

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 9 月 18 日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 阿 部 義 史

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 10 月 9 日から 令和 8 年 10 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 11 月 11 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 9 月 18 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 877, 000 1, 501, 600	一括	375, 400	27, 360	0
1	823, 000				
2	1, 054, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 能代市向能代字平影野 |
| | 地 番 | 2 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能代市向能代字平影野 2 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 9 日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 阿 部 義 史

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 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

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 | 能代市向能代字平影野 |
| | 地 番 | 2 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能代市向能代字平影野 2 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル |

令和8年（ケ）第3号
令和8年5月14日受理
令和8年6月29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 | 能代市向能代字平影野 |
| | 地 番 | 29番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 293.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能代市向能代字平影野29番地2 |
| | 家屋番号 | 29番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階72.87平方メートル
2階28.15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 □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、南東側から南側にかけて建築基準法第42条第2項道路(能代市所有地)に接している。 本土地上に、簡易工作物(プレハブ物置+外囲い)がある。						
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居室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	本建物は、外壁の一部に損傷が見られた(一部につき写真番号1、2)。						
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						

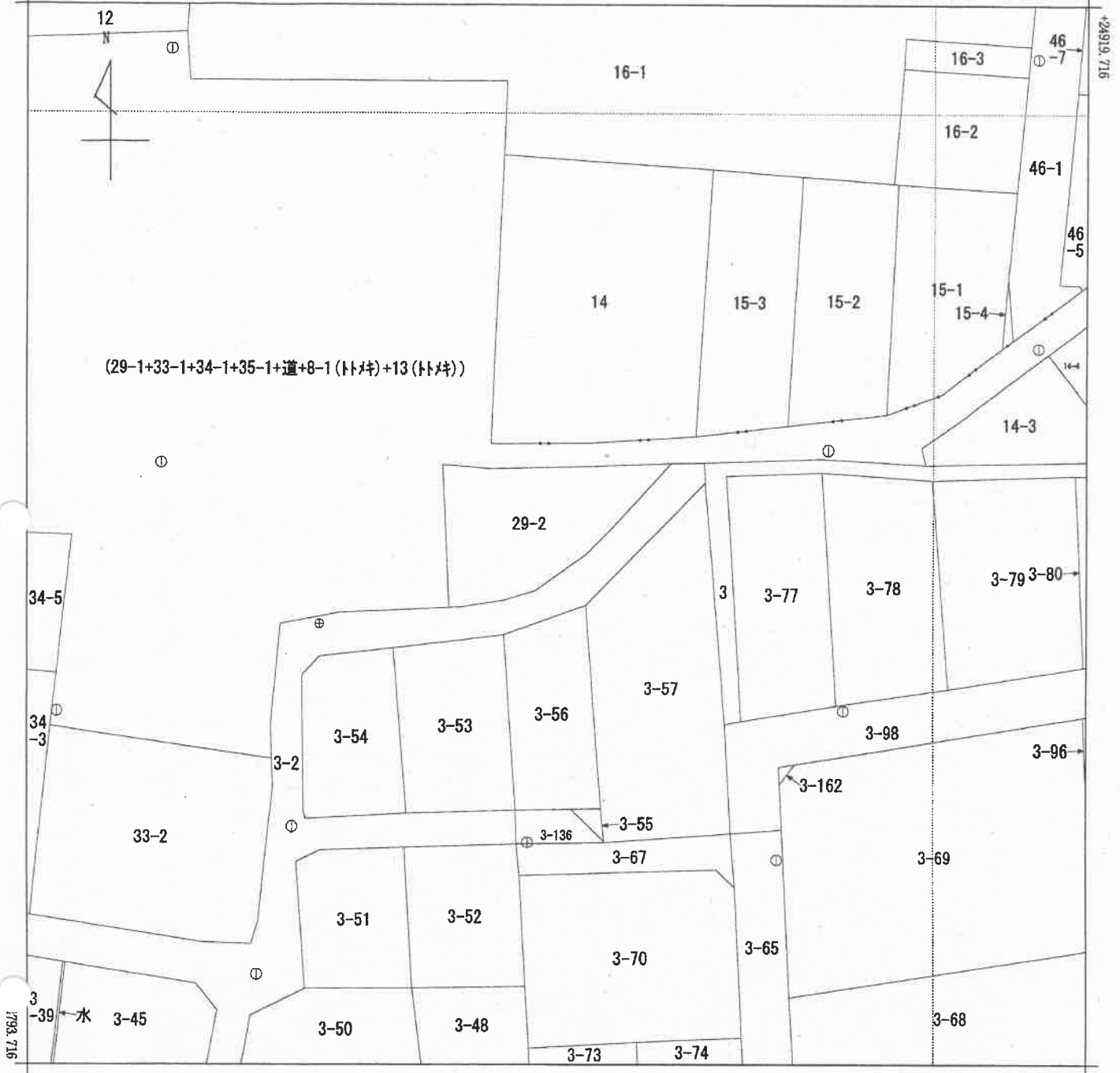
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件建物の外壁は、一部剥がれているところがあります。 3 本件物件は、私と私の家族だけが使用しており、他人が使用している部分はありません。

(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 8年 5月14日 (木) 16:10 ~ 16:15	能代市役所	課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 8年 5月14日 (木) 16:20 ~ 16:25	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 8年 5月21日 (木) 16:30 ~ 16:40	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影、所有者と面談
令和 8年 6月 5日 (金) 10:20 ~ 11:20	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、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



(29-1+33-1+34-1+35-1+道+8-1(ト井)+13(ト井))

-67403.966

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

向能代
字平影野

請求部	所在	能代市向能代字平影野				地番	29番2			
出力尺	1/500	精度区	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8年5月15日

秋田地方務局能代支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(5枚目)

公用

登記年月日：平成4年10月20日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月15日 秋田地方建設局能代支局

登記官

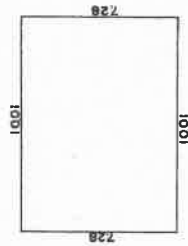
(6 枚目)

516459 各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 29番2

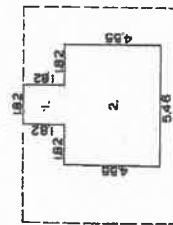
建物の所在 能代市向能代字平影野29番地2



床面積表 1 階

$$7.28 \times 10.01 = 72.8728$$

床面積 72㎡87

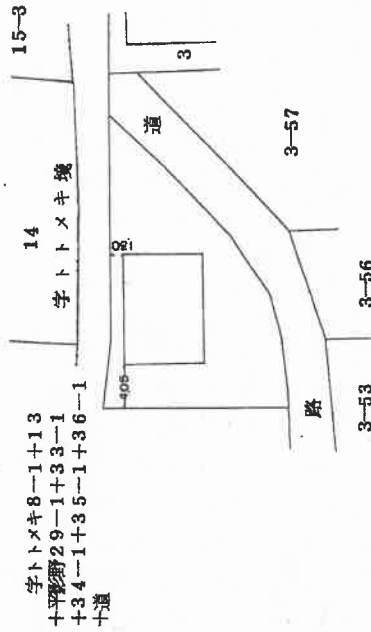


床面積表 2 階

1. $1.82 \times 1.82 = 3.3124$
2. $4.55 \times 5.46 = 24.8430$

計 28.1554

床面積 28㎡15



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)

H4.10.20

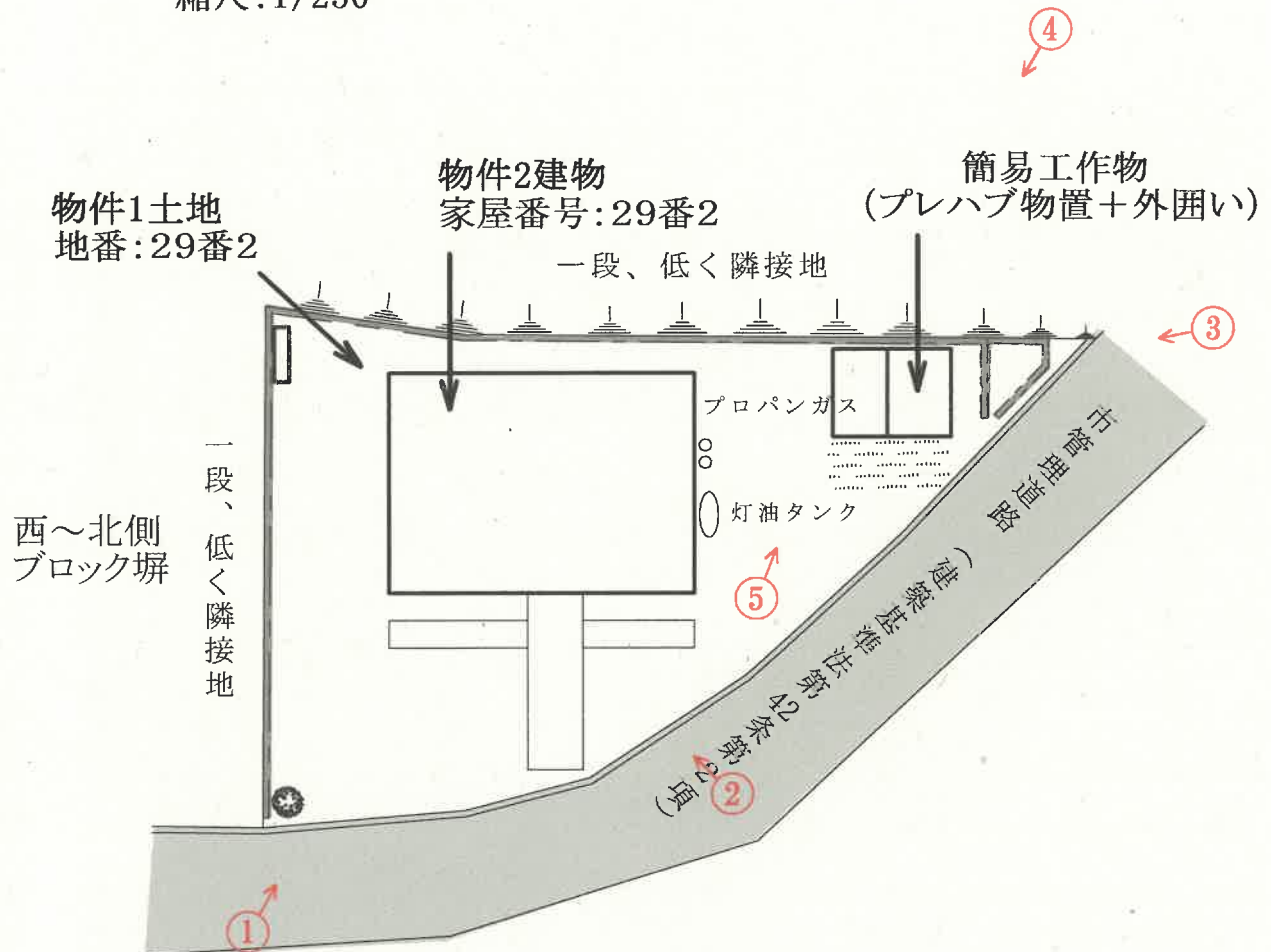
A3版からA4版に縮小

請求番号：2-2

土地建物位置関係図



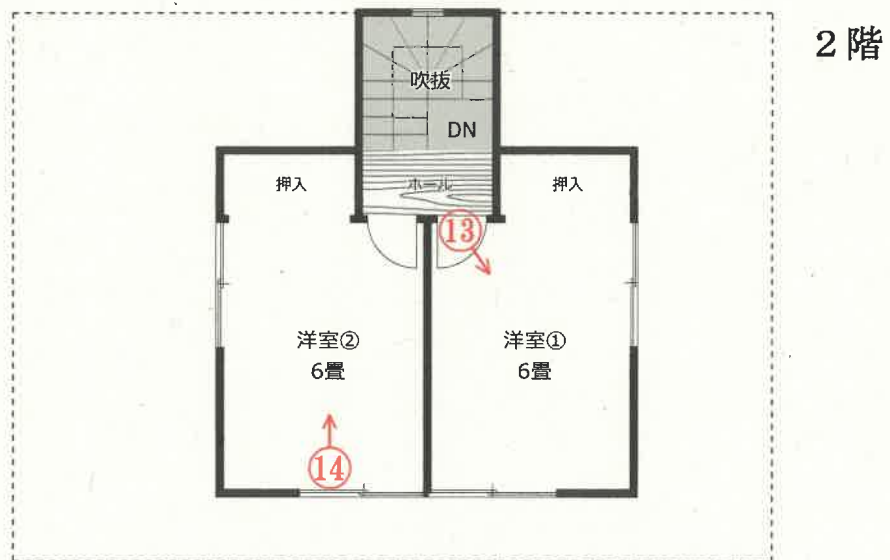
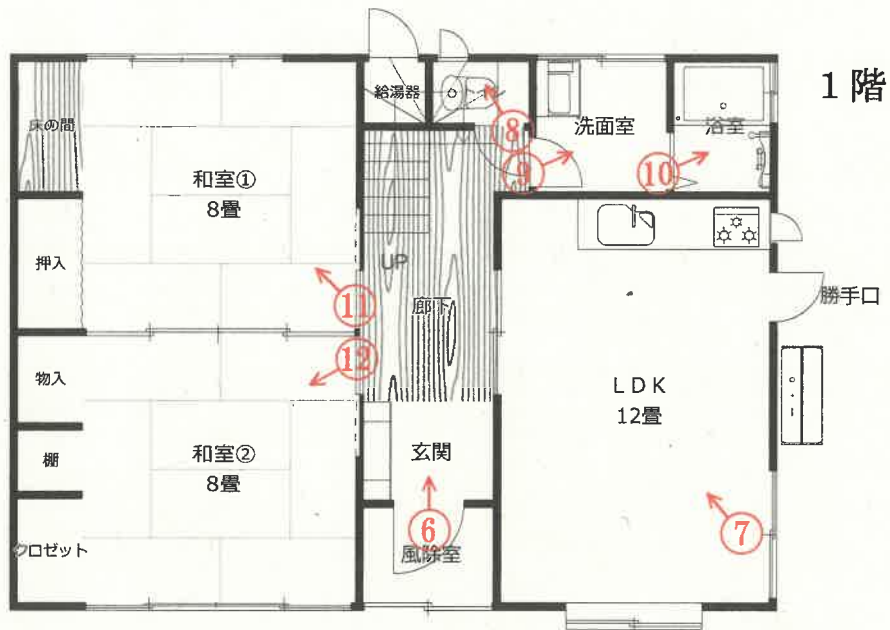
縮尺:1/250



↑
○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



外壁の損傷部分

写真番号 2



写真番号 3



簡易工作物（プレハブ物置＋外囲い）

写真番号 4



簡易工作物 (プレハブ物置+外囲い)

写真番号 5



物件1土地

写真番号 6



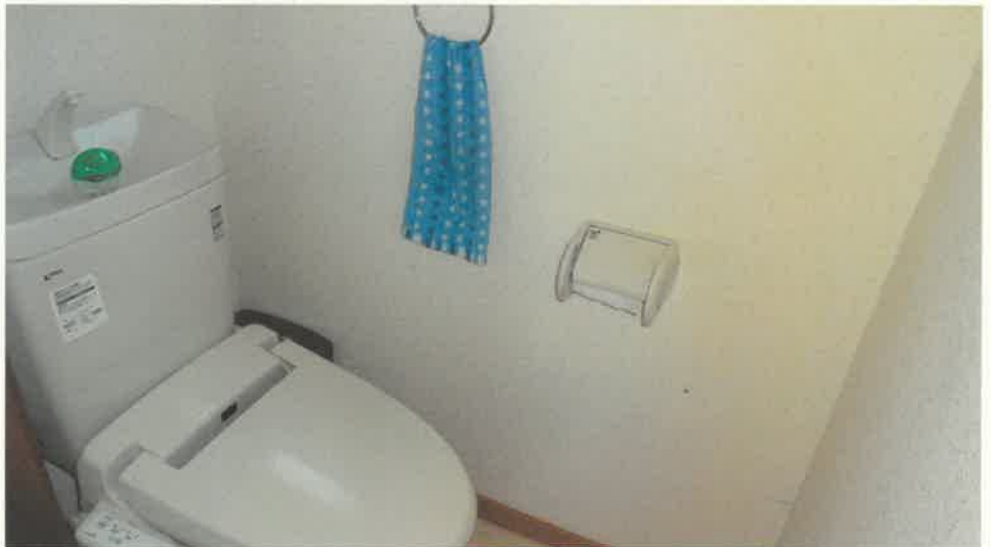
物件2建物内部の状況 (1階)

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



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 4



前同

令和 8 年 （ケ） 第 3 号
令和 8 年 6 月 5 日現地調査
令和 8 年 6 月 26 日評 価

秋田地方裁判所
能代支部 御中

評 価 書

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一 括 価 額	
金 1, 8 7 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 額	
物件 1 (土地)	金 8 2 3, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 5 4, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 並びに 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 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）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原則として考慮していない。
- 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、民事執行法第 5 8 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 番 地 目 地 積	能代市向能代字平影野 29番2 宅地 293.00m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	能代市向能代字平影野29番地2 29番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 72.87m ² 2階 28.15m ² <u>延 101.02m²</u>	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	ない		

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 (道路距離)	・ J R 五能線「向能代」駅の南東方約 1.0kmに位置する。 ・ 市街地巡回バス「しのめ」号バス停「トドメキ」まで徒歩約 8 分である。同バス停より「向能代駅」まで乗車約 1 分、「能代厚生医療センター」まで乗車約 27 分である。 ・ バス停「トドメキ」 約 600m ・ 市立向能代小学校 約 1.0km ・ 市立東雲中学校 約 850m ・ 能代市向能代地域センター 約 750m ・ ツルハドラッグ向能代店 約 1.5km (ATM設置) ・ いとく能代北店 約 1.6km (ATM設置) ・ 能代厚生医療センター 約 2.0km	
付 近 の 状 況	向能代地区の高台に造成された住宅団地である。	
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	非線引都市計画区域 第 1 種低層住居専用地域 5 0 % 8 0 % なし 建築基準法第 22 条区域 立地適正化計画 (都市機能誘導区域外) (居住誘導区域外)
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2 9 3 . 0 0 m ² 扇形 約 30.0m ・ 約 0 ～ 17.0m 平坦 ない

接面道路の状況等	南東側：幅員約 3.8m舗装市管理道路 (建築基準法第42条第2項)に等高に接面する。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・物件1土地は、物件2建物の敷地として使用されている。 ・物件2建物については、物件1土地全体に法定地上権が及ぶ。 ・建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。 ・隣地の状況は以下のとおりである。 北側：畑（未耕作地） 東側：市管理道路を介して一般住宅 南側：市管理道路を介して一般住宅 西側：畑（未耕作地）	
供給処理施設 (基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり…南東側市管理道路に公設管あり なし なし…南東側市管理道路に公設管あり
特記事項	・南東側市管理道路に下水道の公設管があるが、敷地内には雑排水用汚水マスが設置されており、トイレとは接続していない。 ・現地調査の範囲内においては、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。なお、全部事項証明書によると、平成4年7月に宅地へ地目変更がなされるまでの地目は畑である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・能代市防災ハザードマップによると、津波警戒区域外、米代川浸水区域外である。	

2 建物の概況及び利用状況等（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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成4年10月4日新築 約34年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング 合板／ビニールクロス ビニールクロス 畳／合板フローリング 電気・給排水衛生設備ほか ない
床面積（現況）	1 階 72.87㎡ 2 階 28.15㎡ 延 101.02㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料「間取図」参照） 1 階 和室2、LDK、洗面所、浴室、 トイレ等 2 階 洋室2
品 等	普通	
保守管理の状況	・海風のため、外壁サイディングが剥がれている部分がある。 ・1・2階ともに押入の扉が取り外されている。 ・室内には生活用品、衣類等が雑然と置いてあり、保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	ない	

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）

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
1	5,570	1.00	293.00	0.90	1,469,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は、北側で幅員約6m舗装市道に接面する地積300㎡程度の長方形の中間画地。

地価公示標準地 能代-2

地価公示標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$6,750\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/120 = 5,570\text{円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：西向 +1% (1.01)

地 域 格 差：街路条件 系統・連続性 +5% (1.07)
幅員 +2% (1.02) } (1.20)
交通・接近条件 最寄り駅への接近性 +2% (1.02)
環境条件 画地の配置 +10% (1.10)

イ 個 別 格 差：画地条件 扇形 -2% (1.01)
南向 +3% (1.03) } (1.00)
街路条件 セットバック -1% (0.99)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価率を10%と判定した。

(2)建物価格（物件2）

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
2	200,000	101.02	0.06	1,212,000

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

耐用年数に基づく方法（定率法）と観察減価法を併用し、現価率を6%と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.07 \times 0.90 = 0.06$$

R：残価率5%

N：経済的全耐用年数約39年（n + n'）

n：経過年数約34年

n'：経済的残存耐用年数約5年

q：観察減価率10%

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決定した。

(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	1,469,000	0.20	法定地上権	294,000

イ 土地利用権等割合：物件1の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%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	1,469,000	-294,000		1.00	0.70	823,000
2	1,212,000	+294,000	1.00	1.00	0.70	1,054,000
一括価格（合計）						1,877,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：「第2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て修正を行った。

第6 参考価格資料

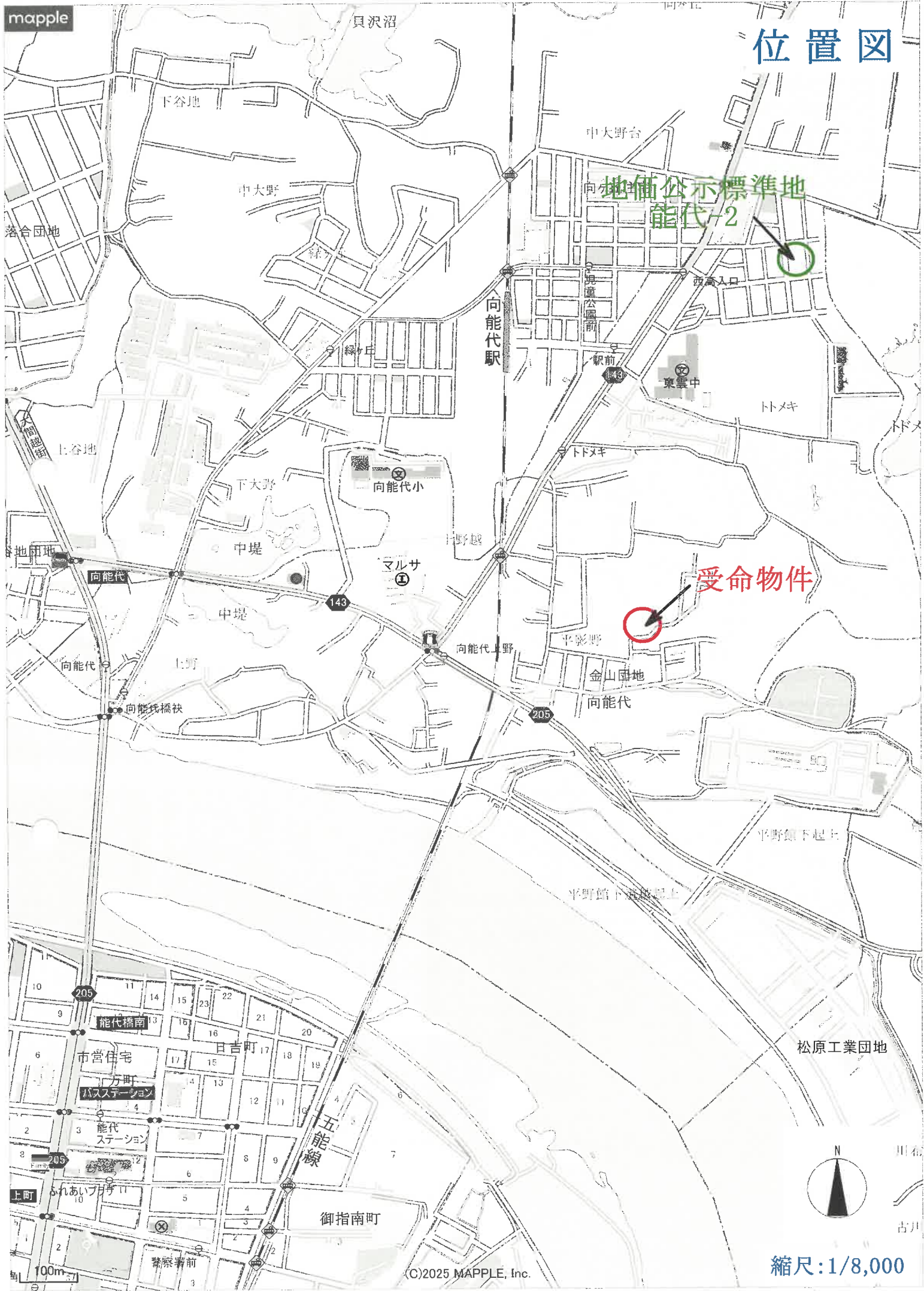
《指標とした地価公示標準地価格》

能代-2	
所 在 ・ 地 番	能代市向能代字トトメキ107番38
価 格	6,750円/㎡
位 置	J R 五能線「向能代」駅 600m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	242㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 道 路	西側幅員8m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 建蔽率50%・容積率80%
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

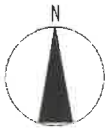
以 上



位置図

地価公示標準地
能代-2

受命物件



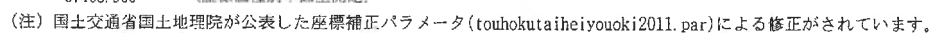
縮尺:1/8,000

(C)2025 MAPPLE, Inc.

地図使用承認(C)マップル第7-119号



(座標値種別：図上測定) -67278.966



請求部	所在地	能代市向能代字平影野				地番	29番2			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系 番号は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：平成4年10月20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。
(秋田地方支局能代支局管轄)

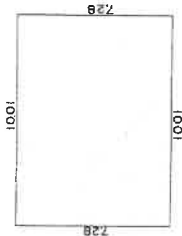
令和8年3月19日 東京法務局

登記官

516459 各 階 平 面 図

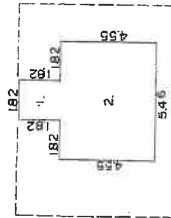
建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号	29番2
建物の所在	能代市向能代字平影野29番地2



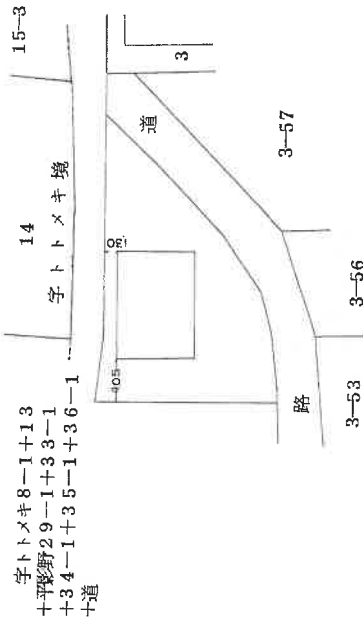
床面積表 1 階

7.28 × 10.01 = 72.8728
床面積 72㎡87



床面積表 2 階

1. 1.82 × 1.82 = 3.3124
2. 4.55 × 5.46 = 24.8430
計 28.1554
床面積 28㎡15



作製者	能代市 土地家屋調査士 (平成4年10月15)	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)

1/4 10 20

A3判をA4判

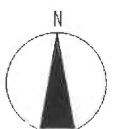
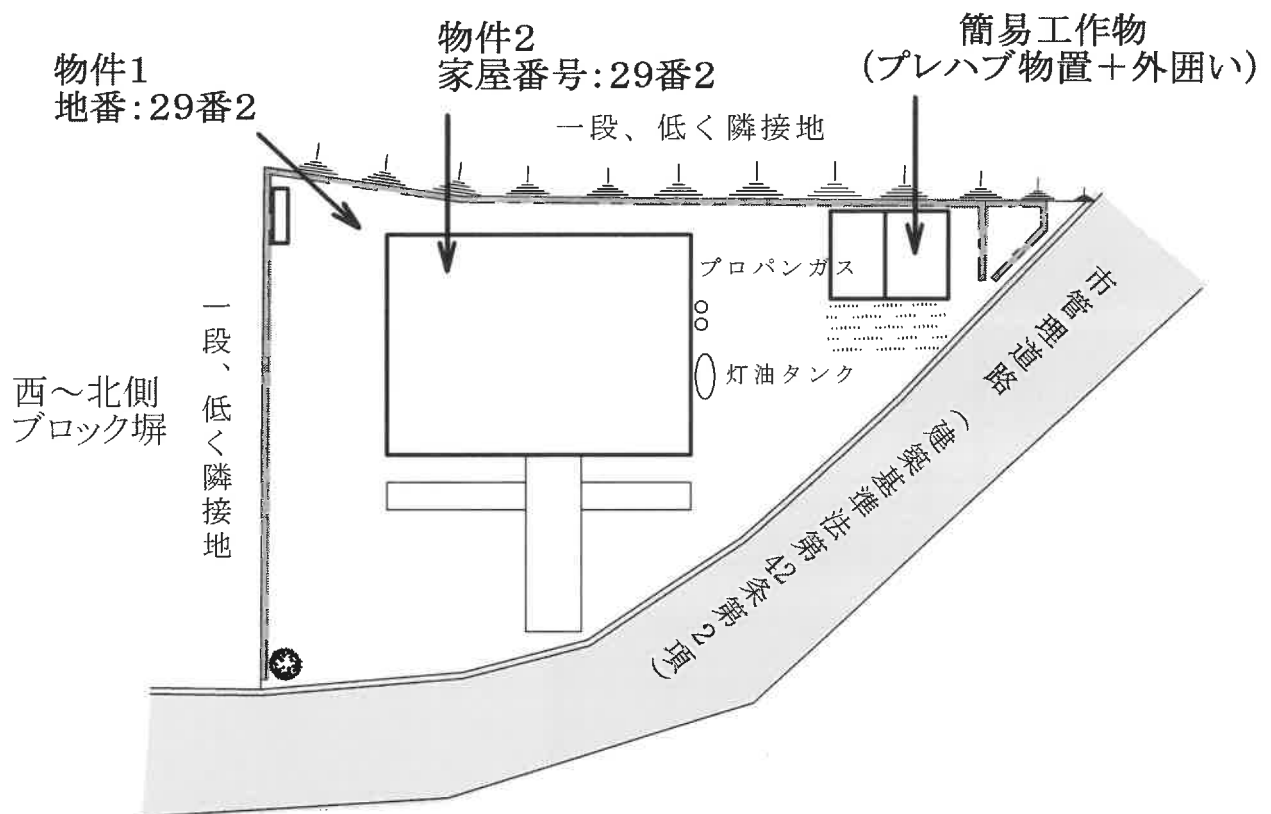
(約70%)に縮小

物件1・2土地建物位置関係図

能代支部 令和8年(ケ)第3号

能代市向能代字平影野29番2

家屋番号:29番2



縮尺:1/250

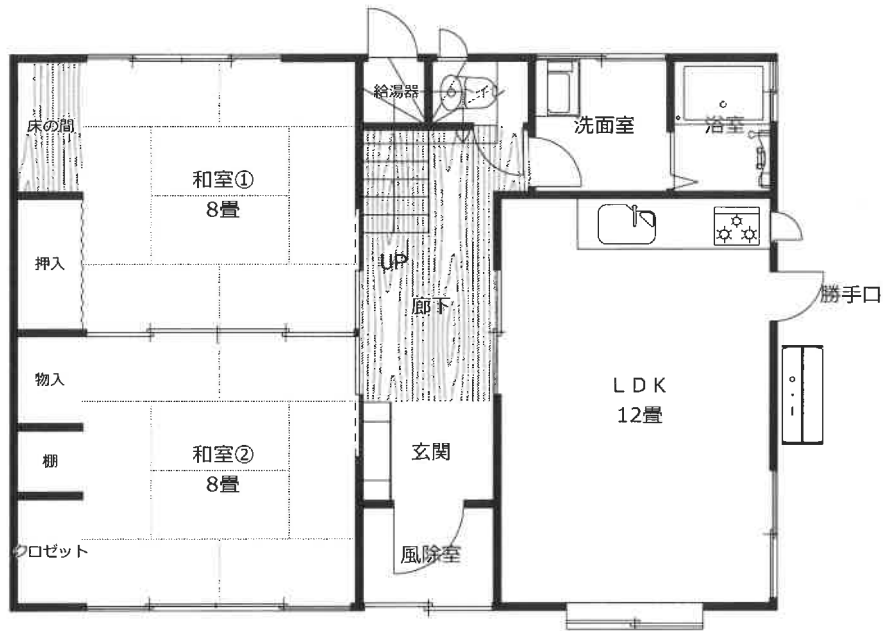
物件2建物間取図

能代支部 令和8年(ケ)第23号

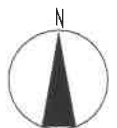
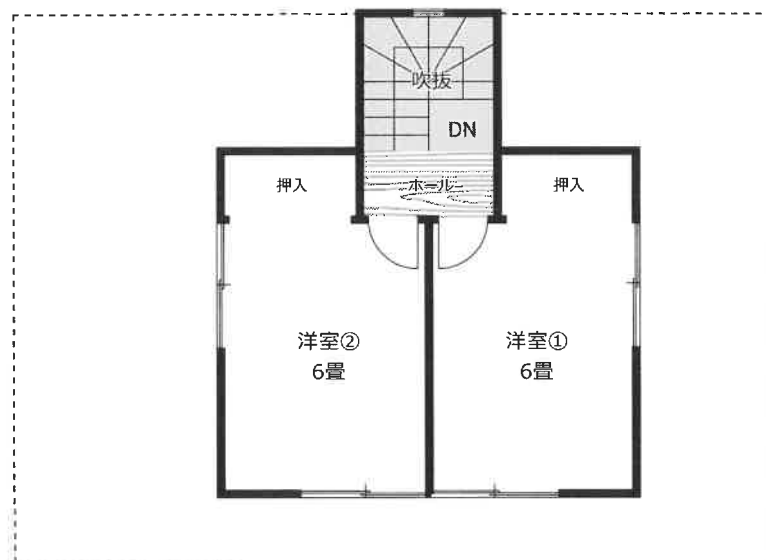
能代市向能代字平影野29番地2

家屋番号:29番2

1 階



2 階



縮尺:1/100