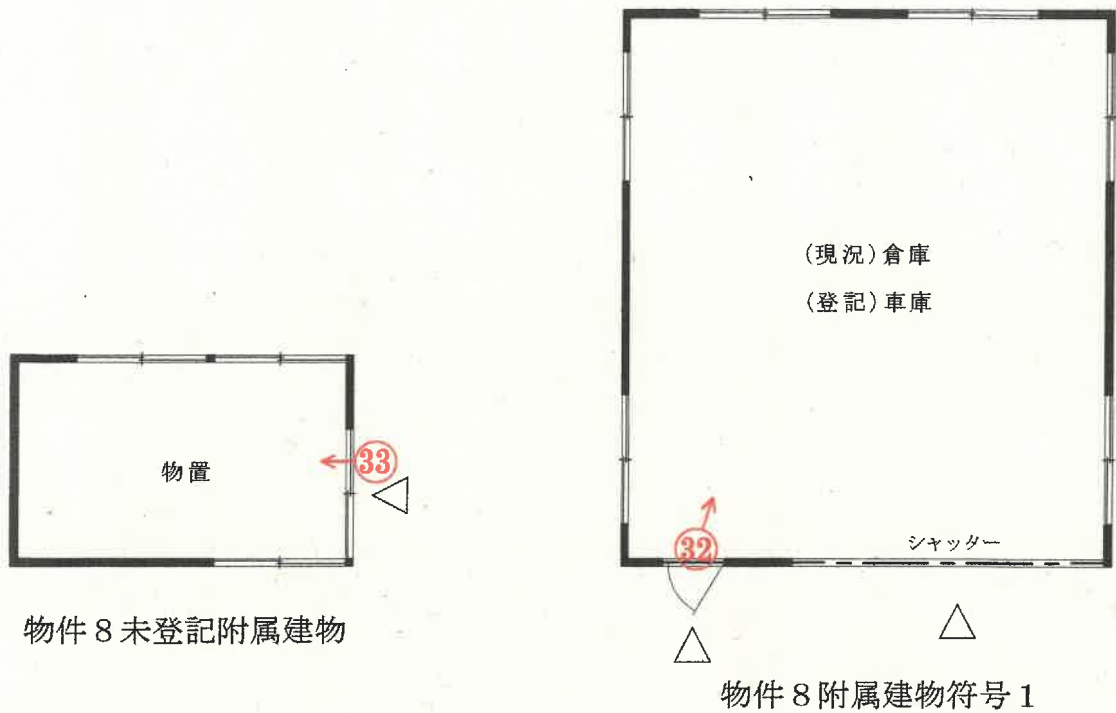
↑ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 2 (物件 8 主である建物)



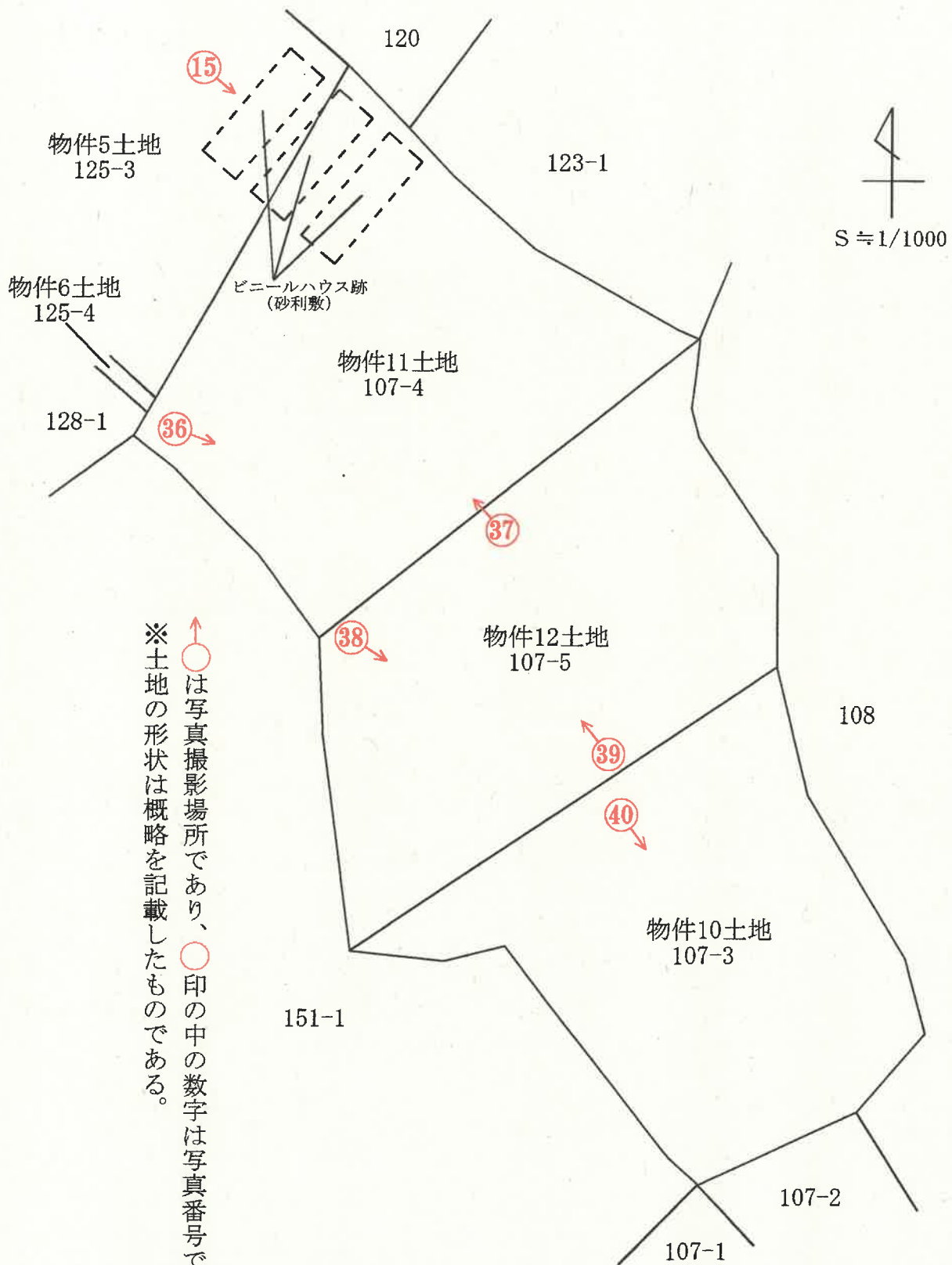
↑
○ は写真撮影場所であり、○ 印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 3
 (物件 8 附属建物符号 1)
 (物件 8 未登記附属建物)
 (物件 9)



↑
 ○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

土地見取図 (物件10～12)



※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

目的外土地上の建物

物件 7 建物

物件 9 建物



写真番号 2

物件 7 建物

物件 9 建物

物件 8 主である建物



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



物件7 建物のための浄化槽

写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 1 0



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4



写真番号 1 5



写真番号 16



写真番号 17



物件 7 建物内部の状況

写真番号 18



前同

写真番号 19



前同

写真番号 20



前同

写真番号 21



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



物件 8 主である建物内部の状況

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



物件 8 附属建物符号 1 内部の状況

写真番号 3 3



物件 8 未附属建物内部の状況

写真番号 3 4



物件 9 建物内部の状況

写真番号 3 5



前同

写真番号 3 6



物件 1 1 土地

写真番号 37



写真番号 38



写真番号 39



写真番号 40



令和7年(ケ)第1号
令和7年5月1日 現地調査
令和7年5月28日 評価

秋田地方裁判所 能代支部 御中

評 価 書

(物件4～12)

評価人 不動産鑑定士

戸澤一喜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,935,000 円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 1,270,000 円
物件5（土地）	金 1,804,000 円
物件6（土地）	金 346,000 円
物件7（建物）	金 1,894,000 円
物件8（建物）	金 3,023,000 円
物件9（建物）	金 86,000 円
物件10（土地）	金 95,000 円
物件11（土地）	金 214,000 円
物件12（土地）	金 203,000 円

- 1 一括価格は、物件4～12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4,5の内訳価格は物件7～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7～9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
4	所在地 地目 地積	山本郡三種町志戸橋字大木台 125番1 雑種地 2,302㎡	宅地
5	所在地 地目 地積	山本郡三種町志戸橋字大木台 125番3 山林 3,276㎡	宅地
6	所在地 地目 地積	山本郡三種町志戸橋字大木台 125番4 山林 383㎡	宅地
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山本郡三種町志戸橋字大木台 125番地1 125番1の3 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 209.70㎡	同左
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山本郡三種町志戸橋字大木台 125番地1、125番地3 125番1 工場 鉄骨造アルミニウム板葺平家建 654.79㎡	同左
(附属建物)			
	符 号 種類 構造 床面積	1 車庫 鉄骨造アルミニウム板葺平家建 46.37㎡	倉庫 ほかに、特記事項記載の 未登記の附属建物あり
9	所在地 家屋番号 種類	山本郡三種町志戸橋字大木台 125番地1 125番1の2 休憩室	倉庫

	構 造 床 面 積	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 29.81㎡	
10	所 在 地 番 地 目 地 積	山本郡三種町志戸橋字大木台 107番3 山林 3,858㎡	原野
11	所 在 地 番 地 目 地 積	山本郡三種町志戸橋字大木台 107番4 山林 4,355㎡	原野
12	所 在 地 番 地 目 地 積	山本郡三種町志戸橋字大木台 107番5 山林 4,146㎡	原野
番号	特 記 事 項		
8	未登記の附属建物 所 在：字大木台125番地1(物件4)、125番地5(目的外の隣地) 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約11.8㎡		

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4～6, 10～12）

位 置 ・ 交 通	J R奥羽本線「北金岡」駅の東南東方・道路距離約3.4km 町のふれあいバスがあり、最寄バス停「いこいの家前」の南西方・徒歩約9分（但し、バス路線上是フリー乗降可能） 町役場山本総合支所約5.2km（道路距離、以下同様）、郵便局約1.6km、 ちなみに小学校約1.2km、中学校約5.3km、スーパー約9km	
付 近 の 状 況	志戸橋地区は合併前の旧山本町のうち北端部に位置するが、このうち目的物件は、同地区の中心的集落である志戸橋集落の南西方郊外に所在する。標高40m程の台地で、主要地方道沿いであるが、目的物件のほかは隣接して一般住宅と事業所が見られる程度であり、周辺は田畑や山林原野が広がる。交通量もそれ程多くなく、今後も周辺開発等の可能性は少ないと思料する。	
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 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	〔物件4～6〕 間口：約44m 奥行：約90～100m 規模：5,961㎡（登記地積3筆） 形状：不整形 地勢：ほぼ平坦	〔物件10～12〕 幅：約46～86m 長さ：約160～190m 規模：12,359㎡（登記地積3筆） 形状：やや不整形 地勢：物件11・12はほぼ平坦だが 物件10過半は下り急傾斜
接面道路の状況	北西側が有効幅員約10m片側歩道付舗装主要地方道（能代五城目線）にほぼ等高に接面する。なお、有効幅員部分とは幅2.5m程の水路・法地を介しているため、幅6m程の出入口が設けられている。	
土地の利用状況等	〔物件4, 5〕 ・物件7～9建物及び特記事項記載の目的外建物の敷地として利用されている。 ・物件7～9建物について物件4, 5に法定地上権が成立する。目的外建物の利用権原は不明。 ・水耕栽培用のビニールハウスの跡（コンクリート叩きや砂利敷きなど）が複数残っている。 ・大型の業務用の冷蔵庫が残されている。 ・北西側の目的外隣地（125番5）と一体的な利用状態（特記事項参照） 〔物件6〕 本件土地のほか南西側隣地（128番1, 128番2）のための通路として利用されている。なお、隣地の通行は口頭による合意とのこと。（詳細は執行官の現況調査報告書参照） 〔物件10～12〕 物件11の一部に水耕栽培用ビニールハウスの跡地（砂利敷きほか）が残っており、物件10の急傾斜部分に雑木等が若干見られるほかは、未利用の原野状態である。	

供給処理施設	水道：なし ガス配管：なし 下水道：あり（建物への接続：なし） *宅内公共マスなし
特記事項	○目的外建物（未登記） 所在：字大木台125番地1（物件4）、125番地3（物件5） 種類：工場 構造：鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺 2階建 床面積：（1階）198㎡、（2階）49.5㎡ *名寄帳兼課税台帳の面積 所有者及び土地利用権原については不明（詳細は執行官の現況調査報告書参照） ○相隣関係など 北西側隣地（125番5）及び南西側隣地（128番1, 128番2）とは一体的で境界が判然としない利用状態となっており、物件8の未登記附属建物は北西側隣地（125番5）に跨がって建っている。なお、その土地利用権原は黙示の使用借権と思料する。（詳細は執行官の現況調査報告書を参照） また、主要地方道との関係では、北西側隣地に設けられた出入口を主に使用しているが、物件4直接の出入口が他にもあり、物件6の出入口も利用可能である。 ○供給処理施設 ・上水道は周辺整備がなく、地下水汲み上げ。なお、現地立会人によれば、隣地（125番5）に設置された地下水汲上げポンプから、物件7建物（事務所）や画地内にかつて設営されていた「ビニールハウス（水耕栽培用）の各所に水道管が布設されている。但し現在は地中の配管は残ったまま地下水の供給は停止されているとのこと ・接面する主要地方道に公共下水道の本管があるが、目的物件内には宅内マスが設置されておらず、利用するには宅内マスの設置も自費での工事が必要となる。なお現地立会人によれば、物件7建物（事務所）は隣地（125番5）に設置された浄化槽に接続とのこと。 ○地域森林計画の対象となる民有林ではない（林班図に林班の記載なし）。なお、除外時期や理由（例えば森林開発許可など）につき県地域振興局の担当部署で確認したが不明。 ○ハザードマップ 目的物件自体ではないが、主要地方道の対面側はかつて広い範囲で浸水があった記載がある。 ○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7～9）

区 分	物件7
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成17年10月31日 新築（登記記載） 経過年数 : 約20年 経済的残存耐用年数 : 約10年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺き 外 壁 : 鋼板パネル ほか 内 壁 : 羽目板、化粧合板 ほか 天 井 : ジブトーン ほか 床 : クッションフロア、畳 ほか 設 備 : 電気 その他 : 玄関前に車寄せあり
床面積（現況）	209.70㎡（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	普通 外壁に一部傷みが見受けられるが、内部に特段の損傷等は認められず、経過年数を考えると、保守管理は概ね普通と判定。
建物の利用状況	動産類が多数残っているが、現状は実質空家の状態。
特記事項	○水道は隣地(125番5)に設置された地下水汲上げポンプからの配管により供給されていた。（現在は供給停止） また下水も隣地に設置された浄化槽に接続されている。 ○物件8建物と一部下屋でつながっている。 ○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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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 8 ・ 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 : 平成10年頃 新築 (特記事項参照) 増改築年月日 : 平成13年12月27日 増築 (登記記載) 経過年数 : 約27年 経済的残存耐用年数: 約3年
仕 様	構 造: 鉄骨造 屋 根: アルミニューム板折半葺き 外 壁: サイディング、角波鋼板 ほか 内 壁: ボード・防火シート貼り、プラスターボード、合板 ほか 天 井: アラワシ 床 : コンクリート塗装仕上げ ほか 設 備: 電気 その他: ー
床面積(現況)	654.79㎡ (登記と同じ)
現況用途等	現況用途: 工場 間取り : 添付資料の建物間取図のとおり なお、トイレや給湯室などは設けられていない
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る 外壁の損傷や内壁シートの剥がれ、雑草の入り込みなども一部見受けられた。
建物の利用状況	廃材と思われるものや動産類が僅かに残されているが、機械等は全て撤去され、空工場の状態にある。
特 記 事 項	○登記の全部事項証明書には新築時期が記載されていないため、固定資産税評価証明書記載の建築年次から、新築時期を上記のとおりと判断した。 ○物件 7 建物と一部下屋でつながっている。 ○立会人によれば、消防に関し指摘を受けたことがあるとのことながら、詳細は不明。 ○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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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		附属建物・符号 1	附属建物・未登記
建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数		平成13年12月27日 新築（登記） 約23年 約3年	不詳 不詳 約3年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造 アルミニウム板折半葺き サイディング 合板 ジブトーン コンクリート塗装仕上げ 電気・水道 —	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板折半葺き サイディング 合板 アラワシ コンクリート叩き 特になし —
床面積（現況）		46.37㎡（登記と同じ）	約11.8㎡
現況用途等		倉庫	物置
品 等		この種の建物としては普通	この種の建物としては普通
保守管理の状態		普通	やや劣る 窓ガラスに一部ひび割れあり
建物の利用状況		当初は車庫であったが、現在は物置として利用されている。	物置として利用され、廃棄物と思われるものなどあり。
特 記 事 項		○未登記の附属建物は、北西側隣地(125番5)に跨がって建っている。なお、その土地利用権原は黙示の使用借権と思料する。（執行官の現況調査報告書を参照） ○符号 1 の附属建物は、隣地(125番5)に設置された地下水汲上げポンプからの水道配管あり。 ○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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成7年月日不詳 新築（登記記載） 経過年数 : 約30年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺き 外 壁：サイディング 内 壁：石膏ボード ほか 天 井：石膏ボード ほか 床 : コンクリート叩き 設 備：電気 その他：下水はくみ取り
床面積（現況）	29.81㎡（登記と同じ）
現況用途等	現況用途：倉庫 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は普通
保守管理の状態	やや劣る 外壁の腐食などが一部あり。
建物の利用状況	従業員用の休憩室として建てられたが、現在は物置として、資材やポンベなど動産類が置かれている。
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。

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4～6, 10～12）

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
4	2,430	0.76	2,302	0.80	3,401,000
5		0.76	3,276	0.80	4,840,000
6		0.76	383	—	707,000
10	100	0.50	3,858	—	193,000
11		1.00	4,355	—	436,000
12		1.00	4,146	—	415,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

〔物件4～6〕

標準画地：有効幅員約10m主要地方道に接面する地積1,000㎡程の長方形地

地価調査基準地：三種(県)－6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

3,250 円/㎡ × 98.7/100 × 100/100 × 100/132 = 2,430 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(100/97)、交通接近条件(100/105)、環境条件(100/130)

（以上相乗積：100/97 × 100/105 × 100/130 = 100/132）

〔物件10～11〕

標準画地：有効幅員約10m主要地方道に近接する地積5,000㎡程のほぼ整形な平坦原野

標準価格：山林原野や畑地の価格水準に関する各種資料を参考に100円/㎡と査定

イ 個別格差：

〔物件4～6〕

規模－20%、形状－5%

（以上相乗積：0.80×0.95＝0.76）

〔物件10〕

地勢－50%（0.50）

〔物件11,12〕

特になし（1.00）

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及などを総合的に勘案検討し査定

(2) 建物価格（物件7～9）

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。

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
	区分				
7	主	152,000	209.70	0.109	3,474,000
8	主	110,000	654.79	0.060	4,322,000
	附1	100,000	46.37	0.071	329,000
	附未	91,000	11.80	0.05	54,000
	物件8合計				4,705,000
9	主	95,000	29.81	0.044	125,000

区分 主：主である建物、附1：附属建物・符号1、附未：附属建物・未登記

ウ 現価率

[物件7]

- ・経過年数約20年，経済的残存耐用年数約10年，残価率5%とした定率法（現価率0.136）と観察減価法（供給処理施設などを考慮した補正を-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率 $=0.136 \times (1 - 0.20) = 0.109$

[物件8・主]

- ・経過年数約27年，経済的残存耐用年数約3年，残価率5%とした定率法（現価率0.067）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 $=0.067 \times (1 - 0.10) = 0.060$

[物件8・附1]

- ・経過年数約23年，経済的残存耐用年数約3年，残価率5%とした定率法（現価率0.071）と観察減価法（特に不要と判断±0%）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率 $=0.071 \times (1 \pm 0) = 0.071$

[物件8・附未]

- ・建築時期の詳細が不明のため、耐用年数に基づく方法は適用できないので、使用資材・用途や状態などを総合的に勘案検討のうえ、観察減価法を中心に下記のとおり査定。
- ・現価率 $=0.05$

[物件9]

- ・経過年数約30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0.055）と観察減価法（保守管理の状態などを考慮した補正を-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率 $=0.055 \times (1 - 0.20) = 0.044$

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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
	区分				
4	a	0.46	0.25	法定地上権	391,000
	b	0.40	0.25	法定地上権	340,000
	c	0.06	0.25	法定地上権	51,000
	d	0.08	0.10	敷地占有利益	27,000
合計					809,000
5	b	0.93	0.25	法定地上権	1,125,000
	d	0.07	0.10	敷地占有利益	34,000
合計					1,159,000
6	707,000	1.00	—	—	—

区分：(a) 物件7建物の土地利用権等、(b) 物件8建物の土地利用権等
(c) 物件9建物の土地利用権等、(d) 目的外建物の土地利用権等

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

各建物の床面積や配置などを検討し査定。

ウ 土地利用権等割合

- ・物件7, 8, 9建物の土地利用権原等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定。
- ・目的外建物の土地利用権原は不明のため、敷地占有利益(場所的利益)を検討し、その割合を10%と査定。
- ・物件6については、隣地が通行利用しているが、口頭による合意に基づくものであり、土地利用権等割合及び価格は特にないと査定。

* なお、物件8附属建物・未登記は隣地に跨がって建っているが、隣地の土地利用権原は黙示の使用借権であり、規模や用途等も勘案検討した結果、隣地に対する土地利用権等価格は無いと査定した。

* 物件7建物の土地利用権等価格： 391,000円 (物件4 a)
物件8建物の土地利用権等価格： 1,465,000円 (物件4 b + 物件5 b)
物件9建物の土地利用権等価格： 51,000円 (物件4 c)

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
4	3,401,000	－809,000		0.70	0.70	1,270,000
5	4,840,000	－1,159,000		0.70	0.70	1,804,000
6	707,000	－		0.70	0.70	346,000
7	3,474,000	＋391,000	－	0.70	0.70	1,894,000
8	4,705,000	＋1,465,000	－	0.70	0.70	3,023,000
9	125,000	＋51,000	－	0.70	0.70	86,000
10	193,000	－		0.70	0.70	95,000
11	436,000	－		0.70	0.70	214,000
12	415,000	－		0.70	0.70	203,000
一括価格（合計）						8,935,000

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に加え、供給処理施設や通行などの相隣関係の問題もあり、需要が限定されることを勘案検討し査定。

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

地価調査基準地 [三種(県)－6]

所 在：山本郡三種町志戸橋字新田3番81

価 格：3,250円/㎡

位 置：J R奥羽本線「北金岡」駅から道路距離で約200m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：351㎡

供給処理施設：－

接 面 街 路：北西側幅員約7m町道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域

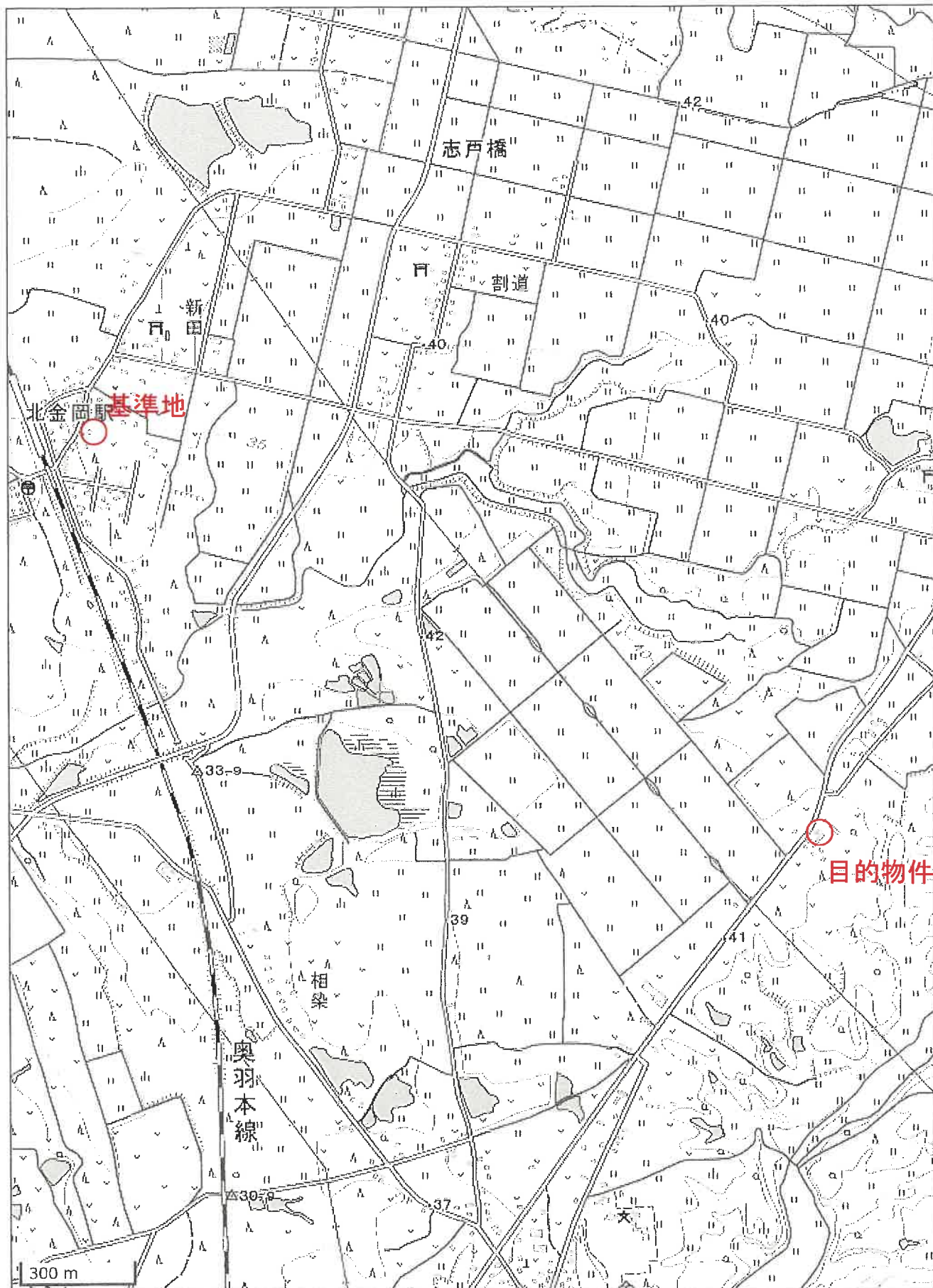
＊なお、三種町内には工業地の公示地・基準地は無く、また周辺は集落的特性が強いことや地価水準等を検討し、物件4～6については上記基準地を採用。

また、物件10～12についても、県内に平坦原野の公示地・基準地は無いため、県内の山林に関する地価調査基準地価格や、秋田県農業会議発行の田畑売買価格等に関する調査結果などを参考に求めることとした。

第7 附属資料

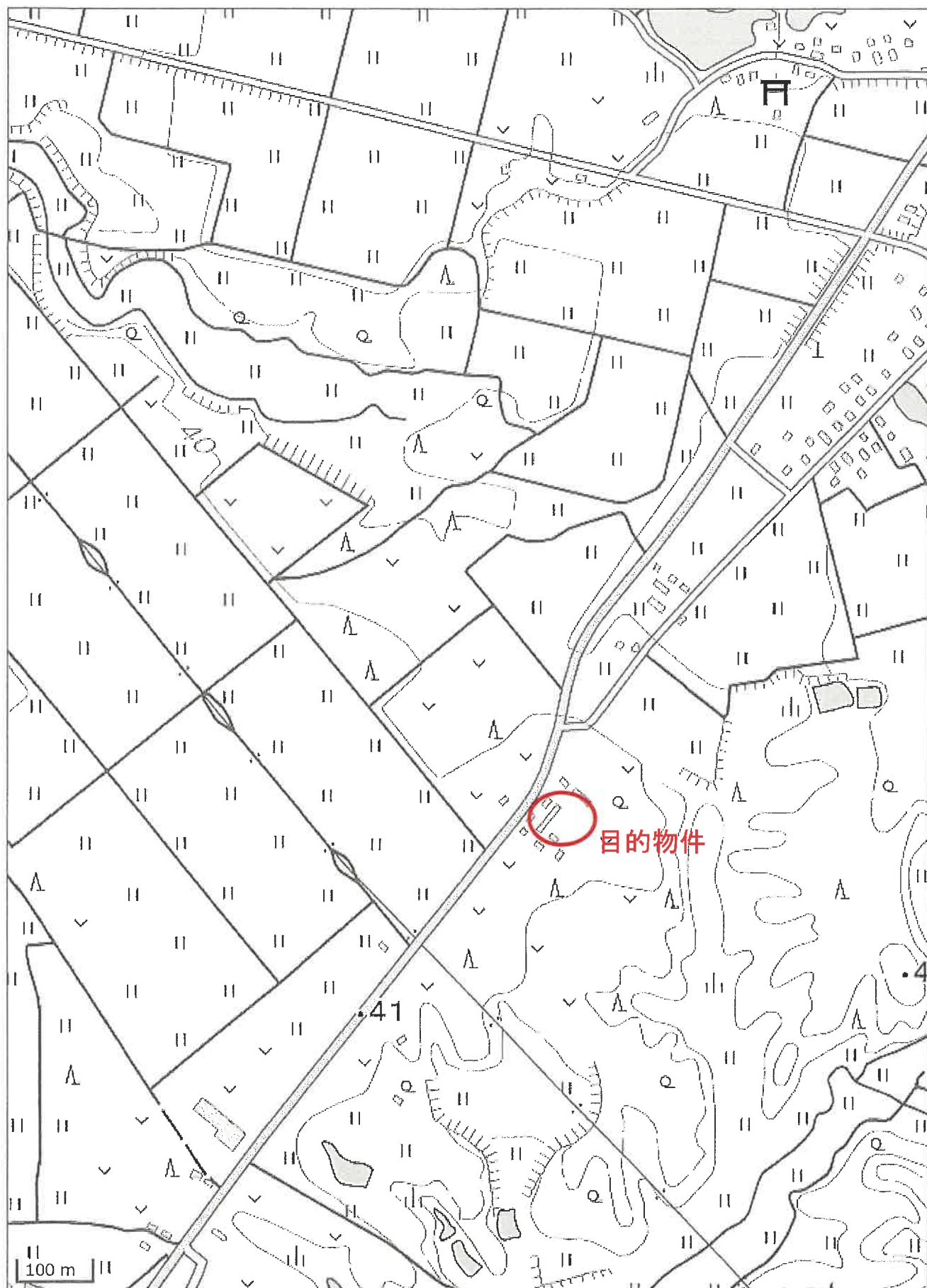
- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条地図（写・縮小接合図）
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図（写）

以 上



目的物件4~12

国土地理院地図・加工
所在位置略図

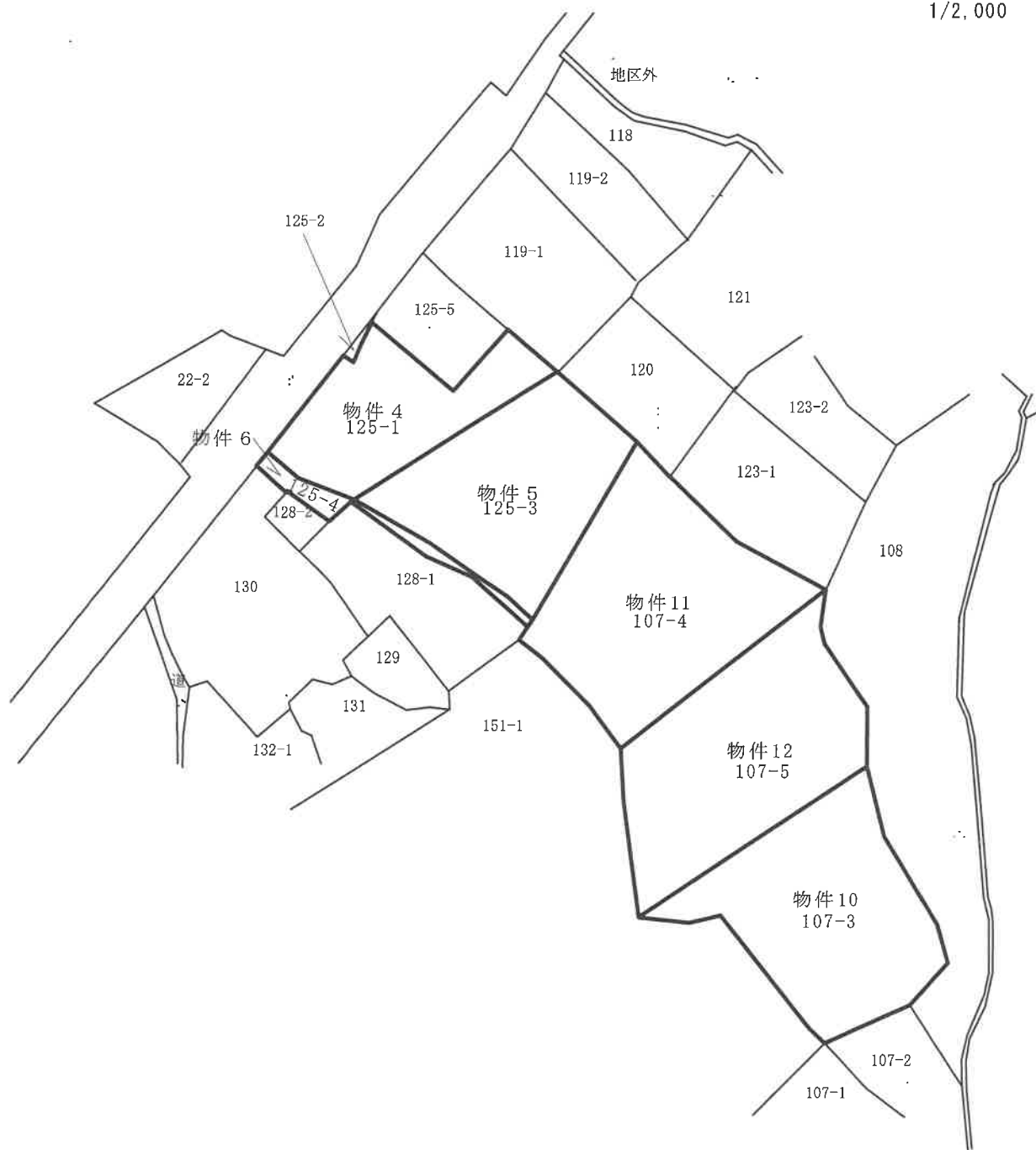


目的物件4~12

国土地理院地図・加工
所在位置略図



1/2,000



目的物件4～6, 10～12

法第14条地図・接合図(写)

登記年月日: 平成3年10月2日

320394

地積測量図

地番	125-5
土地の所在	山本郡山本町志戸橋字大木台

座標求積表

地番④	125-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	旋
K49	146.152	136.790	-3180.093920	33.65	
K47	125.408	163.289	-77.235697	26.16	
K50	145.679	179.817	6880.158054	28.59	
K11	163.670	157.992	3617.681952	7.58	
K12	168.635	151.864	-2280.086096	24.38	
K13	148.656	137.886	-3100.090938	2.73	
		倍面積	1860.333355		
		面積	930.1666775		
		地積	930.16	m ²	

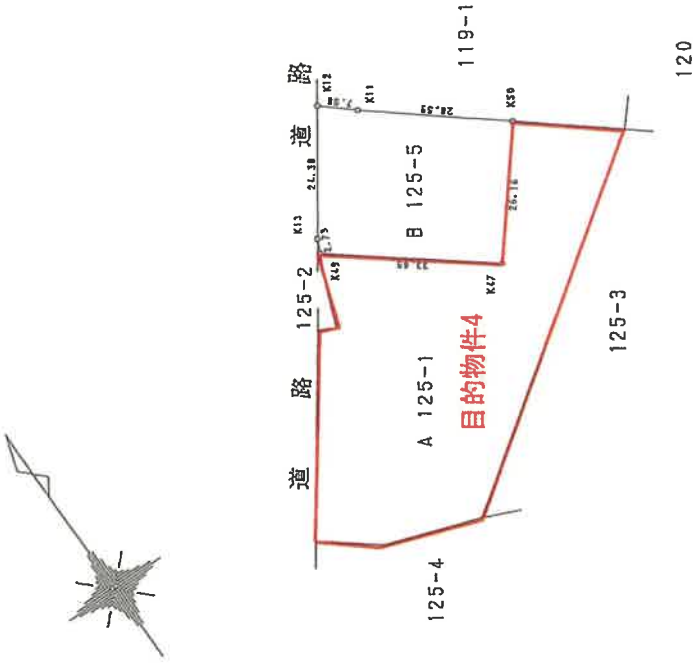
目的物件4

座地番④	125-1
公積	3232.5329840
積算	930.1566775
積地	2302.3663065
積積	2302.36
	m ²

(参考: 残地)

(参考: 残地)

目的物件4
地積測量図写



境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	全点

作製者	申請人	縮尺
		1/1000

(平成3年9月20日作製)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H3.10.2

登記年月日：平成3年6月27日

320393

地積測量図

125-1
地番 125-3, 125-4

土地の所在 山本郡山本町志戸橋字大木台

座標求積表

B125-3			
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn 距
D31	89.461	133.588	-8504.533308
D8	83.913	145.891	-1790.520243
D6	77.188	157.930	-3571.744880
D4	61.297	183.191	-4176.205227
D32	54.391	191.155	-9741.832265
K9	112.250	221.483	17322.849879
K10	132.604	195.958	-4467.874432
		総面積	6553.804054
		面積	3276.9020270
		地積	3276.90

目的物件5

C125-4			
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn 距
D32	54.391	191.155	1760.728705
D4	61.297	183.191	4176.205227
D6	77.188	157.930	3571.744880
D8	83.913	145.891	1790.520243
D31	89.461	133.588	1551.223856
D16	95.525	115.899	1599.753897
D30	103.264	105.911	353.107274
K1	98.859	102.789	-1299.972483
K2	90.617	112.235	-857.475400
K3	91.219	112.832	-359.286744
K4	82.100	125.983	-312.563823
K5	88.738	132.542	-1181.877014
K6	73.183	156.429	-3419.537940
K7	66.878	172.253	-3634.232511
K8	52.066	189.947	-2371.868189
		総面積	766.469578
		面積	383.2349890
		地積	383.23

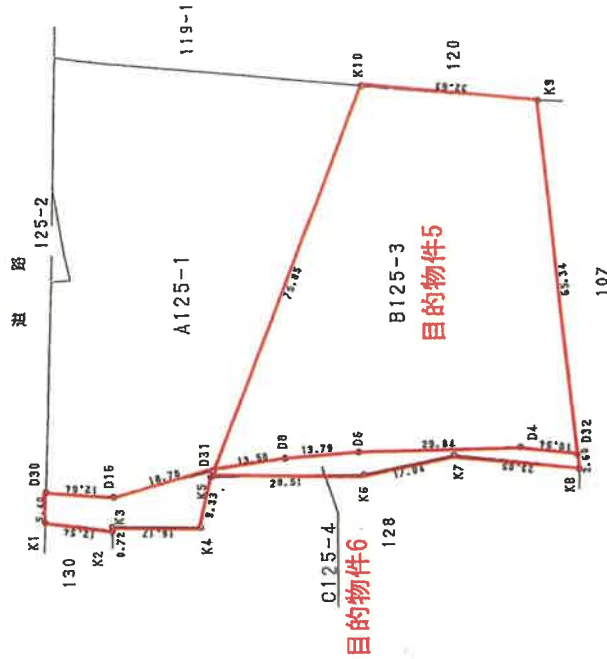
目的物件6

A125-1	
公積	6892.57
積算	3550.1370150
残地	3342.4329840
地積	3232.53

125番1(目的物件4)については
平成3年10月2日に再度
分筆が行われている。

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合資樹固杭	
全境界点	

目的物件5~6
地積測量図写



縮尺 1/1,000

申請人

作製者 (平成3 年 6 月 2 日 作製)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：平成3年6月27日

320391

地積測量図

地番 107-4, 107-5

土地の所在 山本郡志太町志戸橋字大木台

座標式表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	備
107-4	K36	67.535	283.135	15271.452435	3.70	
	K37	58.714	279.629	4062.170483	28.58	
	K38	82.062	254.355	6373.881945	18.69	
	K39	93.773	239.789	4571.337496	10.53	
	K40	101.126	232.247	4293.550289	15.49	
	K9	112.260	221.483	-10351.008005	65.34	
	K32	54.391	191.155	-11502.560970	2.60	
	K8	52.086	189.947	-1275.873939	4.96	
	K17	47.674	187.674	-1851.967032	9.14	
	K18	42.218	195.004	-3795.362852	20.58	
	K19	28.211	210.084	-5764.915044	17.16	
	K20	14.777	220.761	8681.205564	81.69	
		倍面積		8711.910370		
		面積		4355.951850		
		地積		4355.95	m ²	

目的物件11

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	備
107-5	K32	13.035	297.955	20766.271680	18.60	
	K33	31.629	297.645	11104.242015	23.38	
	K34	50.342	283.637	6836.218974	5.66	
	K35	55.731	281.905	4846.792655	11.87	
	K36	67.535	283.135	-11595.510790	81.69	
	K20	14.777	220.761	-15529.432545	17.66	
	K21	-2.810	222.365	-11750.656060	35.73	
	K22	-38.067	228.173	3615.401185	86.49	
		倍面積		8293.327124		
		面積		4146.6635620		
		地積		4146.66	m ²	

目的物件12

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	備
107-3	公	12361		8502.6187470		
	地			3858.3812530		
		面積		3858.38	m ²	

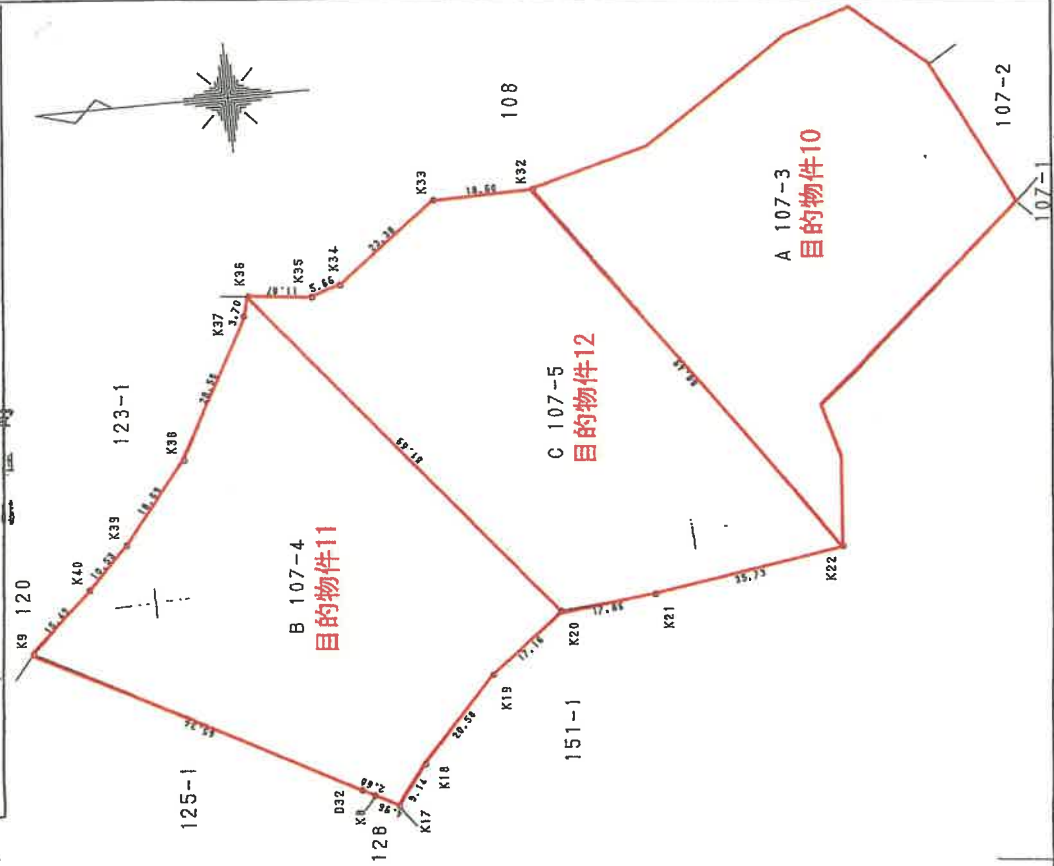
目的物件10

(参考：残地)

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	
全境界点	

目的物件10~12

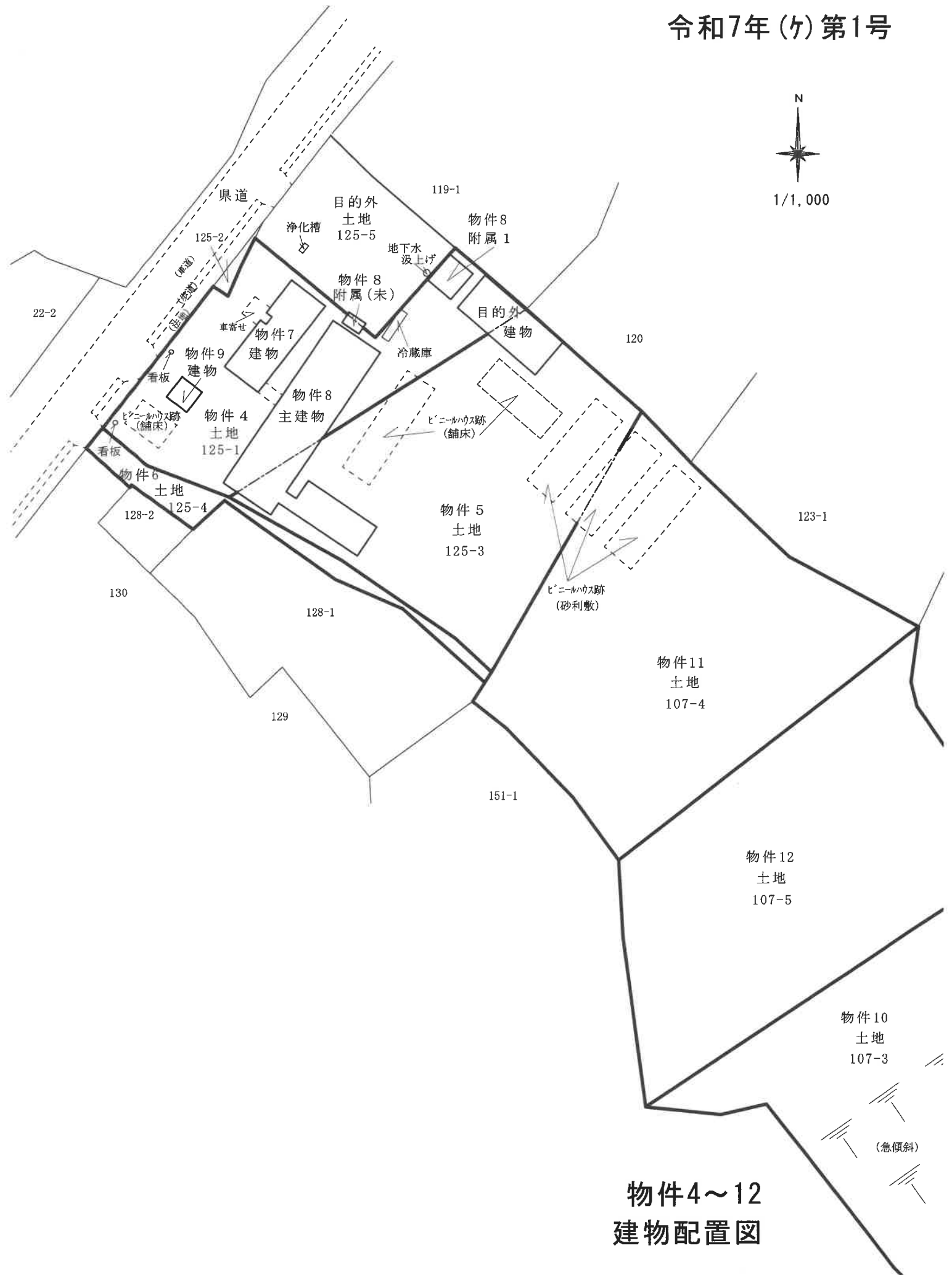
地積測量図写



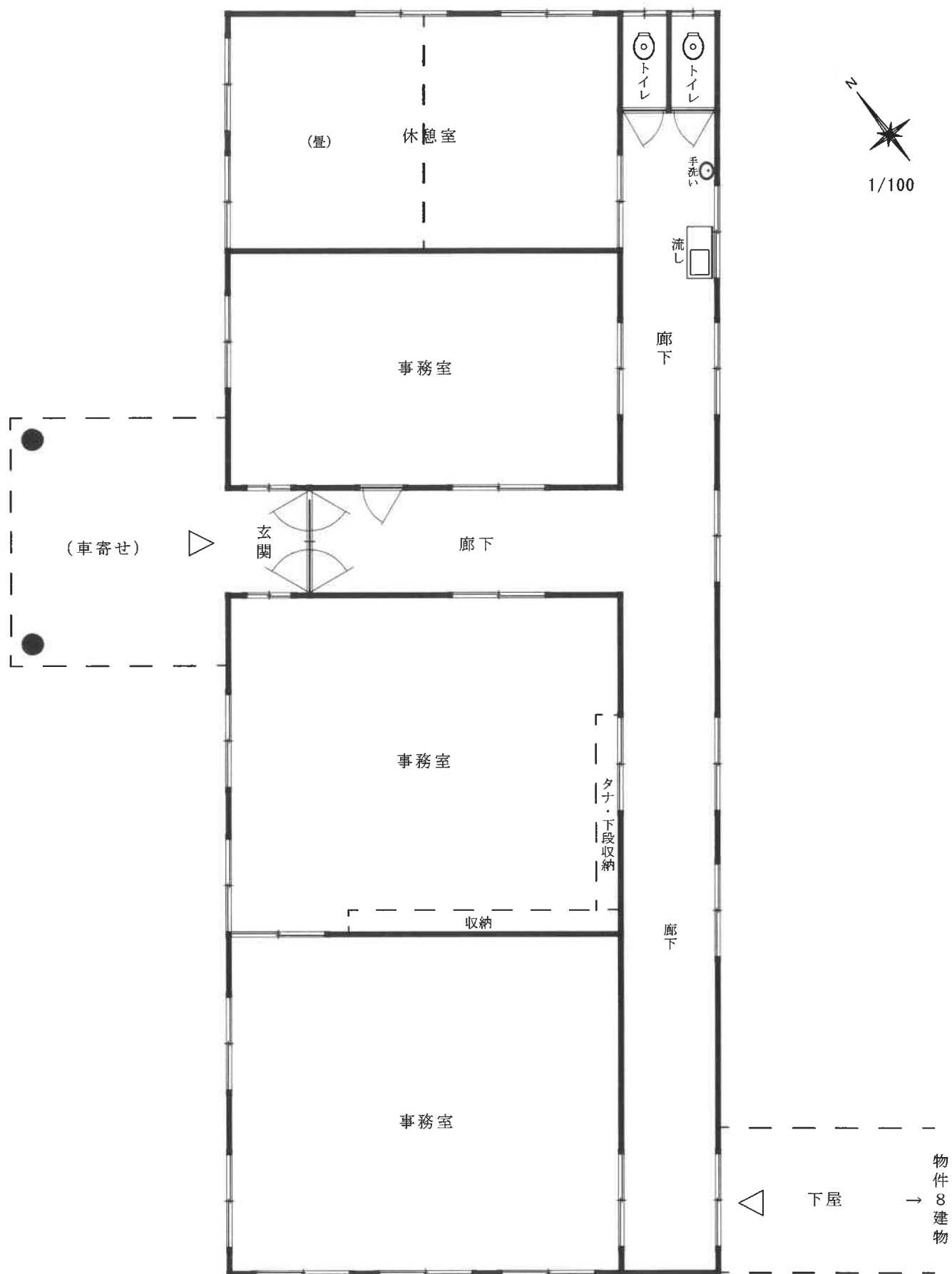
申請人	縮尺	1/1000
-----	----	--------

製作者	(平成3年6月22日作製)
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)	

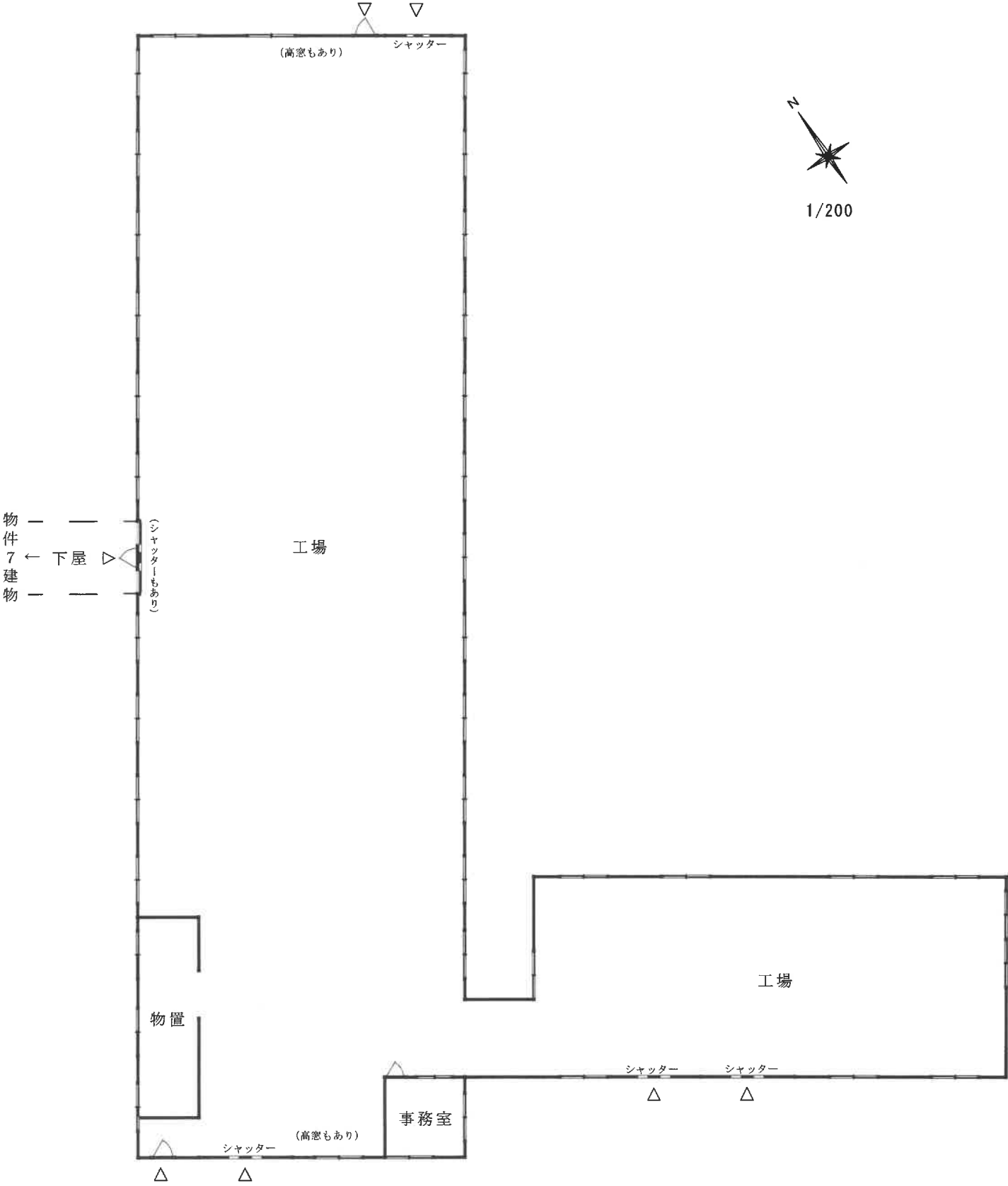
43627



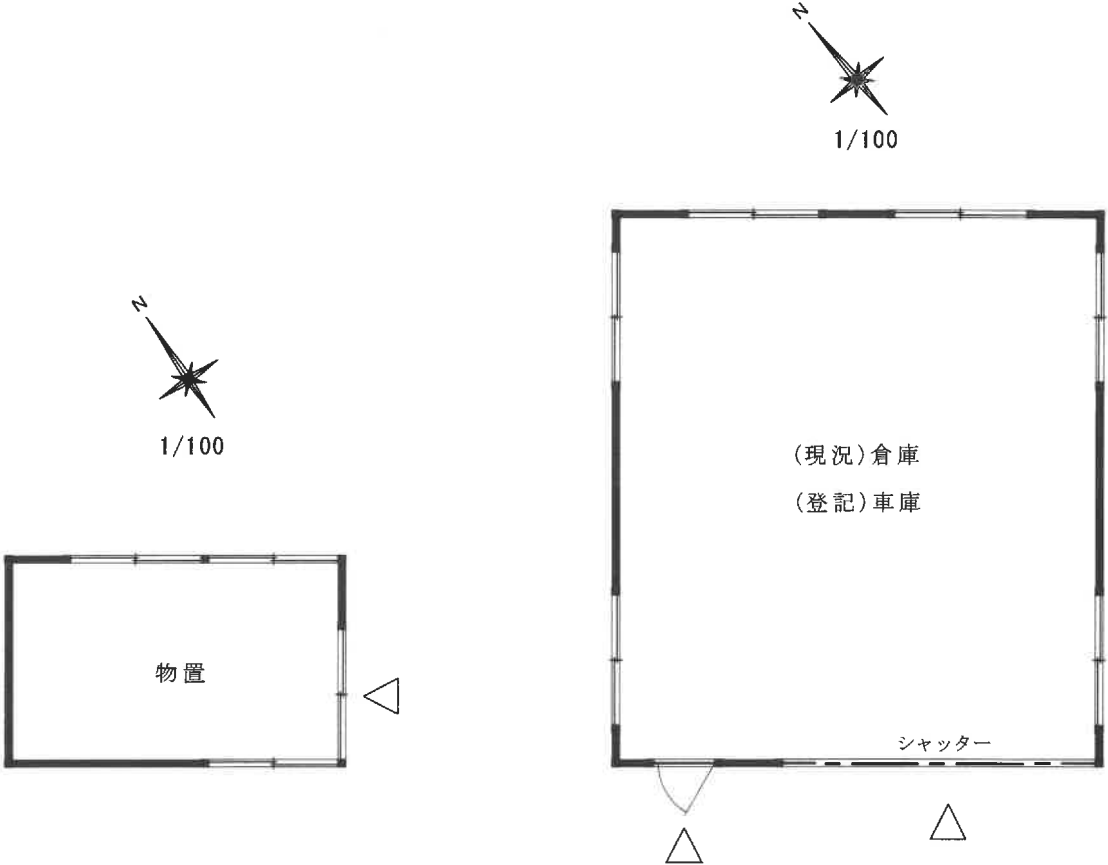
物件4~12
建物配置図



物件7
建物間取図

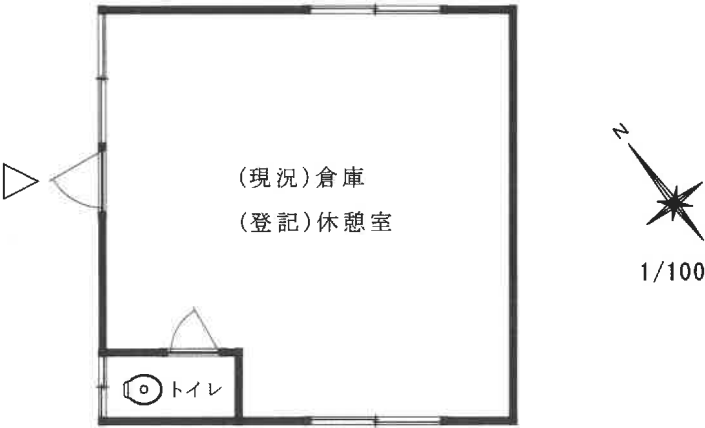


物件 8 (主)
建物間取図



物件 8
附属（未登記）

物件 8
附属（符号 1）



物件 9

物件 8 附属
物件 9
建物間取図

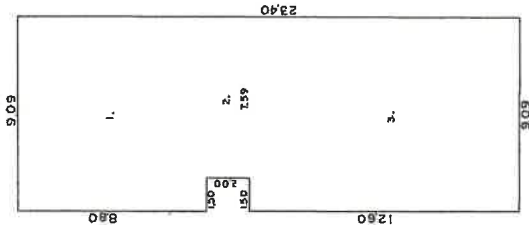
登記年月日：平成21年7月28日

建物図面

家屋番号
125番1の3

建物の所在
山本郡三穂町志戸橋字大木台125番地1

各階平面図



床面積表

1.	8.80	×	9.09	=	79.9920
2.	2.00	×	7.59	=	15.1800
3.	12.60	×	9.09	=	114.5340

計 209.7060

床面積 209.70㎡

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

目的物件7

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
(平成21年 7月 21日作成)			

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：平成14年2月20日

605255

各階平面図

建物図面

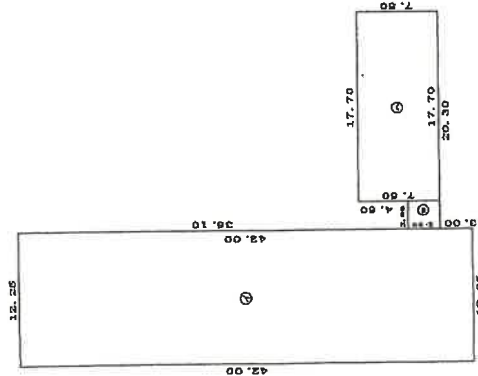
125-1

山本郡山本町志戸橋字大木台125番地1, 125番地3

家屋番号

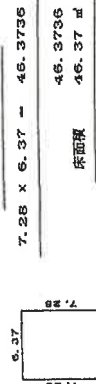
建物の所在

(主) 1 階

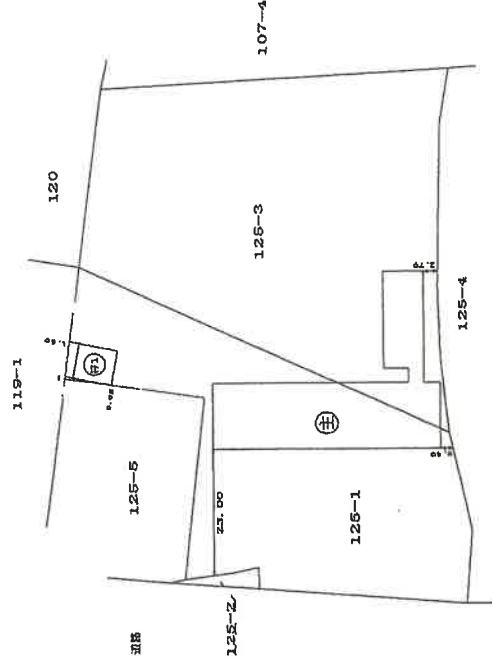
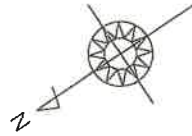


求 積 表	
①	42.00 x 12.25 = 514.5000
②	2.90 x 2.80 = 7.5400
③	7.50 x 17.70 = 132.7500
合 計	654.7900
床面積	654.79 ㎡

(符1) 1 階



求 積 表	
7.25 x 6.37 =	46.3736
床面積	46.37 ㎡



目的物件8

A 3 を A 4 に縮小

建物図面・各階平面図写

平成14年2月20日登記

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/500

縮尺

(平成14年2月17日作製)

作製者

H14.2.20

登記年月日：平成14年3月4日

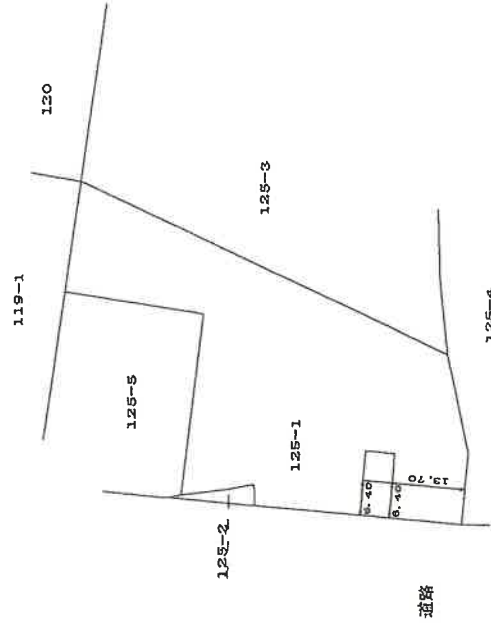
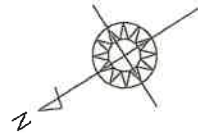
605256

各階平面図

建物図面

125-1-2

家屋番号
建物の所在
山本郡山本町志戸橋字大木台125番地1



求 取 表	
5.46 x 5.46 = 29.8116	
床面積	29.8116
	29.81 m ²

平成十四年三月四日 登記

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者
(平成14年 2月17日作製)

H14.3.4

目的物件9

A 3 を A 4 に縮小

建物図面・各階平面図写