

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 8 月 1 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 8 月 22 日から 令和 7 年 8 月 29 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 7 年 9 月 24 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 7 年 8 月 1 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,880,000 4,704,000	一括	1,176,000	662,190	0
1	2,570,000				
2	3,310,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 能代市字後谷地
 地 番 19 番 28
 地 目 宅地
 地 積 638.98 平方メートル

- 2 所 在 能代市字後谷地 19 番地 28、19 番地 29
 家屋 番号 19 番 28
 種 類 遊技場・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 535.69 平方メートル
 2 階 136.50 平方メートル
 (現況)
 種 類 遊技場・事務所・居宅
 (未登記附属建物)
 種 類 景品交換所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 16.56 平方メートル
 所 在 能代市字後谷地 19 番地 3
 (未登記附属建物)
 種 類 ゴミ置場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3.72 平方メートル
 所 在 能代市字後谷地 19 番地 34

物 件 明 細 書

令和 7年 1月31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, 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2】

売却対象外の土地(地番19番3及び19番34)上に、本件建物の未登記附属建物が2棟存在する。各未登記附属建物につき、その敷地利用権はない。

《 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 能代市字後谷地
 地 番 19 番 28
 地 目 宅地
 地 積 638.98 平方メートル

- 2 所 在 能代市字後谷地 19 番地 28、19 番地 29
 家屋 番号 19 番 28
 種 類 遊技場・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 535.69 平方メートル
 2 階 136.50 平方メートル
 (現況)
 種 類 遊技場・事務所・居宅
 (未登記附属建物)
 種 類 景品交換所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 16.56 平方メートル
 所 在 能代市字後谷地 19 番地 3
 (未登記附属建物)
 種 類 ゴミ置場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3.72 平方メートル
 所 在 能代市字後谷地 19 番地 34

令和6年（ケ）第15号
令和6年9月2日受理
令和6年12月5日提出

現況調査報告書

（物件1、2）

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 | 能代市字後谷地 |
| | 地 番 | 19番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 638.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能代市字後谷地19番地28、19番地29 |
| | 家屋番号 | 19番28 |
| | 種 類 | 遊技場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階535.69平方メートル
2階136.50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	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) ☒ 種類: 遊技場・事務所・居宅 ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある (2 棟) (5 枚目「その他の事項」記載のとおり)			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が、本建物を遊技場・事務所 (いずれも業務終了) ・居宅 (空き家) 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	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

目 的 外 土 地 の 概 況 (その1) (物件2関係)		
1	所 在	能代市字後谷地
	地 番	1 9 番 2 9
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3 4 5 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 3 6 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B、C、D、E、F、G)
	そ の 他 の 事 項	現況地目：宅地
2	所 在	能代市字後谷地
	地 番	1 9 番 3
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 9 7 3 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 6 . 5 6 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B、C、D、E、F、G)
	そ の 他 の 事 項	現況地目：宅地
3	所 在	能代市字後谷地
	地 番	1 9 番 3 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	8 0 . 6 3 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 3 . 7 2 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B、C、D、E、F、G)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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 の 概 況 (その2) (物件2 関係)			
■関係人 (■A (占有者の元取締役) ■D (共有者)) 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 ■無権原	
占 有 開 始 時 期		令和5年4月	
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	目的外土地3筆は、物件2主である建物（パチンコ店）及びその附属建物の各敷地及び駐車場として賃借していたが、令和5年4月にパチンコ店の業務が終了した時点で、物件2主である建物及びその附属建物の各敷地や駐車場として賃借していた目的外土地3筆と駐車場の一部であった件外土地2筆（地番19番21、同19番22）の賃貸借契約が解約となった。		
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	

(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1土地関係

(1) 本件土地は西側が国道に接している。

2 物件2建物関係

(1) 物件目録にない附属建物(2棟)は次のとおり。

未登記附属建物1

所 在：能代市字後谷地19番地3(目的外土地2)

種 類：景品交換所

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約16.56平方メートル

未登記附属建物2

所 在：能代市字後谷地19番地34(目的外土地3)

種 類：ゴミ置場

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約3.72平方メートル

(2) 主である建物は、南側の一部が南側隣地(地番19番29(目的外土地1))にはみ出している。

(3) 主である建物は、屋上の防水シートが一部損傷している(写真番号39、40)。

(4) 主である建物は、遊技場ホールに雨漏りがあり、天井板が一部崩落し、床に雨水が溜まっている部分がある(写真番号16、17)。

(5) 主である建物のための上水道及び下水道の引込管は、いずれも北側の市道から東側隣地(19番3(目的外土地2))の地下を経由している(詳細につき評価書参照)。

(6) 主である建物のための便槽(現在は使用されていない。)が東側隣地(19番3(目的外土地2))に埋設されている(写真番号6)。

(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 (所有者元取締役)	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 本件土地にあるパチンコ店（物件2主である建物）は、令和5年4月に営業を終了しており、店内には遊技台は一台もありません。また、パチンコ店の2階には居宅部分があり、パチンコ店の営業終了と同じころまで居住していましたが、現在は空き家になっています。パチンコ店の建物は、営業を終了したあとは誰にも貸しておらず、誰も使用していません。 3 パチンコ店を営業していたときは、景品交換所（物件2未登記附属建物1）及びゴミ置場（物件2未登記附属建物2）の各敷地のほか駐車場として、19番29（目的外土地1）、19番3（目的外土地2）、19番34（目的外土地3）、19番21（件外土地1）及び19番22（件外土地2）の各土地を賃借していました。 4 パチンコ店の営業を終了した時点で、賃借していた前項の土地全部について賃貸借契約は解約しましたので、現在は、景品交換所やゴミ置場の各敷地及び駐車場を本件所有者が利用する権原はないと思います。景品交換所は本件建物と同時期に本件所有者が建てましたが、ゴミ置場はいつごろ建てたのか私はわかりません。 5 パチンコ店は、遊技場ホールに雨漏りがあり、天井板が一部崩落して床に雨水が溜まっている部分があります。 6 パチンコ店の南側の一部が南側隣地（19番29（目的外土地1））にはみ出しているようですが、そのことは私はわかりませんでした。 7 景品交換所の南側に便槽があります。これは、パチンコ店のトイレが汲み取り式だったときに使用していたもので、下水道工事が完了したときから使用していません。 8 ゴミ置場は現在は使用していません。過去にはこの建物内に駐車場の融雪関係の設備があったようです。この融雪設備がどのようなものなのか私はわかりません。 9 パチンコ店の建物にPCBはないはずです。
■ 東北電気保安協会秋田支部秋田事業所 本件担当者	1 本件対象物件とされているパチンコ店（物件2主である建物）には、検査の結果PCBは不存在とされています。
■ D (目的外土地3筆の共有者)	1 私は、能代市字後谷地19番29（目的外土地1）、19番3（目的外土地2）及び19番34（目的外土地3）の共有者の一人であり、他の共有者らの窓口的な対応をしています。 2 前項の各土地は、パチンコ店の営業中は主に駐車場として賃貸してい

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

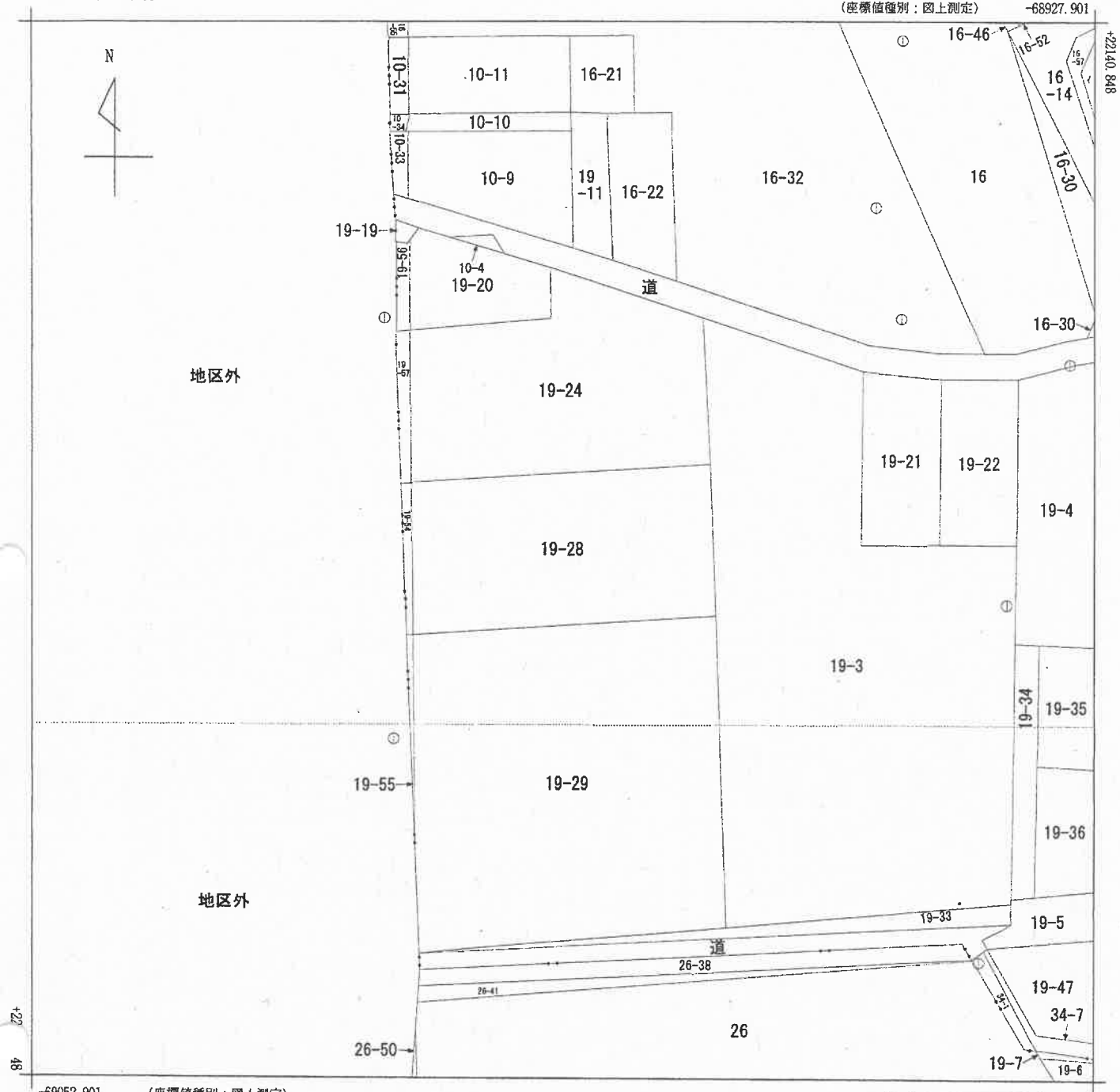
ましたが、営業終了の際に賃貸借契約が解約となりました。電話で解約の申し出があったと思いますが、書面でもなされたかどうかははっきりしません。いずれにしても賃貸借契約は解約済ですので、パチンコ店の営業が終了したあとは、本件所有者が前項の各土地を使用する権限はありません。

- 3 パチンコ店（物件2主である建物）の南側の一部が南側隣地（19番29（目的外土地1））にはみ出していることは最近になってわかりました。また、景品交換所（物件2未登記附属建物1）及びゴミ置場（物件2未登記附属建物2）が、それぞれ19番3（目的外土地2）及び19番34（目的外土地3）の土地上に存在すること、さらには上下水道管及び便槽が19番3（目的外土地2）に埋設されていることについては、詳しく把握していないこともあります。賃貸借契約が解約されていますので、これらについても本件所有者に土地利用権はありません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

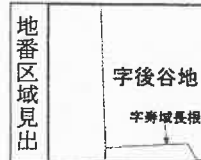
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 9月 2日 (月) 15:20 ~ 15:22	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 6年 9月 2日 (月) 15:30 ~ 15:32	秋田地方法務局能代支局	登記事項証明書等公用取得
令和 6年 9月 5日 (木) 15:00 ~ 15:25	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 6年 9月 27日 (金) 9:40 ~ 12:00	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (A立会、評価人同行)
令和 6年 9月 27日 (金) 12:05 ~ 12:15	秋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 10月 29日 (火) 14:50 ~ 15:15	東北電気保安協会秋田支部秋田事業所	P C B 調査
令和 6年 11月 18日 (月) 10:50 ~ 11:35	執行官室	Dから電話聴取
(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



-69052.901 (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	所在	能代市字後谷地				地番	19番28			
出力縮尺	1/500	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6年9月2日

秋田地方法律局能代支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(9 枚目)

公用

令和5年9月2日

秋田地方法務局能代支局

登記官

(10 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

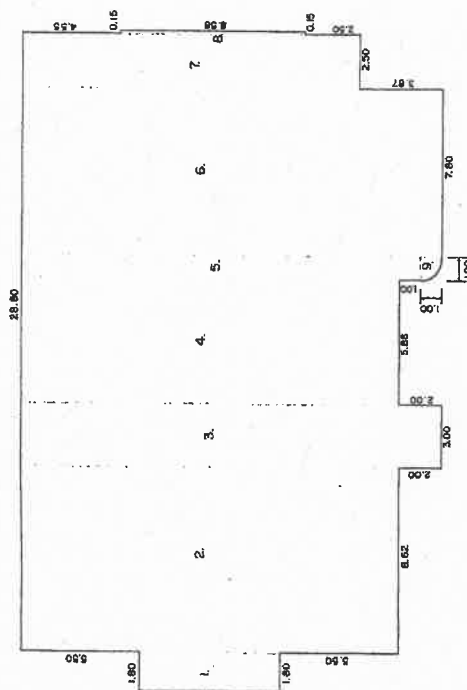
請求番号: 14-3

建筑物平面
各階平面図

19 番 28

能代市字後谷地19番地28・19番地29

1 唱



1 階求積

1	6.50 X 1.80	=	11.7000
2	17.50 X 8.62	=	150.8500
3	19.50 X 3.00	=	58.5000
4	17.50 X 5.88	=	102.9000
5	18.50 X 1.00	=	18.5000
6	19.50 X 7.80	=	152.1000
7	15.63 X 2.50	=	39.0750
8	8.58 X 0.15	=	1.2870
	合計		534.9420
	床面積		534.94
9	$1.00 \times 100 \times 3.14 \times 1/4$	=	0.7850
	合計	=	535.6970
	床面積	=	535.69 m^2

1 8 器 具 集

作者

縮尺 250

人請申

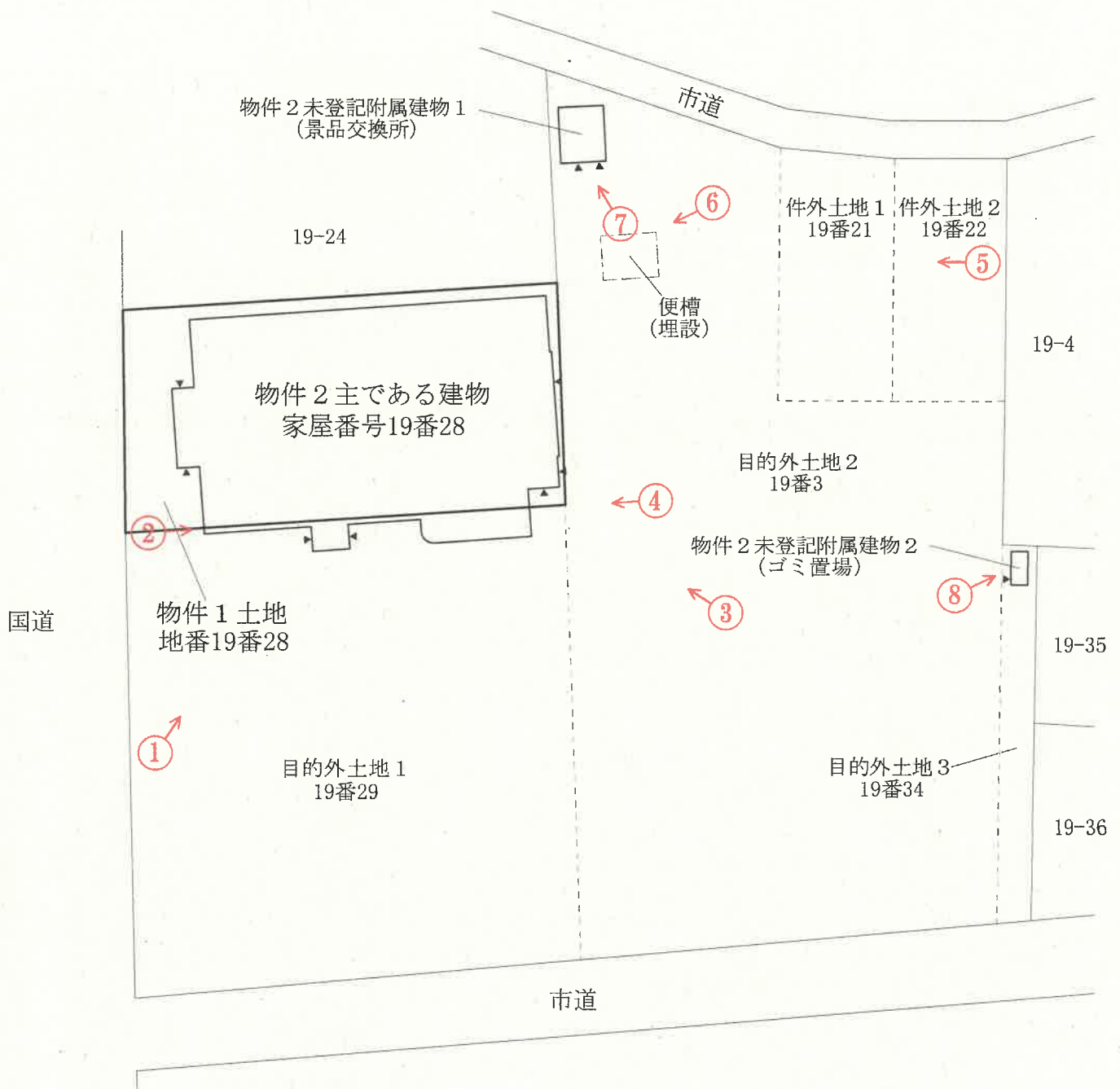
縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

415. 8. 10

土地建物位置関係図

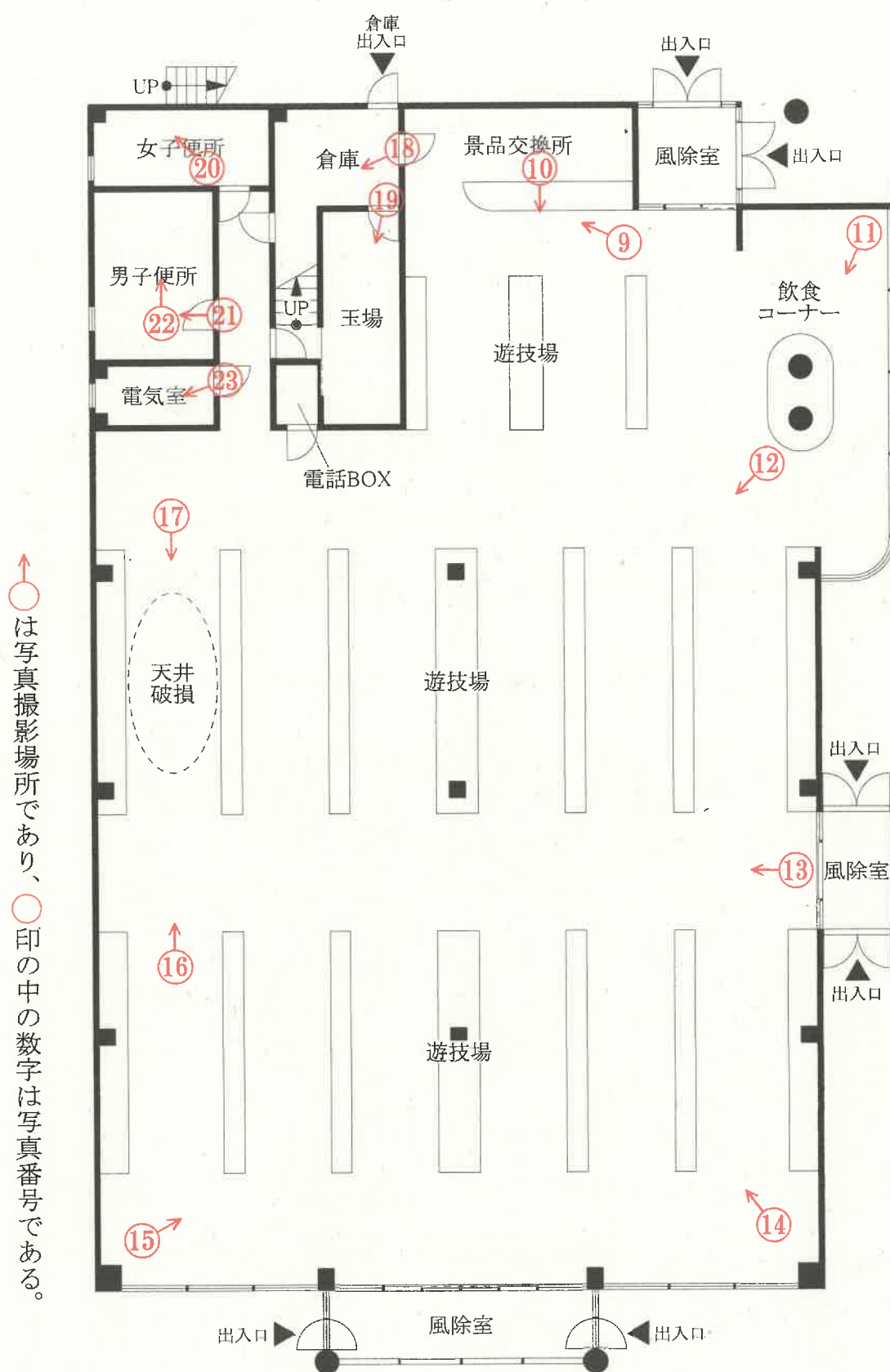

 S ≒ 1/500



 は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

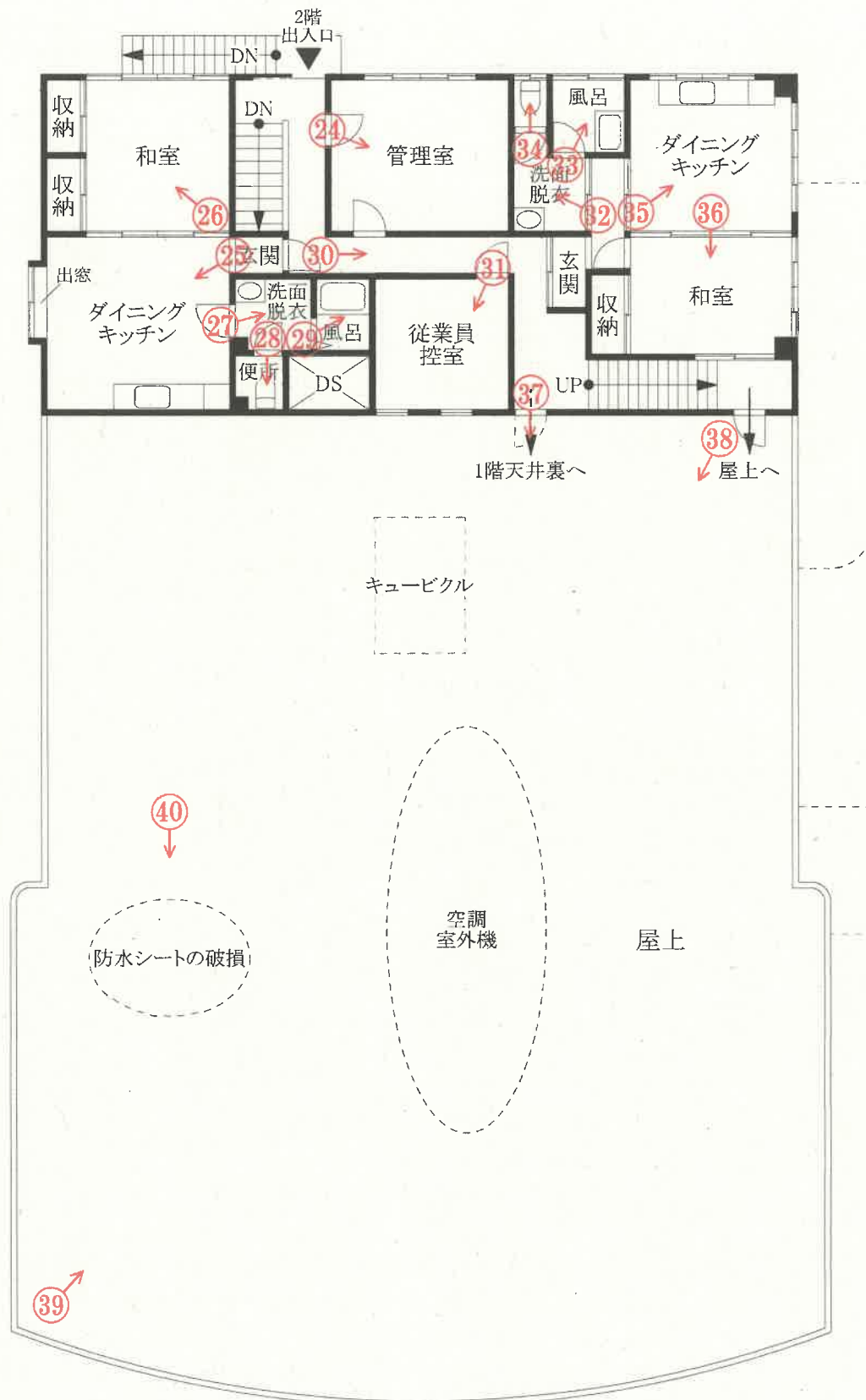
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図 (主である建物 1 階)



↑○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

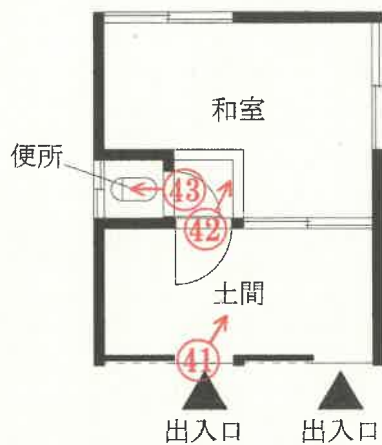
建物間取図 (主である建物2階、同屋上)



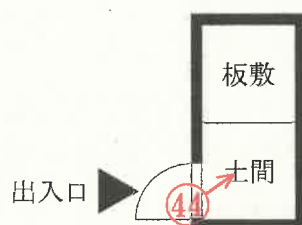
↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 (未登記附属建物)

未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



↑
○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



写真番号 7



写真番号 8



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



前同

天井が崩落している状況

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



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



物件 2 主である建物内部の状況（2 階）

写真番号 2 5



前同

写真番号 2 6



前同

写真番号 2 7



前同

写真番号 2 8



前同

写真番号 2 9



前同

写真番号 3 0



前同

写真番号 3 1



前同

写真番号 3 2



前同

写真番号 3 3



前同

写真番号 3 4



前同

写真番号 3 5



前同

写真番号 3 6



前同

写真番号 3 7



物件 2 主である建物内部の状況（1 階天井裏）

写真番号 3 8



物件 2 主である建物内部の状況（屋上）

防水シートの破損箇所

写真番号 3 9



前同

写真番号 4 0



前同（防水シートの破損状況）

写真番号 4 1



物件 2 未登記附属建物 1 内部の状況

写真番号 4 2



前同

写真番号 4 3



前同

写真番号 4 4



物件 2 未登記附属建物 2 内部の状況

令和6年(ケ)第15号
令和6年9月27日 現 地 調 査
令和6年11月27日 評 価

秋田地方裁判所能代支部 御中

評 価 書
(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士

藤田雅彦 印

第1 評価額

一括価格	
金 9,799,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,283,000 円
物件2（建物）	金 5,516,000 円

- 1 一括価格とは、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ね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表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	能代市字後谷地	同左
	地 番	19番28	
	地 目	宅地	
	地 積	638.98㎡	
2	所 在	能代市字後谷地19番地28、19番地29	
	家 屋 番 号	19番28	
	種 類	遊技場・事務所	遊技場・事務所・居宅 (下記特記事項②参照)
	構 造	鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 535.69㎡	
		2階 136.50㎡	
		延 672.19㎡	
2 未登記 附属 建物①	種 類		景品交換所
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積		約16.56㎡
2 未登記 附属 建物②	種 類		ゴミ置場
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積		約3.72㎡
番号	特 記 事 項		
1、2	①物件2建物は、「パチンコ&スロット・ゴールド・スマイル館」と称するパチンコ店の建物で、物件1土地はその敷地として利用されている（以下、別添、建物配置図、建物間取図参照。）。なお、現在はパチンコ店としての営業はしておらず、空き家（空き店舗）の状態であり、立会人の陳述によれば、昨年の4月頃に営業を停止したとのことである。 ②物件2建物の登記上の種類は「遊技場・事務所」であるが、2階の北側及び南側は住居としての造り（和室、ダイニングキッチン等の部分）となっており、立会人の陳述によれば以前ここに住んでいたとのことであるため、現況種類は「遊技場・事務所・居宅」とした。		

番号	特 記 事 項 (つづき)
1、2	③物件1土地に隣接する目的外土地19番3、19番21、19番22、19番29及び19番34は、パチンコ店の駐車場としてアスファルト舗装された土地である。これらの目的外土地の登記内容は次のとおり。 < 目的外土地19番3 > ・ 所在：能代市字後谷地 ・ 地番：19番3 ・ 地目：畑 ・ 地積：1,973㎡ < 目的外土地19番21 > ・ 所在：能代市字後谷地 ・ 地番：19番21 ・ 地目：畑 ・ 地積：187㎡ < 目的外土地19番22 > ・ 所在：能代市字後谷地 ・ 地番：19番22 ・ 地目：畑 ・ 地積：179㎡ < 目的外土地19番29 > ・ 所在：能代市字後谷地 ・ 地番：19番29 ・ 地目：畑 ・ 地積：1,345㎡ < 目的外土地19番34 > ・ 所在：能代市字後谷地 ・ 地番：19番34 ・ 地目：宅地 ・ 地積：80.63㎡ ④物件1土地につき、物件2建物のために法定地上権は成立せず、敷地占有利益（建物を容易に撤去できないため建物所有者が敷地を事実上利用できることによる利益）が及ぶと判断した。 ⑤物件2建物の南側一部（概測約36㎡）は、目的外土地19番29上にあるが、物件2建物の目的外土地19番29に対する土地利用権については、無権原である。ただし、目的外土地19番29の北側約60㎡の部分につき、物件2建物のための敷地占有利益が及ぶと判断した。 ⑥目的外土地19番3の北西端付近に、未登記目的外建物①（景品交換所）及び物件2建物のための便槽（地下に埋設、汲み取り式）がある。また、目的外土地19番34の北端付近に未登記目的外建物②（ゴミ置場）がある。これらの各目的外土地に対する土地利用権は、いずれも無権原である。ただし、目的外土地19番3の北西側約80㎡の部分につき、未登記目的外建物①及び便槽のための敷地占有利益が及ぶと判断した。なお、未登記附属建物②については、撤去が容易な簡易な建物であるため、目的外土地19番34に未登記附属建物②のための敷地占有利益は及ばないと判断した。

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	J R 五能線「能代」駅から南西方へ約1.9km（道路距離、以下同じ）、最寄の秋北バス「天理教前」バス停から北方へ約200m。能代市役所へ約2.2km、淳城南小学校へ約1.7km、商業施設「いとく能代南店」へ約1.0km。	
付近の状況	能代駅周辺の商業地域と国道7号線沿いの商業地域との間に位置する国道101号線沿いの路線商業地域で、沿道には営業所、一般住宅、アパート、店舗等が見られ、営業所としての土地利用が多く、商業地域としての繁华性はやや低い地域である。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他	・建築基準法第22条の指定区域（屋根不燃区域） ・立地適正化計画 （都市機能誘導区域外、居住誘導区域内）
画地条件	規模	638.98㎡
	形状	長方形
	間口	約18.2m
	奥行	約35.3m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・西側：幅員約22m舗装国道（101号線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） 上記道路に等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地は、北側及び国道を介し西側は営業所、東側及び南側は駐車場（目的外土地19番3及び19番29）となっている。各隣接地及び国道とそれぞれ等高に接面している。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み、下記特記事項参照）
	都市ガス	なし
	下水道	あり（引込済み、下記特記事項参照）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	能代市都市整備部水道課及び下水道課への照会によれば、上下水道はいずれも北方の市道から目的外土地19番3を経由して引き込まれている。このため、買受人が上下水道を使用するためには、目的外土地19番3の所有者の承諾が必要となる可能性があり、又は西側の国道から引き込み直す必要があることに留意しなければならない。	

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5年8月3日 新築
	経過年数 約 31 年
	経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造 ； 鉄骨造
	屋 根 ； 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ； サイディング等
	内 壁 ； ビニルクロス、ボード貼塗装仕上等
	天 井 ； 化粧石膏ボード、鏡天井、木目合板等
	床 ； Pタイル、塩ビシート、フローリング、畳等
	設 備 ； 電気設備、給排水設備
	そ の 他 ； 電気温水器
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。
	1階 535.69㎡
	2階 136.50㎡ （各階とも登記床面積と同じ）
	延 672.19㎡
現 況 用 途 等	階 層 ； 2階建
	現況用途 ； 遊技場・事務所・居宅
	間 取 り ； 別添建物間取図のとおり
品 等	総 合 ； 普通
	使用資材 ； 普通
	施工状況 ； 普通
保守管理の状態	新築後約31年経過したパチンコ店の建物で、現在は空き家（空き店舗）の状態である。建物外部では外壁の汚れ、破損、塗装の剥がれ、鉄骨階段のサビ等が見られる。建物内部では内装仕上げの汚れ、退色等が見られる。このほか、屋上の防水シートが破損しており、そこから雨水が下階に漏れていると推測され、1階遊技場の天井の一部が破損しており（別添、建物間取図参照。）、床の一部では水溜まりが見られた。これらを勘案して、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	物件2所有者が空き家（空き店舗）として占有している（占有関係は現況調査報告書参照。）。
アスベストの 使用の有無	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。
特 記 事 項	屋上にキュービクル及び空調の室外機がある（別添、建物間取図参照。）。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）つづき

区分	未登記附属建物①
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 平成5年8月頃新築 (推定)
	経過年数 約 31 年 (推定)
	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
	外 壁 ; サイディング等
	内 壁 ; ビニルクロス、プリント合板等
	天 井 ; 化粧石膏ボード等
	床 ; 畳、土間
	設 備 ; 電気設備、給排水設備
	そ の 他 ; -
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 約16.56㎡
現 況 用 途 等	階 層 ; 平家建
	現況用途 ; 景品交換所
	間 取 り ; 別添建物間取図のとおり
品 等	総 合 ; やや劣る
	使用資材 ; やや劣る
	施工状況 ; やや劣る
保守管理の状態	主である建物と同じ頃に新築されたと推定されるパチンコ店に附属する景品交換所の建物で、大きな損傷は特に見られず、内装仕上や畳の退色、劣化が見られる。全体的に経年相応の劣化、老朽化と認め、保守管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	物件2所有者が主である建物に附属する景品交換所（空き家）として占有している（占有関係は現況調査報告書参照。）。
アスベストの 使用の有無	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。
特 記 事 項	建築時期について、立会人の陳述によれば主である建物と同時期に建てられたとのことであり、劣化、老朽化の程度を踏まえて、主である建物と同じ平成5年8月頃に新築されたものと推定した。

2 建物の概況及び利用状況（物件2） つづき

区分	未登記附属建物②
建築時期及び 経済的残存耐 用 年 数	建築年月日 不明
	経過年数 約 ー 年
	経済的残存耐用年数 約 ー 年
仕 様	構 造 ； 木造
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ； 亜鉛メッキ鋼板（角波トタン）
	内 壁 ； アラワシ
	天 井 ； アラワシ
	床 ； 土間、板敷
	設 備 ； 電気設備
	そ の 他 ； ー
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。 約3.72㎡
現 況 用 途 等	階 層 ； 平家建
	現況用途 ； ゴミ置場
	間 取 り ； 別添建物間取図のとおり
品 等	総 合 ； 劣る
	使用資材 ； 劣る
	施工状況 ； 劣る
保守管理の状態	建築時期不明の建物で、外観上、相当の年数が経過したと見られる。 内装仕上や設備のない簡易な造りの建物で、この種の建物としては保守 管理の状態は普通程度と判断した。
建物の利用状況	物件2所有者が主である建物に附属するゴミ置場（空き家）として占有 している（占有関係は現況調査報告書参照。）。
アスベストの 使用の有無	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。
特 記 事 項	立会人の陳述によれば、以前は融雪のための設備が置かれていたとの ことであり、現在は使用していないが、スイッチやブレーカーといった 電気設備が残っている。

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、目的外土地19番29及び19番3）

目的土地並びに目的外土地19番29及び19番3の敷地占有利益が及ぶ部分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	19,000	$\frac{100}{100}$	638.98	0.8	9,712,000
目的外 19-29	19,000	$\frac{100}{100}$	60.00	0.8	912,000
目的外 19-3	19,000	$\frac{100}{100}$	80.00	0.8	1,216,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員約22m舗装国道に接面する規模500㎡程度の長方形地

基準地番号 能代（県）5-2

公示価格等 20,000円/㎡ × 時点修正 99.8/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/105 ≒ 標準画地価格 19,000円/㎡

◇ 時点修正 : 0.998 （令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。）

◇ 標準化補正 : 1.00 （なし）

◇ 地域格差

街路条件 : 1.01 （幅員+1%）

交通・接近条件 : 1.02 （駅距離+2%）

環境条件 : 1.00

行政的条件 : 1.02 （容積率+2%）

上記の相乗積 : 1.01 × 1.02 × 1.00 × 1.02 ≒ 1.05

イ 個別格差 : なし

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、建物の経済的残存耐用年数経過時点における解体撤去費用の現在価値の更地価格に対する割合等を考慮した。

(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、建物の価格を求めた。

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	280,000	672.19	0.053	9,975,000
2未登記 附属①	120,000	16.56	0.050	99,000
2未登記 附属②	—	3.72	—	0
合計				10,074,000

ウ 現 価 率： 定率法（残価率5%）と観察減価法（保守管理の状況等を考慮して査定）を併用して下記のとおり査定した。

番号	耐用年数に 基づく方法	観察減価法		現価率	
2	0.076	×	0.70	=	0.053
2未登記 附属①	0.055	×	0.90	=	0.050
2未登記 附属②	相当の年数が経過した簡易な造りの建物で、規模も小さく、建物としての経済価値はない（又は極めて僅少）と判断した。				

項 目	2	2未登記 附属①	2未登記 附属②
R：残価率	5%	5%	—
N：経済的全耐用年数	約36年	約32年	—
n：経過年数	約31年	約31年	—
経済的残存耐用年数	約5年	約1年	—
q：観察減価法による補正率	-30%	-10%	

計 算 式
現価率 = $R^{(n/N)} \times (1 \pm q)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地価格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
1	9,712,000	0.10	敷地占有利益	971,000
目的外 19-29	912,000	0.10	敷地占有利益	91,000
目的外 19-3	1,216,000	0.10	敷地占有利益	122,000
合計				1,184,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の物件1に対する土地利用権については法定地上権は成立せず、敷地占有利益が及ぶと判断した。また、物件2のための敷地占有利益が目的外土地19番29の一部に、未登記目的外建物①及び便槽のための敷地占有利益が目的外土地19番3の一部にそれぞれ及ぶと判断し、これらの権利割合を上記のとおり査定した。

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	9,712,000	－ 971,000		0.70	0.70	4,283,000
2	10,074,000	＋ 1,184,000	1.00	0.70	0.70	5,516,000
一括価格（合計）						9,799,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 受命物件はパチンコ店であり、建物用途が特殊で、市場参加者が限定されることにより市場性が劣る程度を考慮した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄に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

○ 公示価格等

基準地番号：能代（県）5-2

所在：能代市通町31番

住居表示：「通町7-24」

価格：20,000円/㎡

位置：JR五能線「能代」駅から道路距離で約1.1kmに位置。

価格時点：令和6年7月1日

地積：233㎡

供給処理施設：上水道、都市ガス、下水道

接面道路：西側幅員30m舗装国道

用途指定等：非線引都市計画区域、商業地域、準防火地域

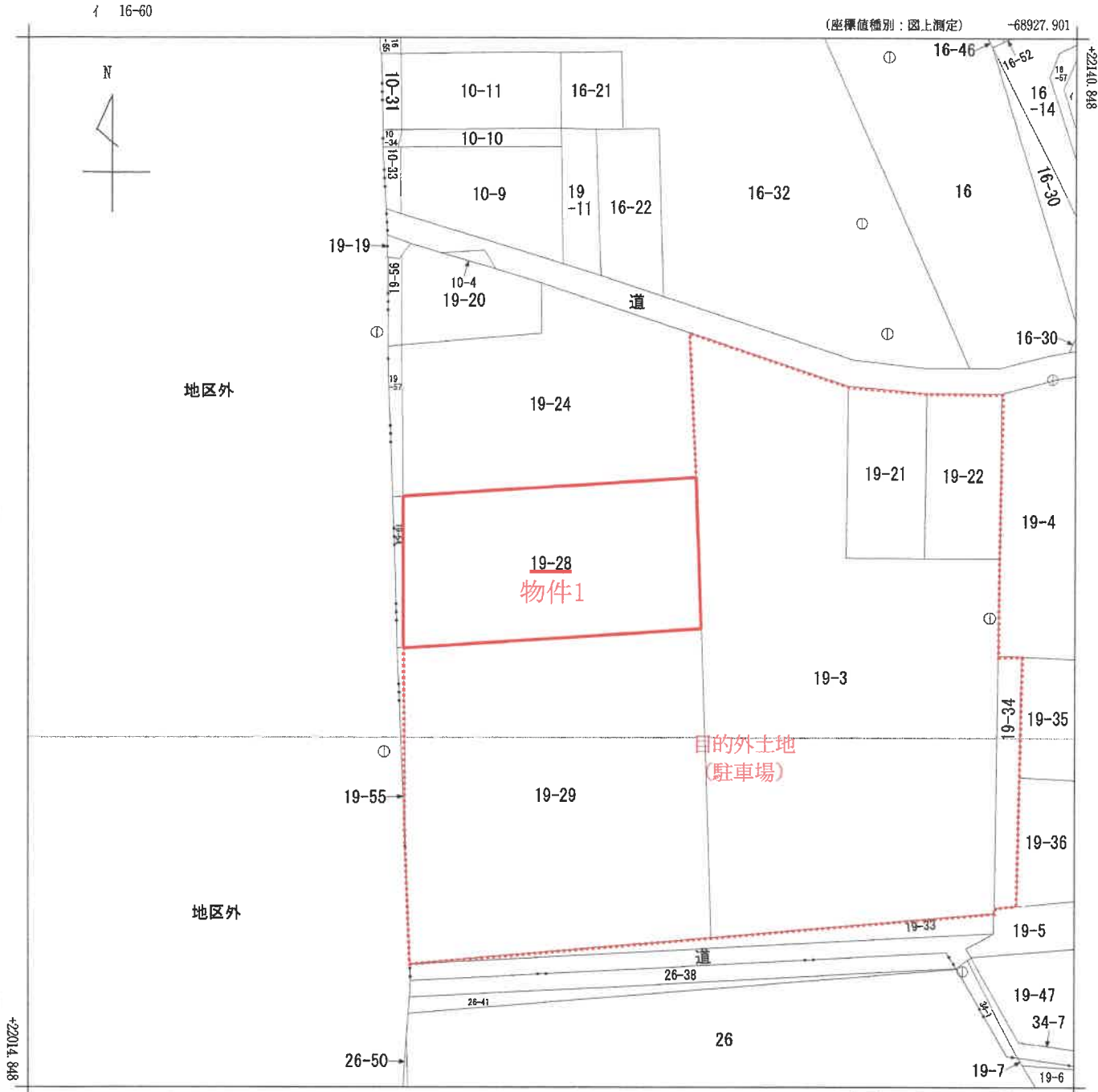
指定建蔽率80% 指定容積率400%

地域の概要：小売店舗、事務所等に一般住宅が混在する商業地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

以上



(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。

秋田地方裁判所能代支部
令和6年（ケ）第15号

地番区域見出
字後谷地
字寿増長根

請 求 分	所 在	能代市字後谷地				地 番	19番28			
出 力 尺	1/500	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 項		

登記年月日：平成18年8月7日

3549

地番 19-28, 19-54

土地の所在 能代市字後谷地

地番	19-28	19-54
測点	X	Y
P. 29	22086.414	-69008.909
BR202	22088.512	-68973.909
K153	22070.457	-68973.330
P. 28	22068.211	-69008.744
ALINO. 34	22075.794	-69008.809
倍面積	-1277.968912	
面積	638.984456	
地積	638.98 m ²	

地番	19-54	19-28
測点	X	Y
K148	22086.340	-69010.141
P. 29	22086.414	-69008.909
ALINO. 34	22075.794	-69008.809
P. 28	22068.211	-69008.744
K155	22068.167	-69009.435
倍面積	-36.189827	
面積	17.6049136	
地積	17.50 m ²	

合計面積 656.5793695

世界測地系による
平成17年6月28日測量

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X	Y
二等三角点 臥龍山	21291.325	-69612.763
四等三角点 能代北高	23067.266	-68369.163

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	
金属板	K148 K155 ALINO. 34 P. 28 P. 29
金属板	

秋田地方裁判所能代支部
令和6年(ケ)第15号

作製者

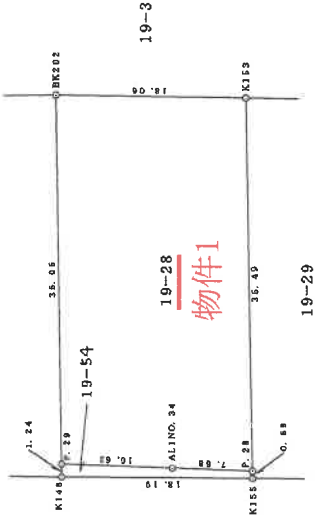
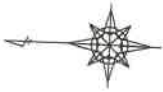
嘱託者

縮尺 1/500

1418.5.7

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

平成18年8月7日 登記

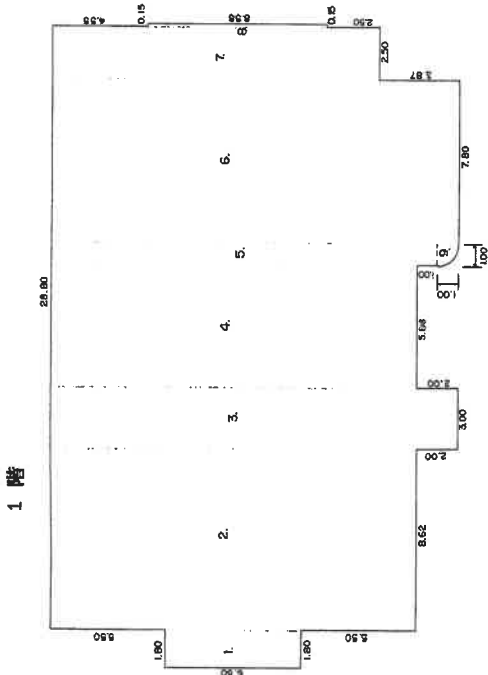


登記年月日：平成5年8月10日

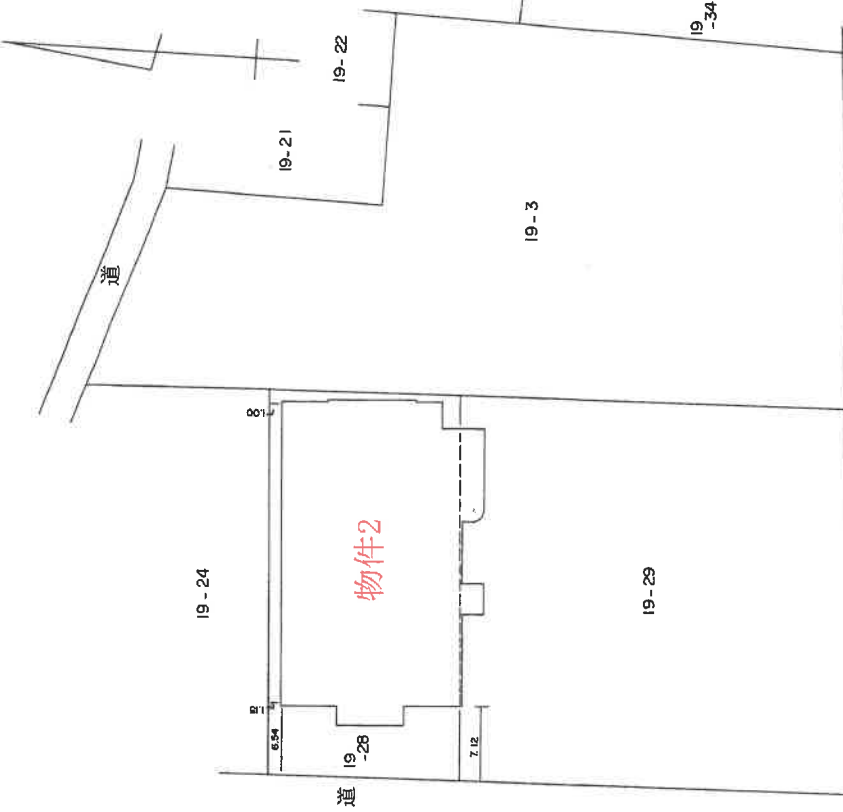
507186 各階平面図

建物図面 / 各階平面図 / 2

家屋番号	19番28
建物の所在	能代市字後谷地19番地28・19番地29



1階求積	6.50 X 1.80 = 11.7000
2	17.50 X 8.62 = 150.8500
3	19.50 X 3.00 = 58.5000
4	17.50 X 5.88 = 102.9000
5	18.50 X 1.00 = 18.5000
6	19.50 X 7.80 = 152.1000
7	15.63 X 2.50 = 39.0750
8	8.58 X 0.15 = 1.2870
合計	534.9420
床面積	534.94
9	1.00 x 100 x 3.14 x 1/4 = 0.7850
合計	535.6970
床面積	535.69 m²



道 秋田地方裁判所能代支部
令和6年(ケ)第15号

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)

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

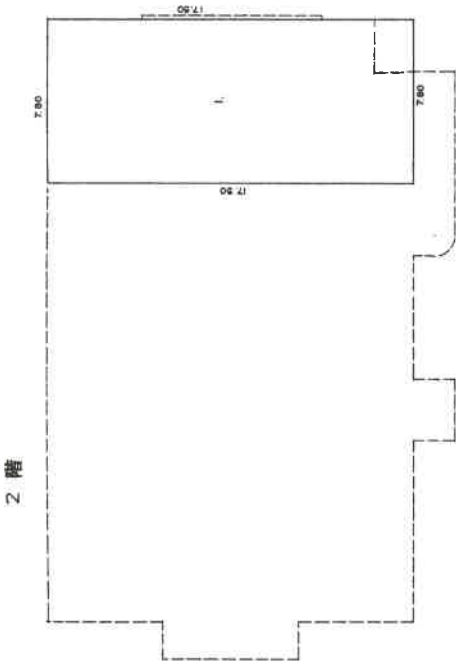
登記年月日: 平成5年8月10日

507187 各階平面図

建物図面 2/2

家屋番号 19番28

建物の所在 能代市字後谷地19番地28・19番地29

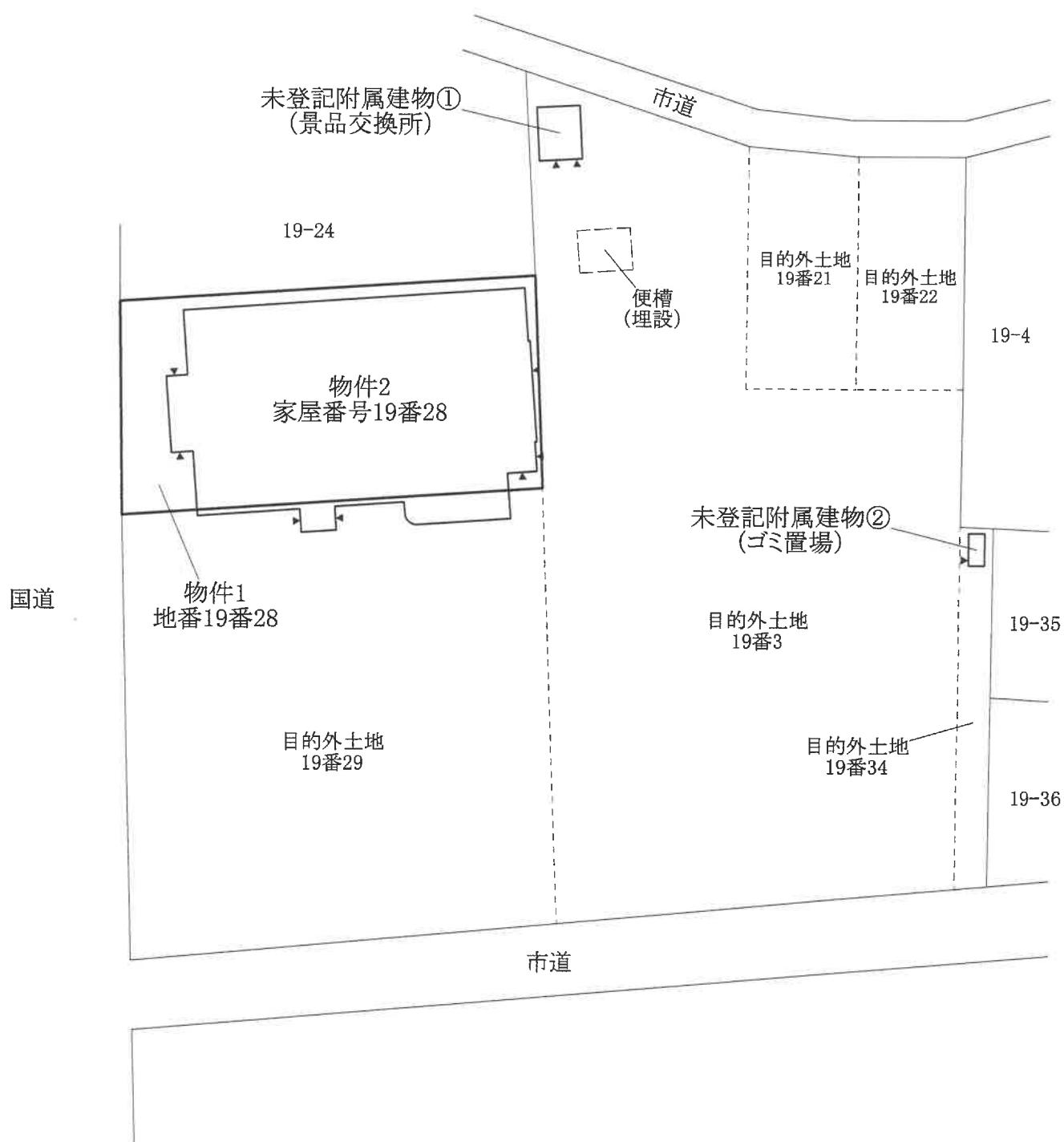
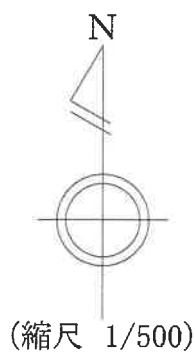


2階求積 17.50 X 7.80 = 136.5000
合計 136.50000
床面積 136.50 m²

秋田地方裁判所能代支部
令和6年(ケ)第15号

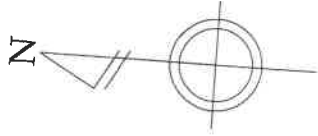
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)			

令和6年(ケ)第15号
能代市字後谷地
建物配置図



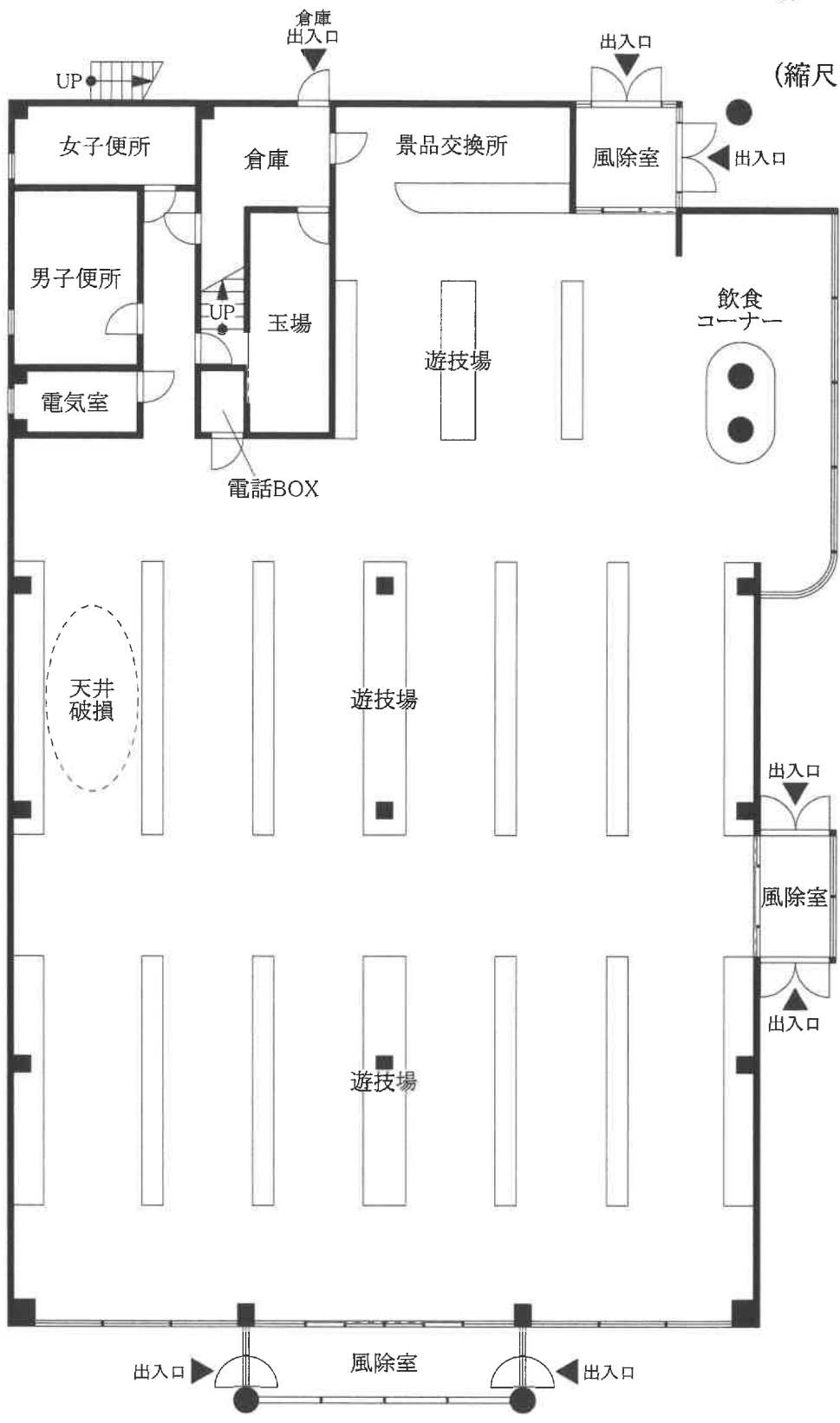
令和6年(ケ)第15号
能代市字後谷地
建物間取図

物件2



(縮尺 1/150)

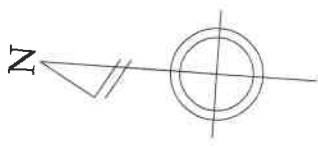
1階



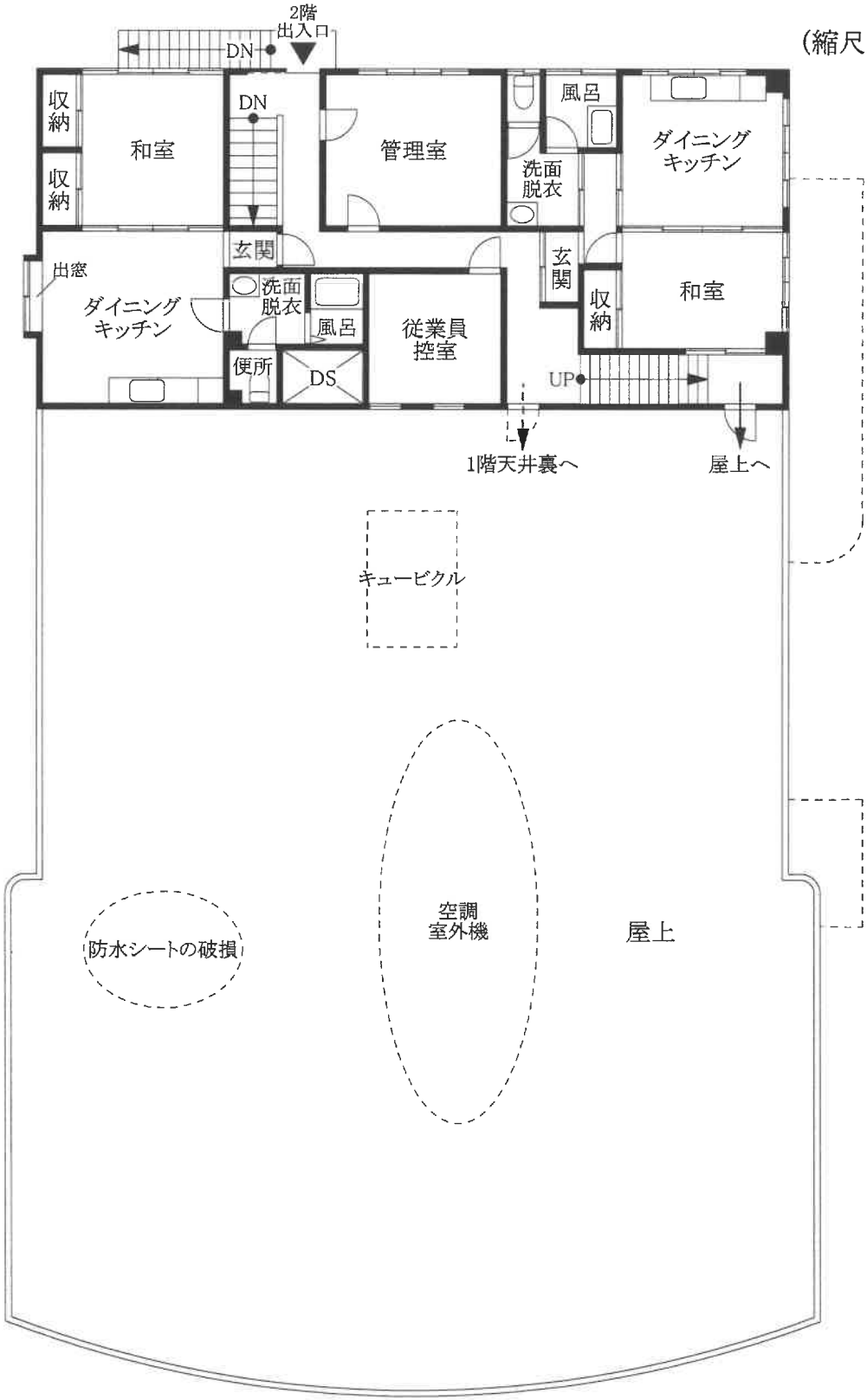
令和6年(ケ)第15号
能代市字後谷地
建物間取図

物件2

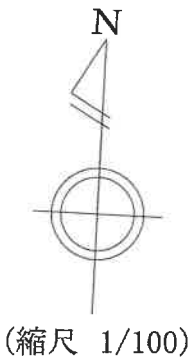
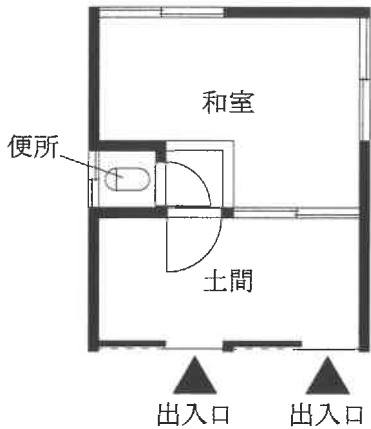
2階



(縮尺 1/150)



未登記附属建物①
(景品交換所)



未登記附属建物②
(ゴミ置場)

