

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

注 意 書

- 本件は令和5年（ケ）第10号と令和6年（ケ）第1号を併合しています。
- 併合後の物件番号及び対応関係は下表のとおりです。
現況調査報告書の記載は下表のとおり読み替えてください。

併合後の 物件番号	5（ケ）10 の物件番号	6（ケ）1 の物件番号	地番
1	1		20番1
2	2		22番2
3	3		23番2
4	4		21番1
5		3	29番

- 評価書は、併合後のもの（補充評価書）のみ閲覧に供されています。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月29日
秋田地方裁判所能代支部
裁判所書記官 関 谷 元

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 6月19日から 令和 8年 6月26日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 2日 午後 2時00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 7月22日 午前 9時30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 8年 5月29日から当庁に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 能代市河戸川字長沼布
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 1637.75平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 能代市河戸川字長沼布
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 202.19平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 3 所 在 能代市河戸川字長沼布
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 472.57平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 4 所 在 能代市河戸川字長沼布
地 番 21番1

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 1809.45平方メートル
(現況)

地 目 雑種地
5 所 在 能代市河戸川字下長沼布
地 番 29番
地 目 雑種地
地 積 1255平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 9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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

有限会社南建設工業が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北西側で接する水路及び北側で接する赤道との境界が不明確である。

【物件番号4】

北側で接する赤道との境界が不明確である。

【物件番号5】

東側から南側の一部にかけて接する水路との境界が不明である。

《 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 能代市河戸川字長沼布
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 1637.75平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 昭石興業株式会社

2 所 在 能代市河戸川字長沼布
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 202.19平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 昭石興業株式会社

3 所 在 能代市河戸川字長沼布
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 472.57平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 昭石興業株式会社

物 件 目 録

4 所 在 能代市河戸川字長沼布
地 番 21番1
地 目 宅地
地 積 1809.45平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 有限会社ダイチ

5 所 在 能代市河戸川字下長沼布
地 番 29番
地 目 雑種地
地 積 1255平方メートル

所有者 有限会社ダイチ

令和5年(ケ)第10号
令和6年1月26日受理
令和6年3月28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 能代市河戸川字長沼布
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 1637.75平方メートル

所有者 昭石興業株式会社

2 所 在 能代市河戸川字長沼布
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 202.19平方メートル

所有者 昭石興業株式会社

3 所 在 能代市河戸川字長沼布
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 472.57平方メートル

所有者 昭石興業株式会社

4 所 在 能代市河戸川字長沼布
地 番 21番1
地 目 宅地
地 積 1809.45平方メートル

所有者 有限会社ダイチ

占有者及び占有権原 (物件1～4関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社南建設工業
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材等置場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<p>■関係人 (■B (占有者代表者) ■A (物件1～3土地所有者元代表者) ■物件1～3土地所有者破産管財人) の陳述 / ■提示文書 (土地賃貸借契約書2通 (令和3年5月31日付、令和4年5月31日付)) の要旨</p>	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成20年ころ
最初の契約日	平成20年ころ
契約等期間	平成20年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年5月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 0円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>占有者は、物件1～4土地を平成20年ころから使用貸借により利用を開始したが、契約書は作成されていなかった。その後、令和3年6月1日以降の土地利用につき1年毎に契約書を作成することとしていたようであるが、令和5年6月1日以降の土地利用についての契約書は作成されていない。なお、提出されている土地賃貸借契約書写し2通 (令和3年5月31日付、令和4年5月31日付) のうち、1通 (令和3年5月31日付) は賃貸借契約と解され、他の1通 (令和4年5月31日付) は使用貸借契約と解される。</p> <p>提出されている上記土地賃貸借契約書写し2通及び関係人の陳述等によると、物件1～4土地について、占有者は、平成20年ころから使用貸借による占有を開始し、一時的に令和3年6月1日から1年間だけ賃貸借とされる期間があったものの、その後はまた使用貸借の状態となっている。</p> <p>令和5年6月1日以降の土地利用に関する契約書は作成されていないが、これまでの間、契約解除はなされておらず、従前からの占有が継続していることが認められることから、占有者の占有権原は、1年毎の使用借権と認定するのが相当と思料した。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件1～3土地所有者元代表者)</p>	<p>1 物件1～4の各土地は、いずれも公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。物件1～3土地所有者である昭石興行株式会社は、平成22年までこの場所で給油所を営んでいました。</p> <p>2 物件4土地の所有者有限会社ダイチの代表者は私の母です。</p> <p>3 昭石興行株式会社は、本件土地全部を有限会社南建設工業に平成20年ころから現在まで無償で貸しており、有限会社南建設工業は資材等置場として使用しています。無償で貸しているのは、有限会社南建設工業は昭石興行株式会社から毎月ガソリン等の燃料を大量に購入してもらっていたからです。なお、令和3年6月1日から1年間だけは年間16万円の賃料を受領しました。この賃料は、物件1～3土地の固定資産税の支払いを援助してもらったものです。</p> <p>4 昭石興行株式会社と有限会社南建設工業との間では、物件1～4土地の貸借に関する契約書をしばらく作成していませんでしたが、令和3年6月1日以降の使用期間については1年毎に契約書を作成することにしました。</p> <p>5 有限会社南建設工業では、有限会社ダイチが所有する物件1土地の北西側にある地番29番の土地(件外土地)も、物件1～4土地と一体的に使用しています。公図上、物件1土地と地番29番の土地との間に水路があることは私はわかりませんでした。この水路につき占用許可を得たことはありません。</p> <p>6 昭石興業株式会社が給油所の営業を廃止するとき、地中に埋設されていたオイルタンクは撤去しました。ただ、古いタンクは現在も埋設されたままの物があるかもしれません。</p> <p>7 公図上、物件1及び物件4の両土地の北側に「道」が接していることは、私はわかりませんでした。看板と電柱が設置されている場所は、物件4土地と思っていました。看板については設置料を受領しています。電柱についてはわかりません。</p>
<p>■ 物件1～3土地所有者破産管財人</p>	<p>1 物件1～4土地は、物件1～3土地所有者元代表者が述べているとおり、現在、有限会社南建設工業が無償で使用しています。破産管財人としては、同社の使用につき賃貸借契約を締結すべく手続き中です。</p>
<p>■ B (占有者代表者)</p>	<p>1 物件1～4土地及び物件1土地の北西側にある地番29番の土地(件外土地)は、現在、有限会社南建設工業が資材等置場として無償で使用しています。ただ、令和3年6月1日から1年間だけは、昭石興行株式会社から固定資産税を援助してもらえないかと言われ、年間16万円の賃料を支払ったことがありました。</p>

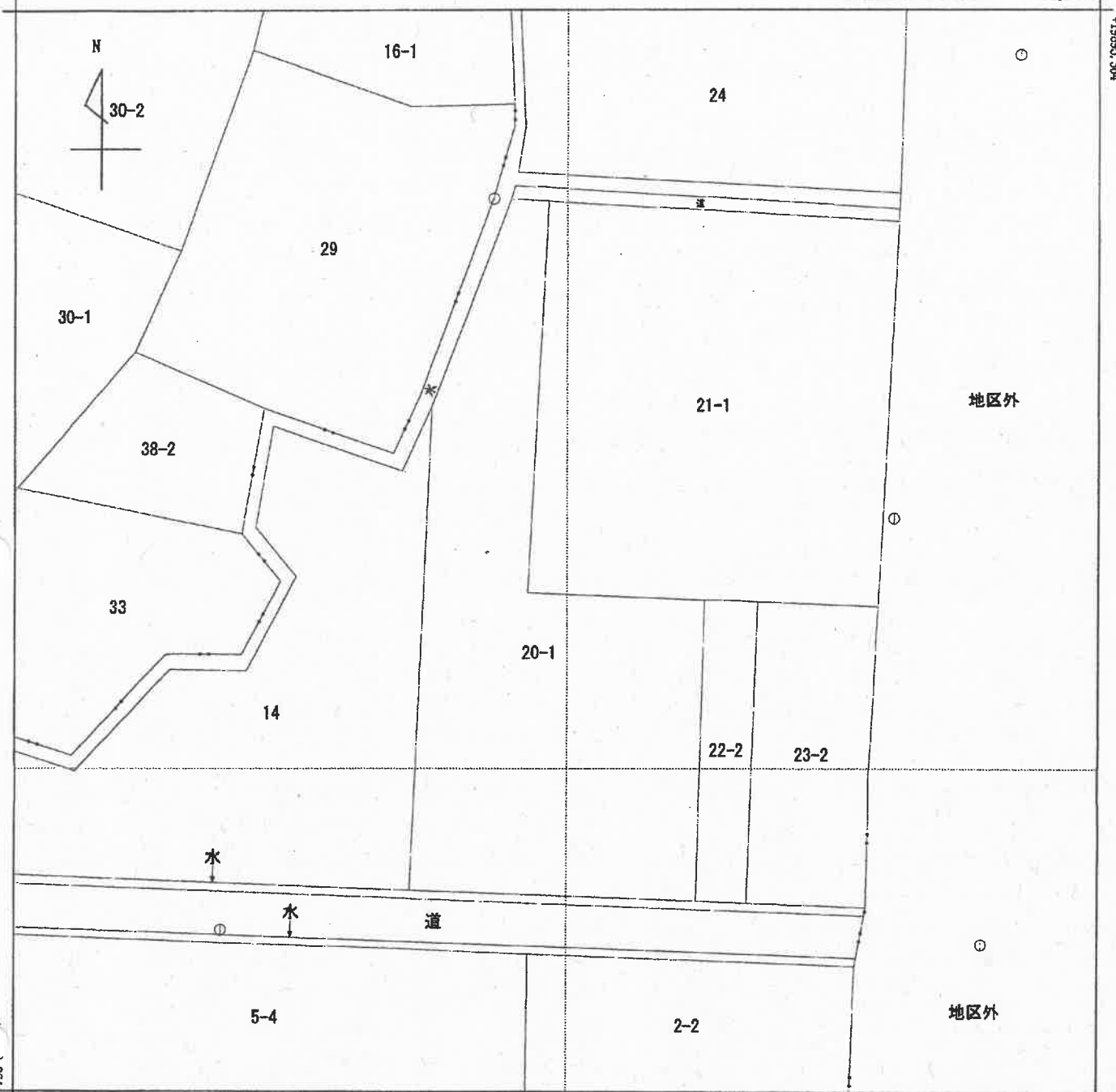
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

<p>■能代消防署本件担当者</p>	<p>2 提出した土地賃貸借契約書写し2通（令和3年5月31日付、令和4年5月31日付）では、借り受ける土地について「能代市河戸川字長沼布23」としか表示されていませんが、物件1～4土地全部であることは間違いありませんし、これに地番29番の土地（件外土地）も含まれています。これらのことは、当社も物件1～3土地所有者元代表者もわかっていることです。</p> <p>1 物件1～4土地で昭石興行株式会社が給油所を営んでいたときに埋設されていた地下タンクにつき、給油所を廃止したときに全部撤去したのか、現在も残っているタンクがあるのかどうか、当方では把握していません。</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 1月26日 (金) 15:20 ~ 15:35	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 1月26日 (金) 16:15 ~ 16:20	能代市役所	課税台帳等交付申請
令和 6年 2月 1日 (木) 14:30 ~ 14:45	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 6年 2月19日 (月) 13:00 ~ 14:20	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (物件1~3所有者元代表者立会、評価人同行)
令和 6年 2月22日 (木) 13:50 ~ 14:05	秋田地方法務局能代支局	占有者資格証明書公用取得
令和 6年 2月26日 (月) 15:30 ~ 15:50	占有者事務所	土地賃貸借契約書写し2通(令和3年5月31日付、令和4年5月31日付)受領
令和 6年 2月26日 (月) 18:20 ~ 18:40	執行官室	Bから電話聴取
令和 6年 2月29日 (木) 15:40 ~ 16:00	能代消防署	給油所の各届出関係及び地下タンクに関する調査
令和 6年 3月 4日 (月) 14:20 ~ 15:00	能代消防署	給油所関係図面等受領、本件担当者から口頭聴取
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-69360.471 (座標値補別：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	能代市河戸川字長沼布				地番	20番1			
出縮	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)			補記事項		

これは地図に記載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1月26日
 秋田地方務局能代支局
 登記官

請求番号：33-2
 (1/1)

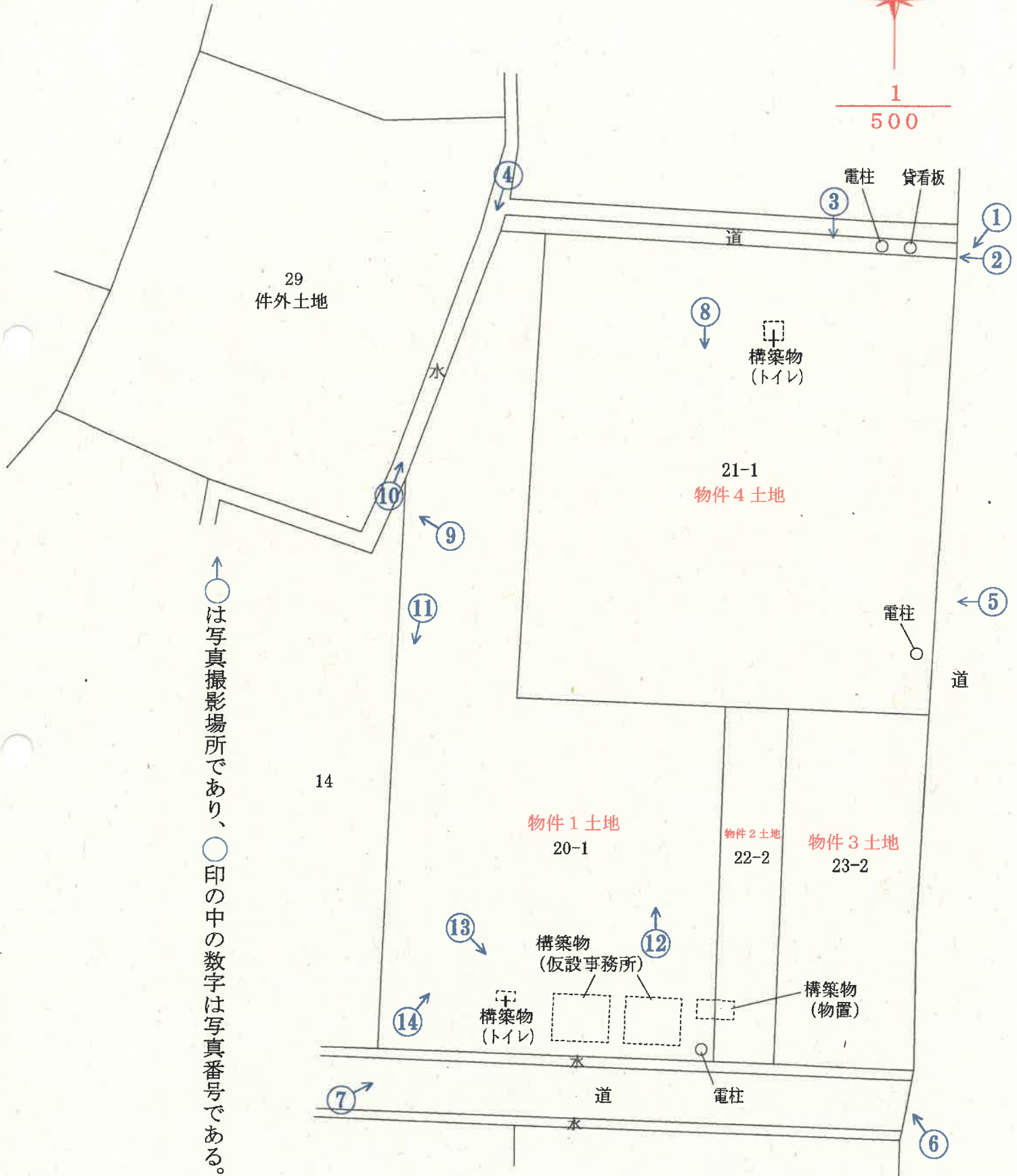
(7枚目)

公用

土地見取図



1
500



↑○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



公団上の道及び水路上に設置されている看板及び電柱

写真番号 2

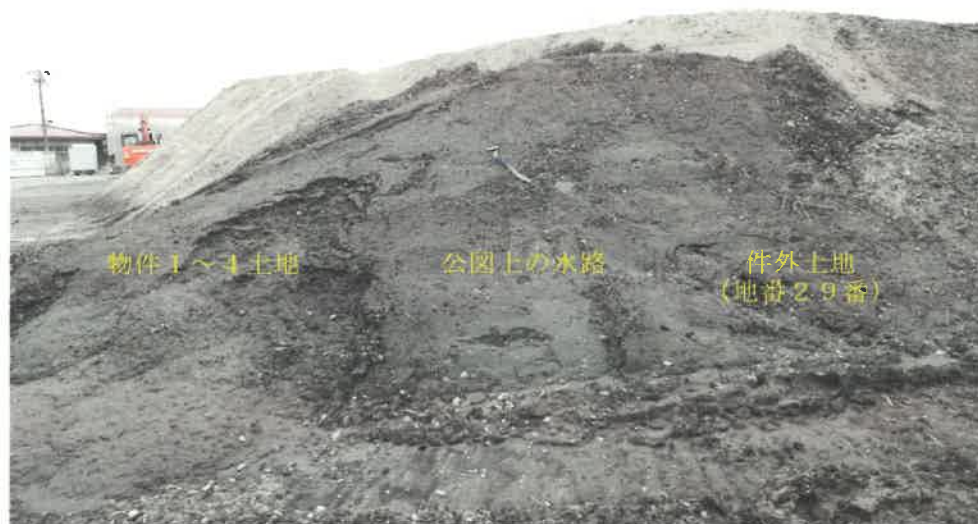


資材の一部が公団上の道及び水路上に置かれている

写真番号 3



写真番号 4



物件1~4土地と公園上の水路及び件外土地 (地番29番) に跨って置かれている砂

写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号10



写真番号11



写真番号12



写真番号 1 3



写真番号 1 4



令和6年(ケ)第1号
令和6年3月6日受理
令和6年4月8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

3	所	在	能代市河戸川字下長沼布
	地	番	29番
	地	目	雑種地
	地	積	1255平方メートル

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社南建設工業
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材等置場
■関係人 (■B (占有者代表者) ■A (所有者代表者の子) の陳述/■提示文書 (土地賃貸借契約書2通 (令和3年5月31日付、令和4年5月31日付)) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成20年ころ
最初の契約日	平成20年ころ
契約等期間	平成20年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年5月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 0円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>提出されている土地賃貸借契約書写し2通 (令和3年5月31日付、令和4年5月31日付) では、対象土地の表示が「能代市河戸川字長沼布23」のみであるが、令和5年(ケ)第10号事件の物件全部及び本件物件が含まれるとのことであり、このことに特に問題は生じていない。</p> <p>占有者は、本件土地を平成20年ころから使用貸借により利用を開始したが、契約書は作成されていなかった。その後、令和3年6月1日以降の土地利用につき1年毎に契約書を作成することとしていたようであるが、令和5年6月1日以降の土地利用についての契約書は作成されていない。なお、土地賃貸借契約書写しのうち、1通 (令和3年5月31日付) は賃貸借契約と解され、他の1通 (令和4年5月31日付) は使用貸借契約と解される。</p> <p>上記土地賃貸借契約書写し2通及び関係人の陳述等によると、本件土地について、占有者は、平成20年ころから使用貸借による占有を開始し、一時的に令和3年6月1日から1年間だけ賃貸借とされる期間があったものの、その後はまた使用貸借の状態となっている。</p> <p>令和5年6月1日以降の土地利用に関する契約書は作成されていないが、これまでの間、契約解除はなされておらず、従前からの占有が継続していることが認められることから、占有者の占有権原は、1年毎の使用借権と認定するのを相当と思料した。</p>	

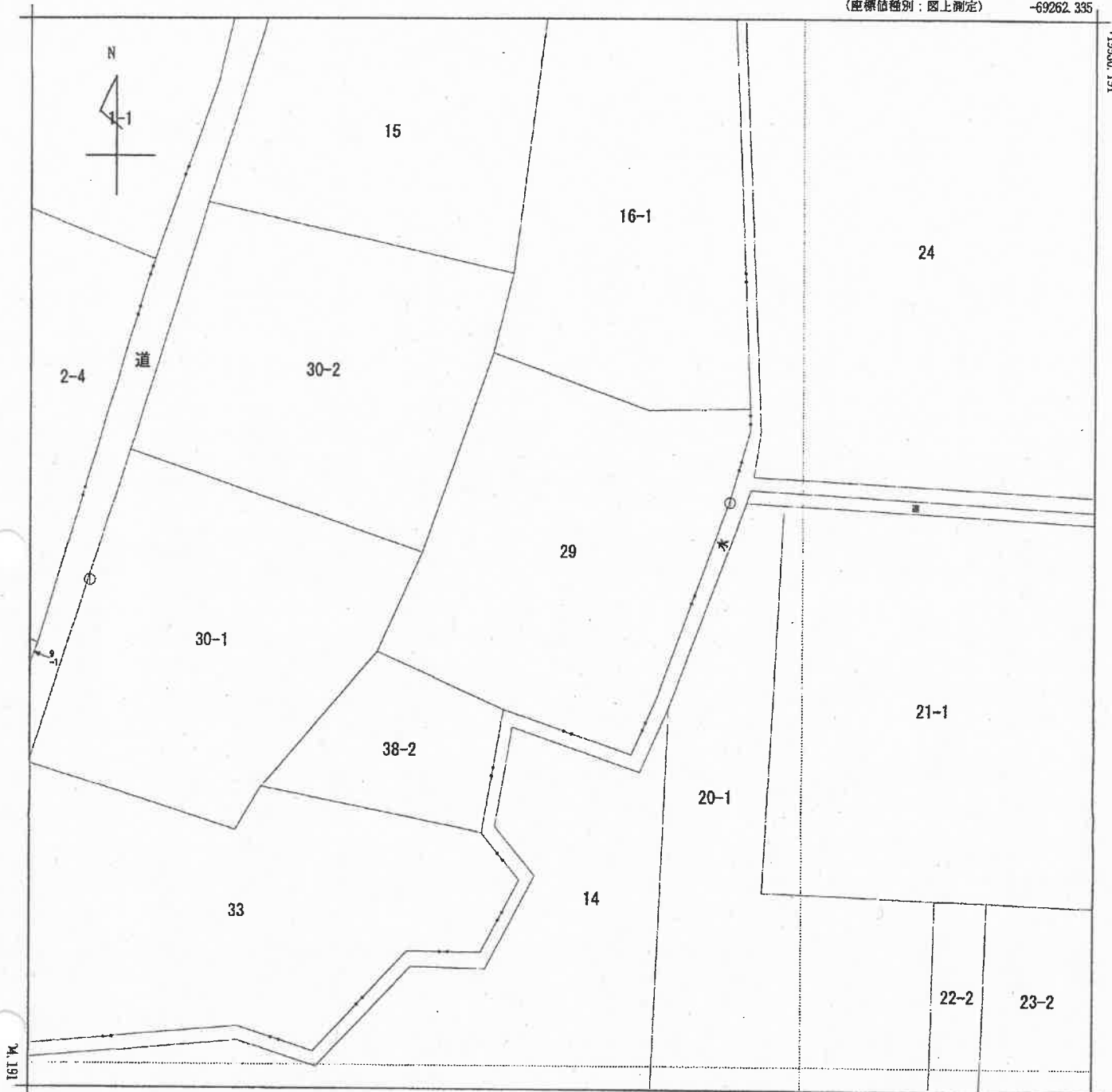
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 私は、本件土地所有者代表者の子です。</p> <p>2 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。</p> <p>3 本件土地は、平成20年ころから現在まで、有限会社南建設工業に無償で貸しており、同社は土砂を置くなど資材等置場として使用しています。無償で貸しているのは、有限会社南建設工業は、以前に私が経営していた給油所から毎月ガソリン等の燃料を大量に購入してもらっていたからです。なお、令和3年6月1日から1年間だけは年間16万円の賃料を受領しました。この賃料は、固定資産税の支払いを援助してもらったものです。</p> <p>4 本件土地を有限会社南建設工業が使用するにあたり、契約書をしばらく作成していませんでしたが、令和3年6月1日以降の使用期間については1年毎に契約書を作成することにしました。</p> <p>5 有限会社南建設工業では、本件土地と令和5年(ケ)第10号事件の物件を一体的に使用しています。公図上では、本件土地と上記事件の物件1土地との間に水路があるようですが、そのことは私はわかりませんでした。この水路につき占用許可を得たことはなく、有限会社南建設工業は、この水路上を本件土地と同様に土砂等を置いて使用しています。</p>
■ B	<p>1 私が代表者を務める有限会社南建設工業は、平成20年ころから、本件物件を資材等置場として無償で使用しています。ただ、令和3年6月1日から1年間だけは、Aから固定資産税を援助してもらえないかわれ、年間16万円の賃料を支払ったことがありました。</p> <p>2 提出済の土地賃貸借契約書写し2通(令和3年5月31日付、令和4年5月31日付)では、借り受ける土地について「能代市河戸川字長沼布23」としか表示されていませんが、令和5年(ケ)第10号事件の物件全部と本件土地が含まれています。これらのことは、当社もAもわかっていることです。</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 3月 6日 (水) 15:20 ~ 15:30	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 3月 25日 (月) 12:40 ~ 13:30	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (A立会、評価人同行)
令和 6年 3月 28日 (木) 14:45 ~ 14:50	秋田地方法務局能代支局	占有者資格証明書公用取得
令和 6年 3月 29日 (金) 9:55 ~ 10:00	執行官室	Bから電話聴取
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 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



-69387.335 (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。



A 河戸川字砂崎

請求部分	所在 能代市河戸川字下長沼布				地番	29番			
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		

これは地図に記載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3月6日

秋田地方務局能代支局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

(6枚目)

公用

土地見取図



○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



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



令和5年(ケ)第10号
令和6年(ケ)第1号
令和6年6月26日 補充評価

秋田地方裁判所能代支部 御中

補充評価書

令和5年(ケ)第10号事件 物件1・2・3・4
令和6年(ケ)第1号事件 物件3

評価人 不動産鑑定士

平野 太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6 , 3 6 2 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 , 9 8 4 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 1 5 , 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 , 4 3 8 , 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 5 , 5 0 6 , 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 3 , 8 1 9 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提に売却の実施経緯等を勘案した補充評価による場合の価格である。
- 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。

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に補充評価による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）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 補充評価は、現地調査は行わず、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 前回調査時点における現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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	能代市河戸川字長沼布 20番1 宅地 1,637.75㎡	地目：雑種地 そのほかについては同左
2	所在地 地目 地積	能代市河戸川字長沼布 22番2 宅地 202.19㎡	地目：雑種地 そのほかについては同左
3	所在地 地目 地積	能代市河戸川字長沼布 23番2 宅地 472.57㎡	地目：雑種地 そのほかについては同左
4	所在地 地目 地積	能代市河戸川字長沼布 21番1 宅地 1,809.45㎡	地目：雑種地 そのほかについては同左
5	所在地 地目 地積	能代市河戸川字下長沼布 29番 雑種地 1,255㎡	同左
番号	特記事項		
1～5	<p>・物件1～5は一体となって資材置場等として利用されている。また、14条地図上、物件1と物件5の間に介在する「水」は実態がなく、現況は存在しない。</p>		

第4 評価にあたり考慮した事項

- ・令和5年(ケ)第10号事件物件1～4の評価書

一括売却により、上記評価書記載の目的外土地(令和6年(ケ)第1号事件物件3)が売却対象となることから、4筆合計で4,121.96㎡のほぼ整形地から5筆合計で5,376.96㎡の不整形地となった。

- ・令和6年(ケ)第1号事件物件3の評価書

一括売却により、上記評価書記載の目的外土地1～4(令和5年(ケ)第10号事件物件1～4に該当)が売却対象となることから、無道路地の状態が解消した。

以上の修正を踏まえ、後記のとおり評価を行った。

第5 目的物件の位置・環境等

○ 土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

物件1～5は一体として利用されており、概況等は以下のとおり。

物 件	1～5	
位置・交通	JR五能線「能代」駅の南西方・道路距離約4km JR奥羽本線「東能代」駅の南西方・道路距離約5.2km 最寄りバス停「河戸川入口」の南方・道路距離約120m（徒歩約2分）（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	事業所や営業所、店舗のほか一般住宅も混在する地域。地域内に格別の変動要因はないことから、当面は現状を維持すると予測する。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。 浅内小学校・・・約1.9km 能代南中学校・・・約800m ザ・ビッグ能代長崎店・・・約1.5km わたなべ内科医院・・・約1.8km 秋田病院・・・約3.2km 浅内郵便局・・・約1.6km 能代市役所・・・約4.3km 能代市南地域センター・・・約750m 能代南I.C.・・・約2.1km （いずれも道路距離） 道路は幅員14mの両側歩道付舗装市道が標準である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定 70% 200% — 立地適正化計画区域（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外） 都市計画道路（柳町新道線、計画幅員22m、計画決定段階）
画地条件	東側約79mが幅員約14mの両側歩道付舗装市道に、南側約52mが幅員約6mの舗装市道に水路を介して、それぞれ概ね等高に接面する、規模が5筆合計で5,376.96㎡の不整形の角地。地勢は概ね平坦。	

<p>接面道路の状況</p>	<p>東側：幅員約 14 m の両側歩道付舗装市道 （建築基準法 42 条 1 項 1 号） 南側：幅員約 6 m の舗装市道 （建築基準法 42 条 1 項 1 号）</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件 1 ～ 5 は建設会社の資材置場等として利用されている。その利用権原は使用借権であると判断した。 隣接地は北側が空き店舗、未利用地、東側が市道を介してコンビニエンスストア、南側が水路・市道を介して事業所、西側が事業所、資材置場となっている。</p>
<p>供給処理施設 (宅地内引込)</p>	<p>上水道 あり（接面道路公設管より引込） ガス配管 なし（接面道路公設管：なし） 下水道 なし（接面道路公設管：なし）</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一体地は、使用貸借人である建設会社の資材置場等として利用され、土砂や建設資材、重機等が置かれているほか、使用貸借人が設置した構築物（仮設事務所 2 基、物置 1 基、トイレ 2 基）がみられる。 ・ 14 条地図上、物件 1 と 4 が北側で接する「道」・「水」は、能代市が管理する法定外公共物（赤道・水路）である。なお、現況では水路は一部確認できるが、赤道は実態がなく、現況は存在しない。 ・ 14 条地図上、物件 1 と 5 の間の「水」は東北財務局秋田財務事務所が管理する法定外公共物（水路）である。なお、現況では水路の実態はなく、現況は存在しない。 ・ 物件 4 の北端に野立ての貸看板が設置されている。前回調査時、立会者からは、看板設置会社から看板用地代として金銭を受領している、と回答を受けた。 ただし、現地で概測したところ、看板の設置場所は、能代市が管理する法定外公共物の上に存在していると推測される。 ・ 土壌汚染に関する事項について、公的資料調査を行った結果、水質汚濁防止法の有害物質使用の特定施設に関する届出はなく、土壌汚染対策法の指定区域にも該当していなかった。ただし、古地図調査では、以前はガソリンスタンドの敷地として利用されていたと推測される。 以上より、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ず、土壌汚染の可能性は不明である。 ・ 前回調査時、立会者に確認したところ、地下に埋設していたオイルタンクは撤去したものの、埋設されたままの古いタンクが残置されているかもしれない、と回答を受けた。

なお、執行官が能代消防署に照会したところ、ガソリンスタンドの廃止届は確認できたが、地下タンクの撤去を示す資料は確認できなかった。

- ・ 東側市道は都市計画道路である。計画決定段階であり、事業実施時期は未定であるが、現段階での計画線は現況道路から中心振り分けの後退幅（幅4 m程度）となっている。
- ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

第6 評価額算出の過程

○ 評価額の判定

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象物件の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地 価 格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 修 正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	その他の 控除減価 (円) キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
1	8,360	0.65	1,637.75	1.00	0.80	0.70	—	4,984,000
2	8,360	0.65	202.19	1.00	0.80	0.70	—	615,000
3	8,360	0.65	472.57	1.00	0.80	0.70	—	1,438,000
4	8,360	0.65	1,809.45	1.00	0.80	0.70	—	5,506,000
5	8,360	0.65	1,255. —	1.00	0.80	0.70	—	3,819,000
一 括 価 格 (合 計)								16,362,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

標準画地は幅員14m両側歩道付舗装市道に接面する地積700㎡程度の長方形地

地価調査基準地 能代(県)5-4

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$9,350 \text{ 円/㎡} \times 98.4/100 \times 100/100 \times 100/110 = 8,360 \text{ 円/㎡}$$

◇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：な い

◇地 域 格 差：環境条件(周囲の状況) + 10%

イ 個 別 格 差：画地条件(角地) + 2%

画地条件(形状) - 2%

画地条件(規模) - 35%

$$1.02 \times 0.98 \times 0.65 = 0.65$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：特にない

オ 市場性修正：以前はガソリンスタンドの敷地、現在は建設会社の資材置場等として利用されていること、地下埋設物が存在する可能性が残ること等を踏まえ、市場性修正として20%減価。

カ 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。

キ その他の控除減価：特にない

第7 参考価格資料

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：9,350円/㎡

位 置：JR五能線「能代」駅から道路距離で約3.6km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：695㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：西側が幅員約11m舗装市道に接面

用途指定等：非線引き都市計画区域、準工業地域

指定建蔽率60%、指定容積率200%

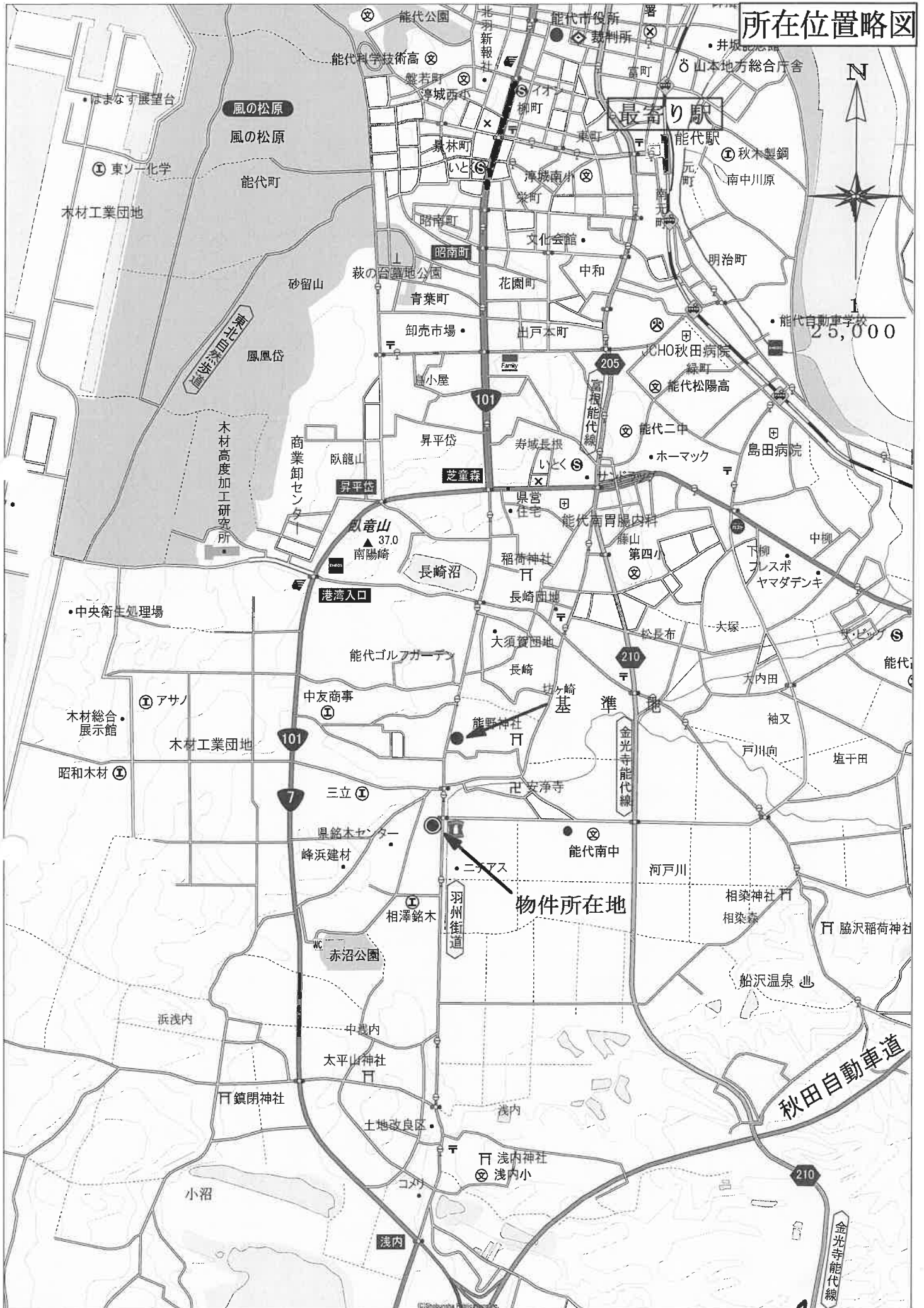
地域の概要：店舗、工場、営業所に一般住宅が混在する路線商業地域

第8 附属資料

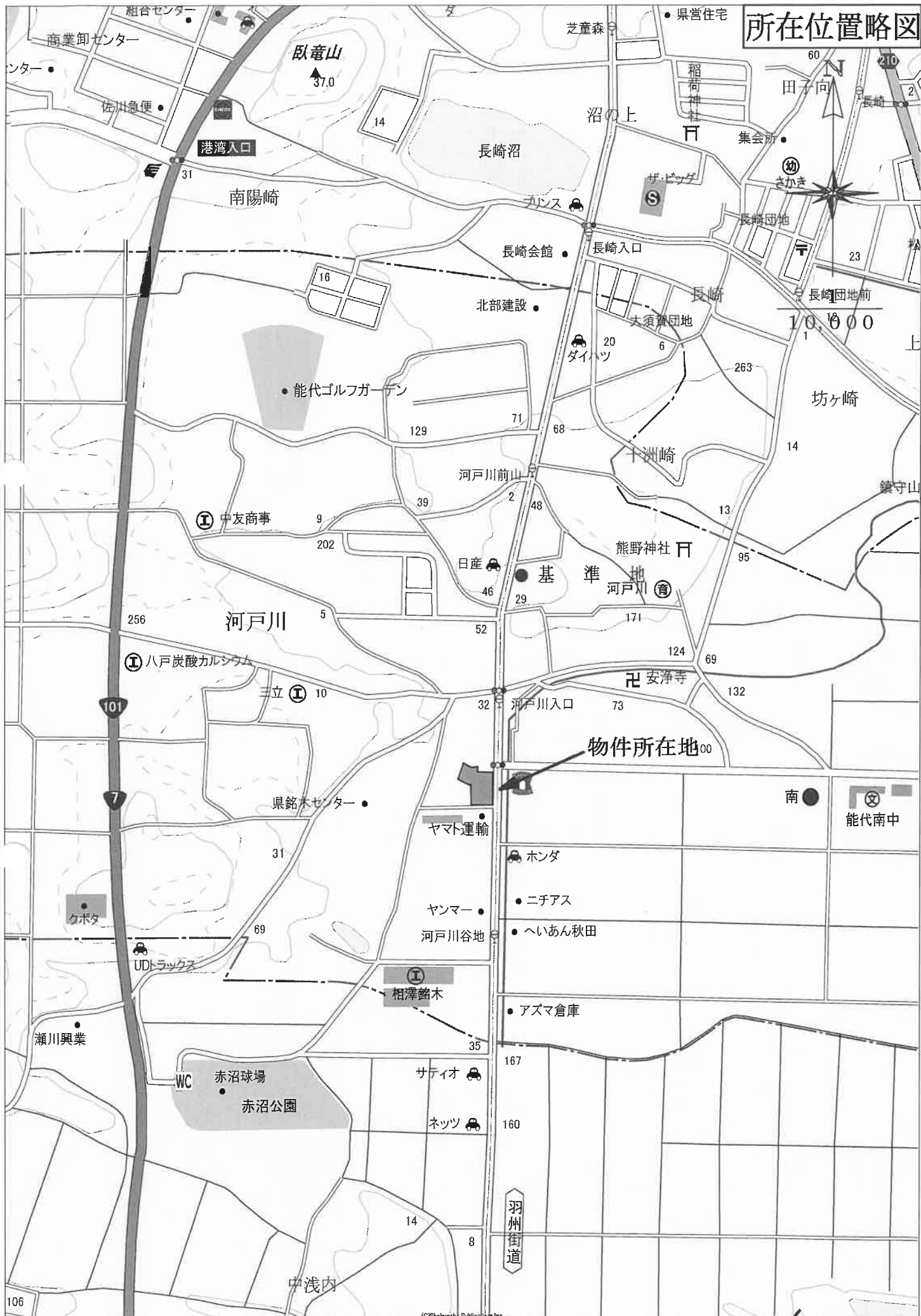
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 配置図

以 上

所在位置略図



所在位置略図



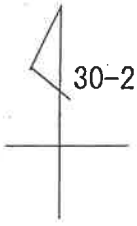
地図 (不動産登記法 第14条第1項) 写

(座標値種別：区)



1
500

N



30-2

16-1

24

29
物件 5

21-1
物件 4

38-2

33

20-1
物件 1

22-2
物件 2

23-2
物件 3

14

水

水

道

5-4

2-2



配置図



1
500

