

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 8 年 1 月 9 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 8 年 1 月 3 0 日から 令和 8 年 2 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 2 日 午後 2 時 0 0 分 場 所 秋田地方裁判所能代支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 3 0 分 場 所 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 8 年 1 月 9 日から当庁に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 能代市河戸川字上西山 |
| | 地 番 | 5 1 番 6 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 1 . 7 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 能代市河戸川字上西山 5 1 番地 6 1 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 6 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|---|
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階約 4 6 . 3 7 平方メートル |
|--|-------|---|
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造アルミニウム板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 6 . 2 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 平 川 逸 太

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

西側の更地部分を氏名不詳者が占有している。同人の占有権限は不明である。

その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号2】

2階屋根裏部分をAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

1階事務室部分をAが占有している。同人の占有権限の存在は認められない。

附属建物符号1の一部をAが占有している。同人の占有権限の存在は認められない。

附属建物符号1の一部を氏名不詳者が占有している。同人の占有権限は不明である。

その余の部分を本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 能代市河戸川字上西山 |
| | 地 番 | 5 1 番 6 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 1. 7 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 能代市河戸川字上西山 5 1 番地 6 1 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 6 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 2 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|---|
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 2 平方メートル
2 階約 4 6. 3 7 平方メートル |
|--|-------|---|
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|-----------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造アルミニューム板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 6. 2 5 平方メートル |

令和7年（ケ）第3号
令和7年6月16日受理
令和7年8月18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 | 能代市河戸川字上西山 |
| | 地 番 | 5 1 番 6 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 1 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能代市河戸川字上西山 5 1 番地 6 1 |
| | 家 屋 番 号 | 5 1 番 6 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造アルミニウム板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 6 . 2 5 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 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 B 上記の者が本土地のうち西側の更地部分に不要物を放置して占有している ☒ 「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	5 枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 床面積：2 階約 46.37 m ²		
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 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 ☒ その他の者 A 上記の者が主である建物 1 階事務室に居住して使用しているほか、同建物 2 階屋根裏及び附属建物符号 1 内の中央付近の一部を車庫として使用している ☒ その他の者 B 上記の者が附属建物符号 1 内の西側の一部を倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	5 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 西側の更地部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ B (氏名等不明)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 不要物放置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (物件2建物占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	令和5年初めころ	
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	
5枚目「その他の事項」 (3 占有者B関係) 記載のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		主である建物1階事務室及び同建物2階屋根裏並びに附属建物符号1内の中央付近 (建物間取図2の赤色部分)	
占有者		☐ 債務者 ■A ☐ 債務者 ■B (氏名等不明)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 住居 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■A (占有者)) ☐ 文書 () ■陳述 (■A (左記占有者)) ☐ 文書 ()	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明 ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	
占有開始時期		令和3年ころ	
最初の	契約日	令和3年ころ	
契約等	期間	令和3年ころから ☐ 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 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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 () ☐ 所有者 ☐ その他 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他 () ☐ 占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金1万円 (毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) 毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円 ☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		令和6年7月31日以降は、主である建物1階の事務室に居住し、賃料の支払いはない。	
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 ■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		Aは、上記賃貸借契約が存在していた旨主張するが、本件所有者は令和5年12月13日解散していること、令和6年7月31日以降は占有範囲を変更したほか、賃料の支払いがないことから、現在の占有者の占有権原は不明とせざるを得ないと思料した。	
		5枚目「その他の事項」(3 占有者B関係)記載のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は東側が国道に接している。
- (2) 本件土地の国道からの進入口は、国道とほぼ等高で舗装されているが、進入口の両側は舗装部分よりも低く、雑木等が繁茂している（写真番号2、3）。また、進入口の北側には看板の基礎が残っている（写真番号2）。
- (3) 本件土地に引き込まれている上水道の配管は、北側の本件対象外土地を経由している（評価書参照）。
- (4) 本件土地上にカーポート（写真番号5）及び電柱（2箇所）がある。
- (5) 南側隣地（地番51-21）上の樹木の枝が、本件土地上に空中ではみ出している（写真番号7）。
- (6) 本件土地のうち西側の更地部分に不要物が放置されている（写真番号8）。

2 物件2建物関係

- (1) 主である建物内には、本件所有者の業務関係書類等が残されているほか、Aの所持品も存在する。
- (2) 附属建物符号1内には、本件所有者の所有物のほか、Aの自動車及びBの所有とされるオーディオ機器等の動産類が置かれている。

3 占有者B関係

- (1) Aによると、本件所有者元代表者がBに貸したのは令和5年の初めごろとのことであり、本件元所有者代表者は、その数カ月後に入院している。執行官は、Bの特定と契約内容の調査のため本件所有者元代表者の入院先を訪ねたところ、入院先の担当者からは、本件所有者元代表者は誰とも会話が成立しない状態であり、今後も症状が改善することは期待できない旨の回答があった。
- (2) 執行官は、Bを特定するため、Aとともに本件所有者の事務所内に存在するBに関する書面を搜索したほか、Aに対しては関係があると思われる人物からの情報収集を依頼、本件所有者元代表者の成年後見人に対してはBに関係する情報提供を依頼するなど、考えられる方法は試みたが、Bを特定する資料等に接することはできなかった。なお、本件物件に置かれているBの所有と思われる動産類からは、Bに関する情報等は何も得られなかった。
- (3) 上記のとおり、Bの特定のための調査はこれ以上は困難と思料され、本件においては、Bを特定することができない状態である。

(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
■ A	1 私は本件所有者の元専務取締役で、まだ本件所有者が本件物件で業務をしていた令和3年ころから、事務所（物件2主である建物）の2階の屋根裏を借りて住んでいました。契約書はありません。賃料は毎月1万円で期間の定めはありませんでした。 2 令和6年7月31日で本件所有者の会社建物を閉じるから退去するように言われましたが、私は行くところがありませんので、現在も事務所（物件2主である建物）に居住しており、令和6年7月31日以降は、本件建物2階の屋根裏から1階の事務室に移動して住んでいます。賃料は支払いしていません。なお、私は事務所の西側にある倉庫（物件2附属建物符号1）の一部も、自動車を1台置いて車庫として使用しています。 3 本件所有者元代表者は、令和5年5月ころに具合が悪くなり、同年秋ころに入院し現在も入院しています。同人の入院前の令和5年の初めころに倉庫内の西側の一部と物件1土地の西側の更地部分を誰かに貸しました。借主の名前や貸し借りの内容はわかりません。その借主は、倉庫内に古いオーディオなどを置いているほか、更地部分には不要品を置いており、また、草むらの窪みには使えなくなった電化製品を埋めているようです。借主については、書類もなく連絡方法等は不明ですが、私も手段を尽くして探してみます。 4 本件物件の国道を挟んだ向かいには、夜通し業務をしている何かのプラントの騒音が大きく、本件物件は居住には向かないと思います。 5 本件物件の北側隣地（地番51番33）にある会社では、本件土地内の植え込みの枝が空中で北側隣地にはみ出している部分を切ってくれたことがありました。本来は本件所有者がやらなければならないことですが、北側隣地の会社に親切にしてもらいました。
■所有者元代表者入院先担当者	1 本件所有者元代表者は、誰かが何を話してもほとんど会話にならない状態です。本件物件の借主不明の件も話してみましたが、全く会話になりませんでした。今後も症状が改善することは期待できません。

(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 6月16日 (月) 9:10 ~ 9:15	秋田地方法務局能代支局	登記事項証明書等交付申請
令和 7年 6月16日 (月) 10:20 ~ 10:25	能代市役所	課税台帳等交付申請
令和 7年 6月19日 (木) 14:15 ~ 14:20	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 7年 6月23日 (月) 15:25 ~ 15:40	物件所在地	占有者から口頭聴取 (占有者複数)
令和 7年 6月30日 (月) 9:40 ~ 10:55	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (占有者立会、評価人同行)
令和 7年 6月30日 (月) 16:00 ~ 16:20	所有者元代表者入院先	所有者元代表者との面談申請 (占有調査) (会話不能につき不許可)
令和 7年 7月 4日 (金) 13:50 ~ 14:00	所有者特別代理人事務所	占有調査
令和 7年 7月 4日 (金) 14:30 ~ 14:40	物件所在地	占有調査
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 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

(7 枚目)

(座標値種別：図上測定)

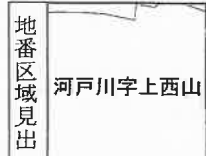
-69999.645



-70124.645

(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。



請求 部 分	所 在	能代市河戸川字上西山				地 番	51番61			
出 力 縮 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 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6月16日

秋田地方法務局能代支局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成13年4月13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6月16日

秋田地方支務局能代支局

登記簿

(9 枚目)

A3版からA4版に縮小

請求番号：4-3

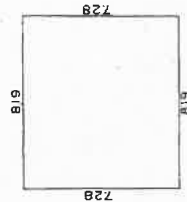
514506

各階平面図

建物図面

家屋番号	51番61
建物の所在	能代市河戸川字上西山51番地61

主たる建物1階

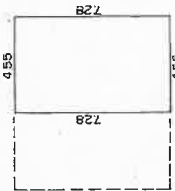


床面積表 1 階

$$7.28 \times 8.19 = 59.6232$$

床面積 59.62㎡

主たる建物2階

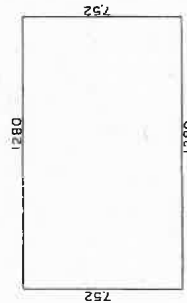


床面積表 2 階

$$7.28 \times 4.55 = 33.1240$$

床面積 33.12㎡

附属建物①



床面積表

$$7.52 \times 12.80 = 96.2560$$

床面積 96.25㎡

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)

H13.4.13

平成13年4月13日登記

国道七号

51-33

51-16

51-61

51-21

51-50

附 1

主

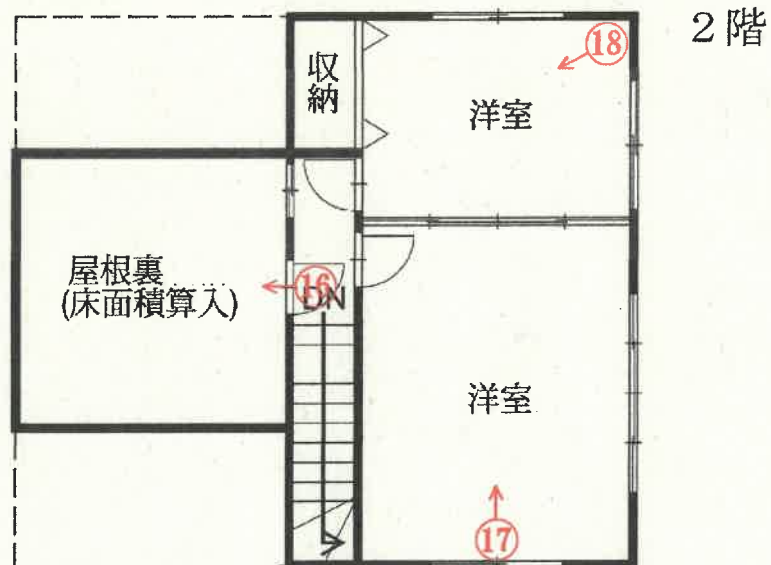
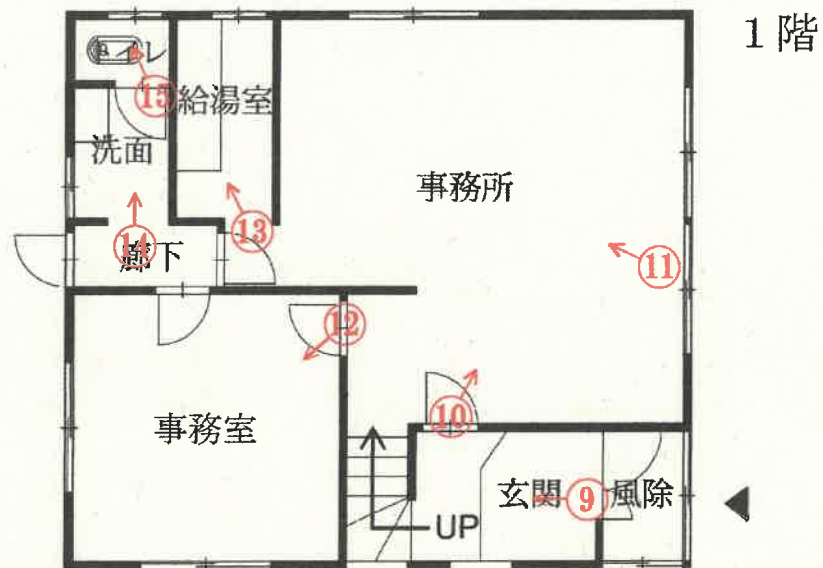
土地建物位置関係図



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

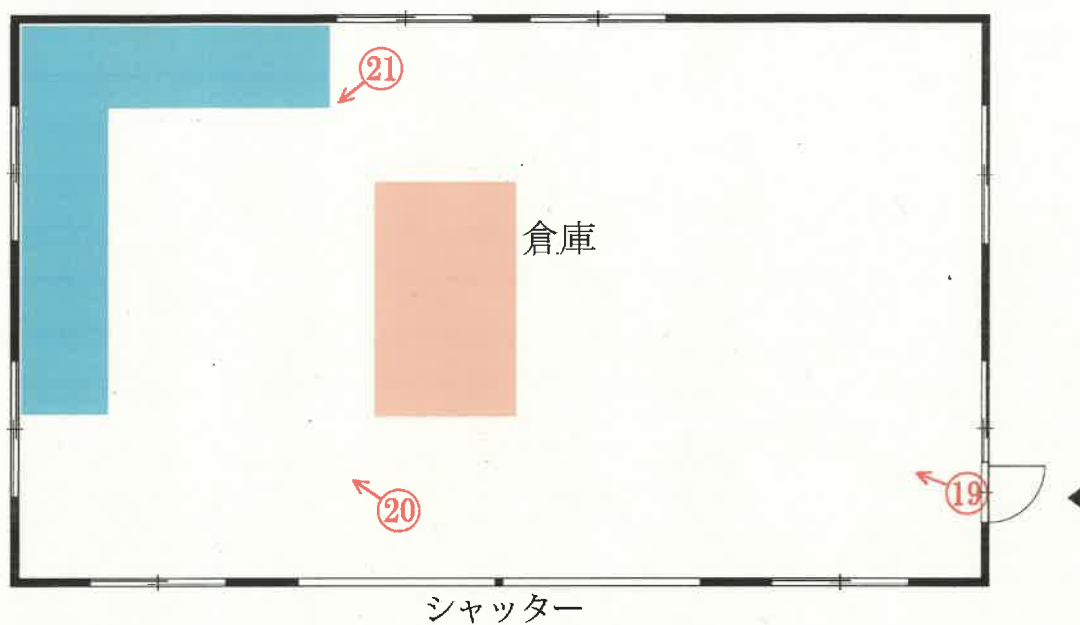
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図 1 (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 2
(附属建物符号 1)



赤色部分はA占有部分

青色部分はB占有部分

↑
○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



進入口の舗装面より低く、雑草・雑木が生い茂っている

写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7
南側隣地（51-21）の樹木の枝が空中で物件1土地にはみ出している



写真番号 8
不要物が放置されている



写真番号 9



物件2主である建物内部の状況（1階）

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



物件 2 主である建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

写真番号 19

Aの占有部分



物件2附属建物符号1内部の状況

写真番号 20

Bの占有部分



前同

写真番号 21

Bの占有部分



前同

令和 7年（ケ）第 3号
令和 7年 6月30日 現地調査
令和 7年 8月21日 評 価

秋田地方裁判所 能代支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 石塚 伸夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 7 1 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 2 3 7, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 4 8 2, 0 0 0 円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	能代市河戸川字上西山 51番61 宅地 991.73㎡	(同左)
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	能代市河戸川字上西山51番地 61 51番61 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 59.62㎡ 2階 33.12㎡	1階 約59.62㎡ 2階 約46.37㎡
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 倉庫 鉄骨造アルミニウム板葺平 家建 96.25㎡	(同左)
特記事項			
・ 物件2は屋根裏収納が存するが、天井高が1.4mを超えるため、本件では概測数量13.25㎡を加えた床面積とした。 ・ 敷地内に床面積に算入しないカーポートが存する。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	物件1 JR五能線「能代」駅南西方 道路距離約4.7km(徒歩約59分)最寄バス停「河戸川入口」西方 道路距離約900m(徒歩約12分)	
付 近 の 状 況	目的物件は国道7号沿いに存し、周囲は工場、事務所、店舗の他農地等も見られる商工混在地域である。能代市の商業地域は中心部では路線沿いを中心に需要が見られ、工業地域は特に団地周辺で引き合いは強い。他方で、目的物件の存する地域は繁華性や有効利用度に劣り、引き合いは限定的と予測される。周辺の生活利便施設の接近性は以下の通り。 能代市立第四小学校：約2.8km 能代市立第二中学校：約2.9km 独立行政法人地域医療機能推進機構秋田病院：約3.7km ザ・ビッグ 能代長崎店：約2.1km 田子向簡易郵便局：約2.4km 能代市役所：約4.8km	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 200% 無し 特に無し
画 地 条 件	物件1は物件2の敷地として利用されており、東側約18.95mが幅員約27mの国道に車両入口部分は概ね等高に接面する。規模が1筆で991.73㎡、長方形の中間画地である。地勢は車両入口部分の南北がそれぞれ高低差がある他、西側敷地はなだらかに西側に傾斜している。	
接面道路の状況	東側：幅員約27.0mの舗装国道	
土地の利用状況等	物件1は物件2の事務所、倉庫の敷地として利用されている。物件2につき、法定地上権が成立する。	

供給処理施設 (宅地内引込)	上水道 あり (建物への接続：あり) ガス配管 なし (建物への接続：なし) 下水道 なし (建物への接続：なし) (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	・ 土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかったが、占有者Aから、草むらの窪みに電化製品を埋めている旨の陳述があった。敷地西側に複数の動産が残置しており、陳述内容から占有者Bが使用していると思われるが、物件調査報告書記載の通りBについては氏名含め詳細が不明な状況にある。 ・ ハザードマップに依れば特に該当するものはない。 ・ 能代市提示の図面によれば、上水道は北側から引き込まれており、他人地を介在して引込がなされているものと思われるが、隣地との取り決め等詳細は不明である。 ・ 国道からの車両入口の南北は舗装部分より低く、雑木が繁茂している。また、車両入口北側には看板の基礎が残置している。 ・ 土地にはカーポートの他、電柱が存する。 ・ 南側隣地から樹木の枝が空中で越境している。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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(登記記載) 平成13年 3月25日新築 経過年数 24年 経済的残存耐用年数 6.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロスシート張等 天 井 クロスシート張等 床 フローリング等 設 備 電気、水道等 その他 特に無し
床面積（現況）	1階59.62㎡ 2階46.37㎡ 計 105.99㎡
現 況 用 途 等	階 層 木造2階建 現況用途 事務所 間 取 り （間取図のとおり）
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	事務所としては標準的であり、経年程度の老朽化は見られるが大きな損傷は見られない。以上より保守管理の状態を標準的なものと判断した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所(業務終了)として占有している他、占有者Aが1階事務室を居宅として利用している。占有者Aの占有権限は下記の通り不明である。
特 記 事 項	・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保湿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。 ・2階床面積は屋根裏収納の概測面積13.25㎡を加算している。 ・占有権限：賃借、占有開始時期：令和3年頃、期間：令和3年頃から期間の定めなし、契約当事者：貸主 所有者 借主 占有者、賃料：毎月1万円、敷金・保証金：ない、その他：令和6年7月31日以降は、主である建物1階の事務室に居住し、賃料の支払いはない。 ・占有者Aの陳述内容と事務所解散時期等、一致しない部分があり、占有権限は不明である。(物件調査報告書より抜粋)

(附属建物1)

区 分	符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成13年3月25日新築(主である建物と同年と判断) 経過年数 24年 経済的残存耐用年数 11.0年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 アルミニウム板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 断熱材等 天 井 アラワシ 床 土間コンクリート等 設 備 シャッター、電気等 その他 特に無し
床面積(現況)	96.25㎡ 計 96.25㎡
現 況 用 途 等	階 層 鉄骨平家建 現況用途 倉庫 間 取 り (間取図のとおり)
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	経年並みの老朽化は見られるが、標準的な保守管理状態である。 内部は多数の動産が残置している。
建物の利用状況	占有者Aが中央付近の一部を車庫として利用しているほか、占有者Bが西側一部の倉庫を利用している。
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保湿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。 ・占有者Aは主である建物を賃借しているが、車庫が当該内容に含まれるかは不明である。参考までに主である建物の内容については下記の通り。占有権限：賃借、占有開始時期：令和3年頃、期間：令和3年頃から期間の定めなし、契約当事者：貸主 所有者 借主 占有者、賃料：毎月1万円、敷金・保証金：ない、その他：令和6年7月31日以降は、主である建物1階の事務室に居住し、賃料の支払いはない。 ・占有者Bは物件調査報告書に記載の通り、詳細が不明であり、占有権限についても不明である。

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1）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,650	0.81	991.73	1.00	6,145,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 能代(県)5-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.1/100 \times 100/100 \times 100/118 = 7,650\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲3 交通・接近条件±0 環境条件+20 行政条件+1

イ 個別格差：環境条件(地質・地盤・地勢等▲15)画地条件(進入路の状態▲5)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	105.99	0.08	1,357,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数24年、経済的全耐用年数30.0年、

残価率5%とした定率法(0.091)と観察減価法（維持管理の状態を反映10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率＝ $0.091 \times (1 - 10\%) \div 0.08$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	80,000	96.25	0.12	924,000

オ 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積: 登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数24年、経済的全耐用年数35.0年、

残価率5%とした定率法(0.128)と観察減価法(維持管理の状態10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 $=0.128 \times (1-10\%) \div 0.12$

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
2	1,357,000	924,000	2,281,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,145,000	0.35	法定地上権	2,151,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,145,000	-2,151,000	1.00	0.80	0.70	2,237,000
2	2,281,000	+2,151,000	1.00	0.80	0.70	2,482,000
一括価格（合計）						4,719,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：占有権原が不明な状態にある他、上水道の他人地引込もあり、需要が減退している点を考慮。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 能代(県)5-4

所 在：能代市河戸川字上大須賀29番1外

価 格：9,200円／㎡（対前年変動率 -1.60%）

位 置：JR五能線「能代」駅、道路距離約3,600m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：695㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：西 11.0m 市区町村道

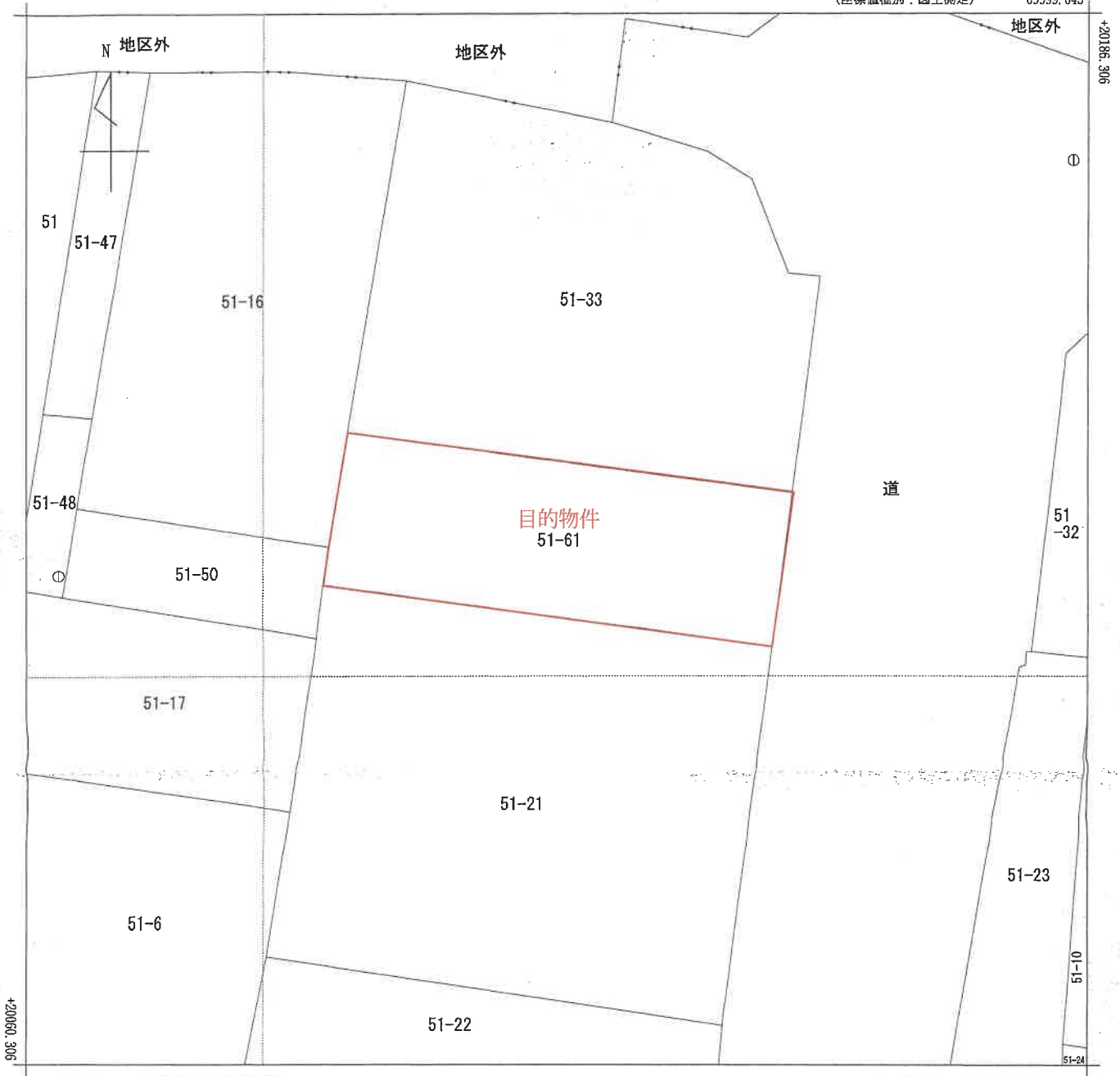
用途指定等：非線引都市計画区域 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：店舗、工場、営業所に一般住宅が混在する路線商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条第1項地図（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



地番区域見出
河戸川字上西山

(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。

請求部	所在	能代市河戸川字上西山				地番	51番61			
出力縮尺	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。

(秋田地方務局能代支局管轄)

令和7年3月6日

秋田地方務局

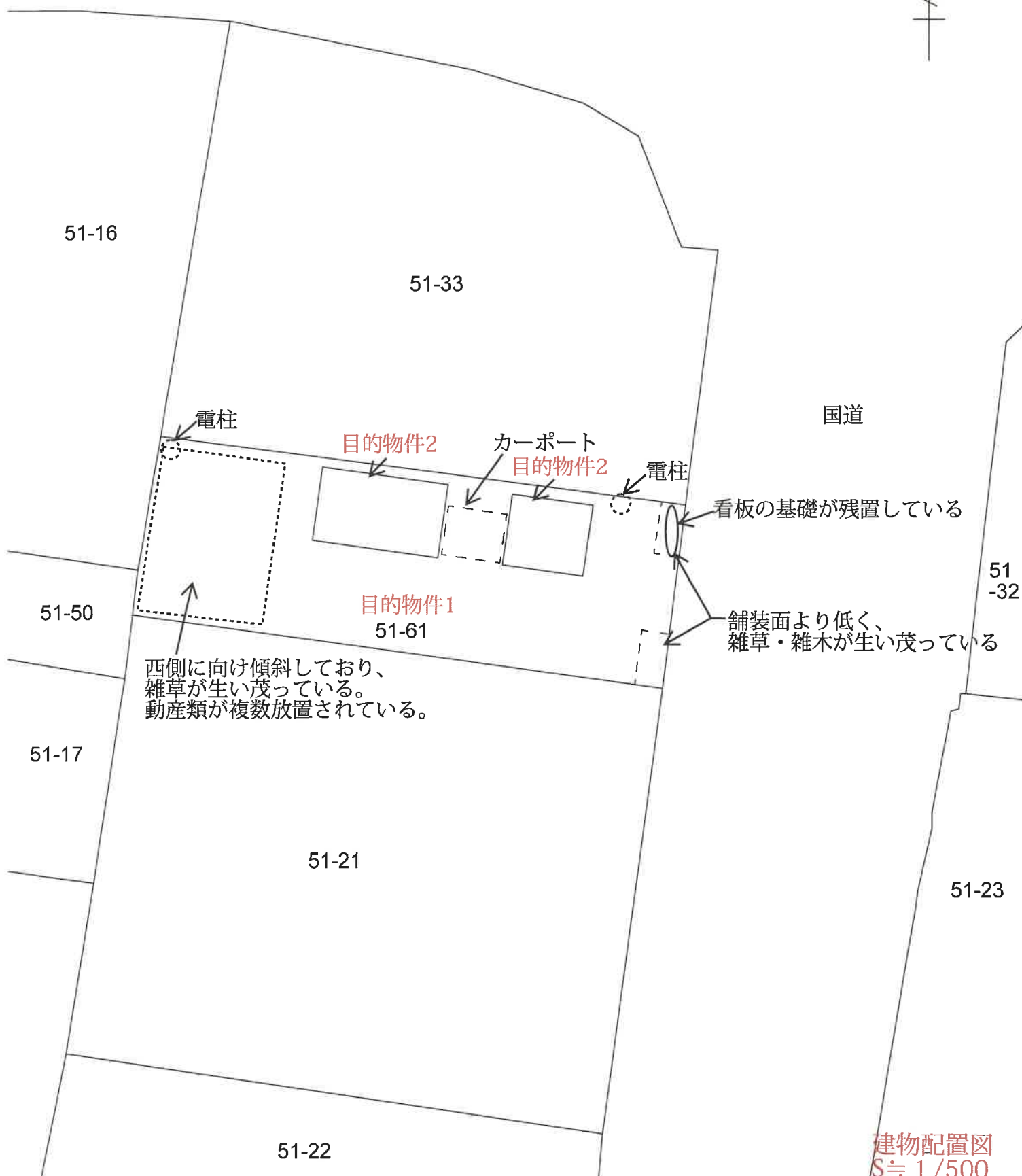
登記官

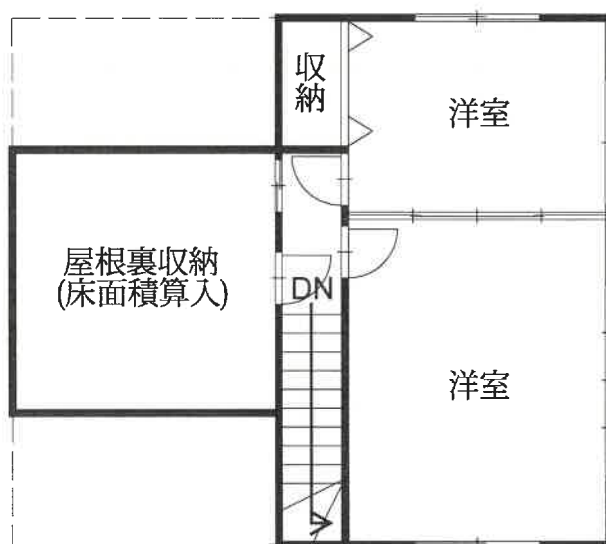
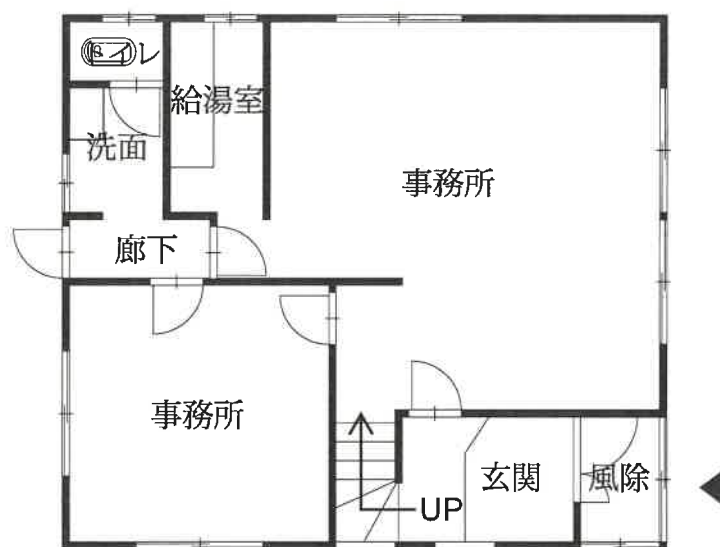
請求番号：3-1

(1/1)

地図(法第14条第1項)(写)

目的物件1
※A3をA4に縮小





建物間取図
目的物件2
主である建物

