

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 菊 地 克 幸

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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午後 1 時 30 分 場 所 秋田地方裁判所横手支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所横手支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
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 5 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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	10, 129, 000 8, 103, 200	一括	2, 025, 800	300, 257	0
1	4, 819, 000				
2	5, 310, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 横手市横手町字上真山
 地 番 1 1 3 番
 地 目 宅地
 地 積 1 0 8 0 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 横手市横手町字上真山 1 1 3 番地
 家屋 番号 1 1 3 番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 4 8 . 6 6 平方メートル
 2 階 2 4 3 . 3 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 8 平方メートル

工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録及び同目録外の機械器具等は、それぞれ別紙 1 及び別紙 2 のとおり

(別紙 1)

工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録

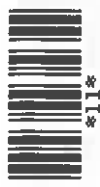
所 在 秋田県横手市横手町字上真山 1 1 3 番地
家屋番号 1 1 3 番
に備付け

種 類	構造	個数	製作者氏名	製造年月	記号番号	その他
4 色印刷機	鋼製	1 台	株式会社篠原鐵工所	17年11月	100500458	

及び以上に附属する物件一式

以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形の儘

以 上



(別紙2)

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等

No	種類	構造	個数	製作者名	製造年月	記号番号
1	印刷機	鉄製	1台	リョービ株式会社	不明	3200CCD
2	印刷機	鉄製	1台	株式会社ハマダ	不明	E47-NP
3	印刷機	鉄製	1台	株式会社光文堂	不明	Grampus58
4	印刷機	鉄製	1台	株式会社篠原鐵工所	不明	66-II P
5	裁断機	鉄製	1台	株式会社永井機械製作所	不明	NC-71TE
6	裁断機	鉄製	1台	株式会社永井機械製作所	不明	NC-80HHD T
7	製本機	鉄製	1台	デュプロ販売株式会社	不明	DBM-350T
8	穿孔機	鉄製	1台	株式会社内田洋行	不明	不明
9	折機	鉄製	1台	山田機械工業株式会社	不明	TOM
10	製本機	鉄製	1台	株式会社ホリゾン	不明	AC-6000
11	折機	鉄製	1台	株式会社ホリゾン	不明	LCV-54
12	折機	鉄製	1台	株式会社ホリゾン	不明	AFC-544AKT
13	ミシン目加工機	鉄製	1台	株式会社此花	不明	KRK500
14	針金綴機	鉄製	1台	有限会社丸山製作所	不明	(型式不明)No2771

以上



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 5 日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 菊 地 克 幸

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等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 横手市横手町字上真山
地 番 1 1 3 番
地 目 宅地
地 積 1 0 8 0 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 横手市横手町字上真山 1 1 3 番地
家屋 番号 1 1 3 番
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 4 8 . 6 6 平方メートル
2 階 2 4 3 . 3 6 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 8 平方メートル

工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録及び同目録外の機械器具等は、それぞれ別紙 1 及び別紙 2 のとおり

(別紙 1)

工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録

所 在 秋田県横手市横手町字上真山 1 1 3 番地
家屋番号 1 1 3 番
に備付け

種 類	構造	個数	製作者氏名	製造年月	記号番号	その他
4 色印刷機	鋼製	1 台	株式会社篠原鐵工所	17年11月	100500458	

及び以上に附属する物件一式

以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形の儘

以 上



(別紙 2)

工場抵当法第 3 条の目録外の機械器具等

No	種類	構造	個数	製作者名	製造年月	記号番号
1	印刷機	鉄製	1 台	リョービ株式会社	不明	3200CCD
2	印刷機	鉄製	1 台	株式会社ハマダ	不明	E47-NP
3	印刷機	鉄製	1 台	株式会社光文堂	不明	Grampus58
4	印刷機	鉄製	1 台	株式会社篠原鐵工所	不明	66-ⅡP
5	裁断機	鉄製	1 台	株式会社永井機械製作所	不明	NC-71TE
6	裁断機	鉄製	1 台	株式会社永井機械製作所	不明	NC-80HHDТ
7	製本機	鉄製	1 台	デュプロ販売株式会社	不明	DBM-350T
8	穿孔機	鉄製	1 台	株式会社内田洋行	不明	不明
9	折機	鉄製	1 台	山田機械工業株式会社	不明	TOM
10	製本機	鉄製	1 台	株式会社ホリゾン	不明	AC-6000
11	折機	鉄製	1 台	株式会社ホリゾン	不明	LCV-54
12	折機	鉄製	1 台	株式会社ホリゾン	不明	AFC-544AKT
13	ミシン目加工機	鉄製	1 台	株式会社此花	不明	KRK500
14	針金綴機	鉄製	1 台	有限会社丸山製作所	不明	(型式不明)No2771

以 上

令和 6年(ケ)第 9号
令和 6年 8月14日受理
令和 6年 9月25日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

秋田地方裁判所横手支部

執行官 関 知 満

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横手市横手町字上真山 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横手市横手町字上真山 1 1 3 番地 |
| | 家屋番号 | 1 1 3 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 4 8 . 6 6 平方メートル
2階 2 4 3 . 3 6 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 ☒ 建物配置図のとおり		
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			
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: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約8平方メートル		
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 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 建物配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

物件2に備え付けられている機械、器具その他工場の用に供する物の現況は次のとおり。

なお、工場抵当法3条による機械器具目録が提出されているものは番号⑤の機械器具のみであり、その他の機械器具については機械器具目録の提出がない。しかし、その他の機械器具については工場抵当法2条により抵当権の効力が及ぶものと思料する。

所在 横手市横手町字上真山113番地
家屋番号 113番
(上記建物備付)

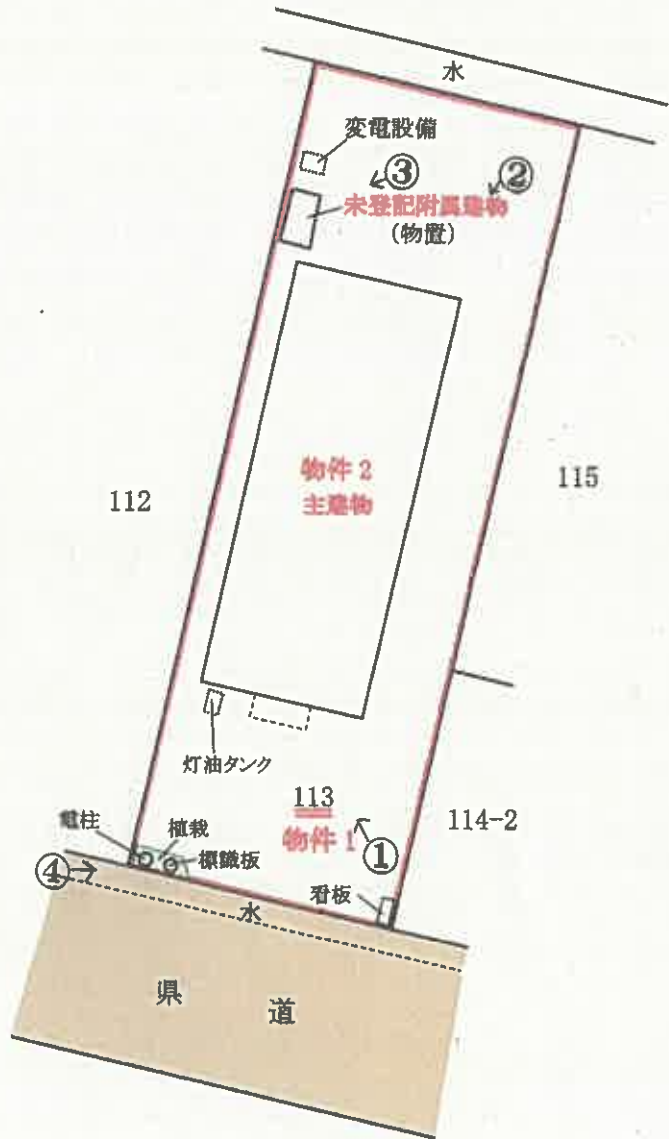
番号	種 類	構造	箇 数	製作者名	製造年月	記号番号	その他
①	印刷機	鉄製	1台	リョービ(株)	不明	3200CCD	写真 A,B
②	印刷機	鉄製	1台	(株)ハマダ	不明	E47-NP	写真 C,D
③	印刷機	鉄製	1台	(株)光文堂	不明	Grampus58	写真 E,F
④	印刷機	鉄製	1台	(株)篠原鐵工所	不明	66-II P	写真 G,H
⑤	印刷機	鉄製	1台	(株)篠原鐵工所	H17.11	100500458	写真 I~L
⑥	裁断機	鉄製	1台	(株)永井機械製作所	不明	NC-71TE	写真 M,N
⑦	裁断機	鉄製	1台	(株)永井機械製作所	不明	NC-80HHDT	写真 O,P
⑧	製本機	鉄製	1台	デュプロ販売(株)	不明	DBM-350T	写真 Q,R
⑨	穿孔機	鉄製	1台	(株)内田洋行	不明	不明	写真 S,T
⑩	折機	鉄製	1台	山田機械工業(株)	不明	TOM	写真 U,V
⑪	製本機	鉄製	1台	(株)ホリゾン	不明	AC-6000	写真 W,X
⑫	折機	鉄製	1台	(株)ホリゾン	不明	LCV-54	写真 Y,Z
⑬	折機	鉄製	1台	(株)ホリゾン	不明	AFC-544AKT	写真 AA,BB
⑭	ミシン目 加工機	鉄製	1台	(株)此花製	不明	KRK500	写真 CC,DD
⑮	針金綴機	鉄製	1台	(有)丸山製作所	不明	(型式不明) No2771	写真 EE,FF

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者代表者	1 印刷業は昨年11月に廃業しました。 2 工場内に残っている印刷機械について、処分を検討しています。機械の一部は中小企業金融公庫の工場抵当に入っています。 3 裏手にある物置は当社のものです。いつころ建てられたものなのか分かりません。
■ 東北電気保安協会 横手事業所担当者	(9月6日) 1 ご照会の不動産の敷地内にあるキュービクルにつき、中にPCBは存在しません。 2 現在、2か月に一度点検を実施しており、保守料として毎月1万円プラス消費税をいただいています。 (9月12日) 1 本日、ご照会の建物の定期点検を実施したところ、建物の印刷工場内の分電盤の中に低圧のコンデンサーがあり、その中にPCBが含まれている可能性があります。詳細は、機器を分析してみないと分かりません。

執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 3枚目「その他の事項」欄記載の機械器具について、番号⑤の機械は工場抵当法3条目録に記載されているものである。また、番号①～④、⑥～⑮の機械器具は、工場抵当法2条により抵当権の効力が及び、本件競売手続による売却の対象になるものと思料する。 3 敷地内にある未登記の建物は、その利用状況、所有者代表者の陳述により物件2の附属建物と認定した。 4 本件建物の保守契約を締結している東北電気保安協会の担当者の陳述によると、敷地内にあるキュービクル内にはPCBが存在しないが、建物内の分電盤内にPCBが存在する可能性があるとのことである。 5 物件1の土地の南側部分に県道の標識板が存在する。評価人が秋田県平鹿地域振興局で調査したところによると、借地の実績はないとのことである。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 8月27日 (火) 12:50 - 12:55	秋田地方法務局大曲 支局	・近隣土地の登記事項要約書を公用で取得 ・物件1上の物件2以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
6年 8月27日 (火) 16:00 - 16:15	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年 9月 3日 (火) 12:45 - 14:15	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
6年 9月 6日 (金) 15:05 - 15:10	秋田地方裁判所本庁 (電話)	東北電気保安協会横手事業所担当者から聴取
6年 9月10日 (火) 11:20 - 11:35	秋田地方法務局大曲 支局	物件2の全部事項証明書(3条目録が記載されたもの) を公用で取得
6年 9月12日 (木) 16:00 - 16:05	秋田地方裁判所本庁 (電話)	東北電気保安協会横手事業所担当者から聴取
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



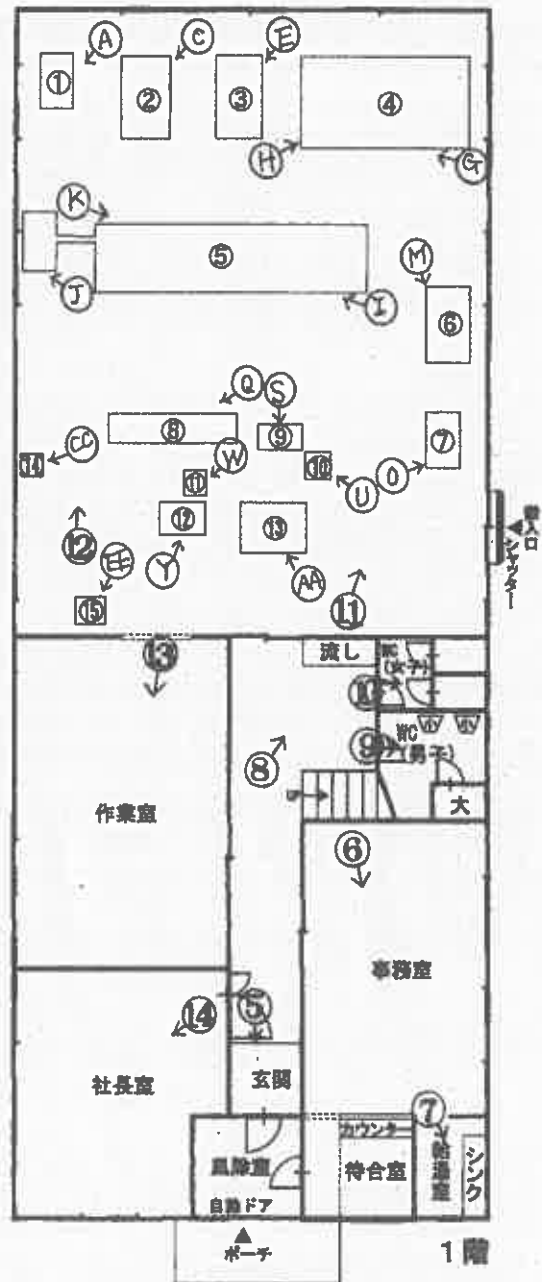
○→写真撮影位置・方向





2階

2階 登記記載床面積とほぼ一致



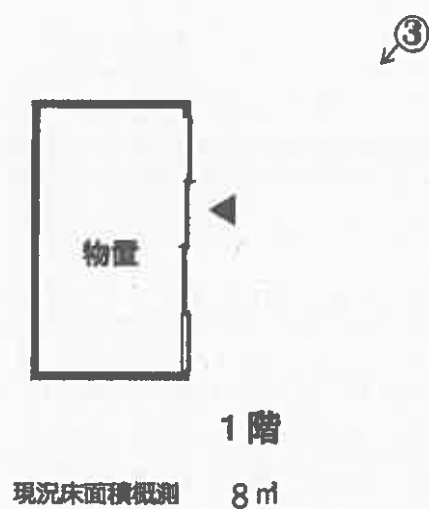
1階

1階 登記記載床面積とほぼ一致

○→写真撮影位置・方向



建物間取図



○→写真撮影位置・方向



建物間取図

①



物件2

物件1

②



③



未登記附属建物
(9 枚目)

変電設備(キュービクル)

④



県道の標識板

物件1

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



⑪



⑫



A(機械器具①)



B(機械器具①)



C(機械器具②)



D(機械器具②)



E(機械器具③)



F(機械器具③)



G(機械器具④)



H(機械器具④)



I(機械器具⑤)



J(機械器具⑤)



K(機械器具⑤)



L(機械器具⑤)



M(機械器具⑥)



N(機械器具⑥)



O(機械器具⑦)



P(機械器具⑦)



Q(機械器具⑧)



R(機械器具⑧)



S(機械器具⑨)



T(機械器具⑨)



U(機械器具⑩)



V(機械器具⑩)



W(機械器具⑪)



X(機械器具⑫)



Y(機械器具⑫)



Z(機械器具⑫)



AA(機械器具⑬)



BB(機械器具⑬)



CC(機械器具⑭)



DD(機械器具⑮)



EE(機械器具⑮)



FF(機械器具⑮)



「丸山製作所」

令和6年(ケ)第9号
令和6年9月3日 現地調査
令和6年9月24日 評価

秋田地方裁判所 横手支部 御中

評価書
(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

千田 幸紀

第1 評価額

一 括 価 格		
金 16,882,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 8,032,000 円	
物件2（建物及び機械）	金 8,850,000 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、ほぼ登記上と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	横手市横手町字上真山 1 1 3 番 宅地 1, 0 8 0. 0 0 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	横手市横手町字上真山 1 1 3 番地 1 1 3 番 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 3 4 8. 6 6 m ² 2 階 2 4 3. 3 6 m ²	
番号	特 記 事 項		
2	他に下記の未登記附属建物 1 棟存する。 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 8 m ² 建築時期：主建物と同時期		
2	機械器具等の概要は次項のとおり。		

機械器具等の目録

所在：横手市横手町字上真山 1 1 3 番地

家屋番号：1 1 3 番

番号	種類	構造	箇数	製作者名	製造年月	記号番号
①	印刷機	鉄製	1台	リョービ（株）	不明	3200CCD
②	印刷機	鉄製	1台	（株）ハマダ	不明	E47-NP
③	印刷機	鉄製	1台	（株）光文堂	不明	Grampus58
④	印刷機	鉄製	1台	（株）篠原鐵工所	不明	66-II P
⑤	印刷機	鉄製	1台	（株）篠原鐵工所	平成17年11月	100500458
⑥	裁断機	鉄製	1台	（株）永井機械製作所	不明	NC-71TE
⑦	裁断機	鉄製	1台	（株）永井機械製作所	不明	NC-80HHD
⑧	製本機	鉄製	1台	デュプロ販売（株）	不明	DBM-350T
⑨	穿孔機	鉄製	1台	（株）内田洋行	不明	不明
⑩	折機	鉄製	1台	山田機械工業（株）	不明	TOM
⑪	製本機	鉄製	1台	（株）ホリゾン	不明	AC-6000
⑫	折機	鉄製	1台	（株）ホリゾン	不明	LCV-54
⑬	折機	鉄製	1台	（株）ホリゾン	不明	AFC-544AKT
⑭	ミシン目加工機	鉄製	1台	（株）此花製	不明	KRK500
⑮	針金綴機	鉄製	1台	（有）丸山製作所	不明	（型式不明）No2771
特 記 事 項						
番号⑤のみ、工場抵当法第3条の機械器具で、その他は工場抵当法第2条により抵当権の効力が及ぶ。						

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	最寄駅： JR奥羽本線「横手」駅から北西方約1.4km（以下道路距離） バス停： 「新国道」バス停が至近 最寄公共施設： 「横手市役所」の北西方約1.4km 最寄商業施設： 「ビフレ横手店」の南東方約150m	
付 近 の 状 況	受命物件は、国道13号より西方に分岐する県道沿いに位置し、低層店舗や事業所が存する商業地域である。地勢は周辺を含めほぼ平坦である。徒歩5分圏内には郊外型店舗の施設が存するため利便性は良好である。国道へのアクセスも良好であり、利便性も高いことから事業用の需要は見込めるため、地価は安定傾向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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% 特になし 立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外）
画地条件	・間口 約19m ・奥行 約54m ・形状 長方形地 ・地勢 概ね平坦地。 ・地積 公簿1,080.00㎡。公図との照合から現況も一致。 ・接道 中間画地	
接面道路の状況	・南側道路：有効幅員約13mの舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号）。宅盤は道路とほぼ等高。	
土地の利用状況等	・物件2（工場）の敷地として利用している。なお、敷地内に県道の標識板が入っている。秋田県平鹿地域振興局からの聴取では、借地の実績はないとのことである。今後は、当該使用について県との調整を要するものとする。 ・隣地の状況 東側：自動車販売店 南側：県道を介して空地 西側：会館 北側：水路を介して空地	
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（接面道路公設管：なし） 下水道 あり（建物への接続：あり）	
特 記 事 項	①現地調査、官庁公表資料等を勘案する限度において、土壤汚染の可能性を有する用途で使用された公算は低いと考えられる。したがって、土壤汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価する。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地「条里制」の指定あり。 ③横手市ハザードマップによると浸水想定区域0m以上～0.5m未満の範囲。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和63年6月10日新築 経過年数 約 36 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、石膏ボード等 天 井：クロス、石膏ボード等 床：Pタイル、モルタル等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 そ の 他：入口自動ドア、火災警報器、業務用空調
床面積（現況）	登記面積とほぼ一致
現 況 用 途 等	現 況 用 途：工場・事務所 間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	使用資材から品等は普通と判定した。
保 守 管 理 の 状 態	経過年数による老朽化以外は、大きな毀損や破損等は見当たらなかった。しかしながら、事務用備品や機械が雑然と置かれており、修繕などの維持管理が行われている様子はないことから、総じた保守管理はやや劣ると判定した。なお、空調は2階が不良であるとのことである。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が閉鎖した印刷工場として管理しており、賃貸借等他占有はなし。
特 記 事 項	①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。 ②東北電気保安協会からの聴取では、分電盤の中に低圧コンデンサーがあり、その中にPCBが含まれている可能性があるとのことである。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（聴取） 主建物と同時期に建築 経過年数 約 36 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 外 壁：鋼板 内 壁：表わし 天 井：表わし 床：土間コンクリート 設 備：特になし そ の 他：特になし
床面積（現況）	現況床面積 8 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：物置 間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	使用資材から品等は劣ると判定した。
保 守 管 理 の 状 態	品等が劣るうえに老朽化も目立つ。動産を放置したままであり、総じた維持管理は劣ると判定した。
建 物 の 利 用 状 況	主建物同様、所有者が物置として利用している。他占有はない。
特 記 事 項	特になし。

区 分	機械器具等
取得時期及び経済的残存耐用年数	各機械の取得時期は不明で、⑤のみ平成17年11月である。 償却資産の台帳から、⑤のみ令和5年3月時点で残価3,428,250円で、 その他は残価はほぼない。
概 要	執行官と現地調査を行い、機械器具を確認したが、製造元、品番など不明な機械が多く、確認できるものは表示事項の通りである。
保守管理の状況	閉鎖した工場であり、特段の維持管理もしておらず、放置した状態である。ほこりが付着したり、老朽化も見られる。再稼働においては、オーバーホールや試運転の費用が嵩むと考える。
特 記 事 項	印刷関連業種の不況が続く中、ほぼ耐用年数を経過した機械器具等に対する需要は相当低いと予測する。取り出し・配送・設置の費用、オーバーホールに係る費用なども考えると、本件機械の大部分が中古機械市場において市場性を形成するには困難であるとする。

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) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
1	22,700	1.00	1,080.00	0.90	22,064,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地を幅員約13m舗装県道に南側で接面する長方形（約1,000㎡）とした。

地価調査 横手（県）5－8

公示価格等 21,300 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 94 ÷ 標準画地価格 22,700 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：概ね標準的画地±0%

◇地域格差：街路±0% 交通接近▲1% 環境▲5% 行政±0%

相乗積 $1.00 \times 0.99 \times 0.95 \times 1.00 \div 0.94$

イ 個別格差：……概ね標準的画地±0%

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(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、建物価格を求めた。

物件 番号		再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
2	主建	210,000	592.02	0.065	8,081,000
	附属	-	8.00	-	1,000
	機械等（下記の（３）機械等 参照）				0
合計					8,082,000

<主建物>

ウ 現価率

・経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 5.0 年、残価率 5% として定率法 (現価率 0.072) と観察減価法 (経過年数以上の設備の陳腐化、外観からは判明しない劣化の可能性、管理状態等を総合的に考慮し、減価率を10%と査定) を併用して下記の通り査定した。

・現価率 = $0.072 \times (1 - 0.10) \approx 0.065$

<未登記附属建物>

建物品等、経過年数、維持管理状態、経済的残存耐用年数等を考慮し、残価1,000円と査定した。

(3) 機械器具等

目的機械器具等の再調達原価を、固定資産償却資産の取得価格を参考に求め、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、機械器具等の価格を求めた。

物件	再調達原価 (円) ア	現価率 イ	機械等の価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ=ウ
⑤印刷機	-	-	0
上記以外の機械	-	-	0
合計			0

イ 現価率

⑤両面兼用印刷機

平成17年取得で、評価時点で約19年程度経過した機械である。令和5年3月時点の台帳で残価 3,428,250円とあるが、維持管理状態から稼働するかは不明であり、取り出し・配送・設置の費用、オーバーホールに係る費用なども考えると、市場性を形成するには困難であるとする。

その他機械

いずれも法定耐用年数を経過したものばかりであり、市場価値が認められる機械等は見受けられなかった。

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ
1	22,064,000	0.35	法定地上権	7,722,000

イ 土地利用権等割合：本件建物の敷地利用権を法定地上権と判定した。については、国税の「財産評価基準」の借地権割合を参考に法定地上権の法的有利性を勘案した結果、法定地上権割合を35%と判定した。

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) *千円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	22,064,000	-7,722,000		0.8	0.70	8,032,000
2	8,082,000	+7,722,000	1.0	0.8	0.70	8,850,000
一括価格 (合計)						16,882,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：長引く経済不況から不動産に対する需要は全体的に低迷している状況下で、受命物件は、事業用不動産の工場・事務所で、建物内には経済価値の低い機械等も存しておりそれら処分を考えると、更に市場が弱くなると予測する。また、油漏れ、PCB等のリスクも考えられる。これら市場の減価要因を考慮し、短期売却においては更なる調整を要すると判断し、▲20%の市場調整を施した。

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

地 価 調 査	： 横手（県） 5－8
所 在	： 横手市八幡字八幡 2 3 5 番外
価 格	： 2 1, 3 0 0 円/㎡
位 置	： J R 奥羽本線「横手」駅の北方道路距離約 1. 8 k m
価 格 時 点	： 令和 6 年 7 月 1 日
地 積	： 9 3 5 ㎡
供 給 処 理 施 設	： 水道、下水
接 面 街 路	： 西側 3 0 m 国道
用 途 指 定 等	： 非線引都市計画区域内、準工（6 0 %、2 0 0 %）
地 域 の 概 要	： 店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し
- 3 公図写し（合成図）
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

受命物件 1・2

基準地

受命物件 1・2

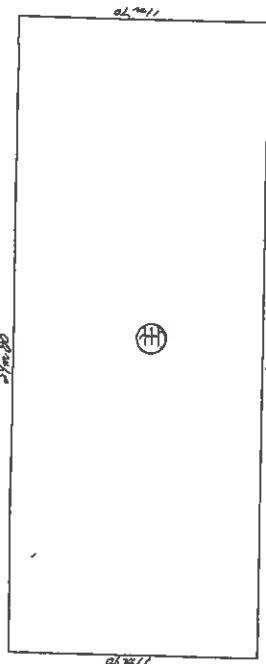


縮尺: 1/25,000

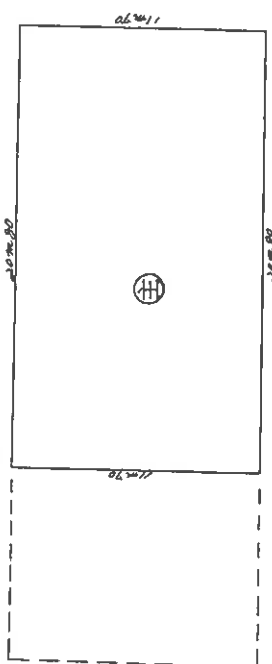


707644 各階平面図

一階



二階



求 積

⑤工場一階

$$\frac{29.80 \times 11.70 = 348.6600}{\text{床面積}} \quad 348.66 \text{ m}^2$$

⑤工場二階

$$\frac{20.80 \times 11.70 = 243.3600}{\text{床面積}} \quad 243.36 \text{ m}^2$$

作製者

(昭和63年8月9日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A3版をA4版に縮小

(牧田県土地家屋調査士会統一用紙)

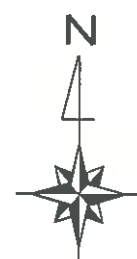
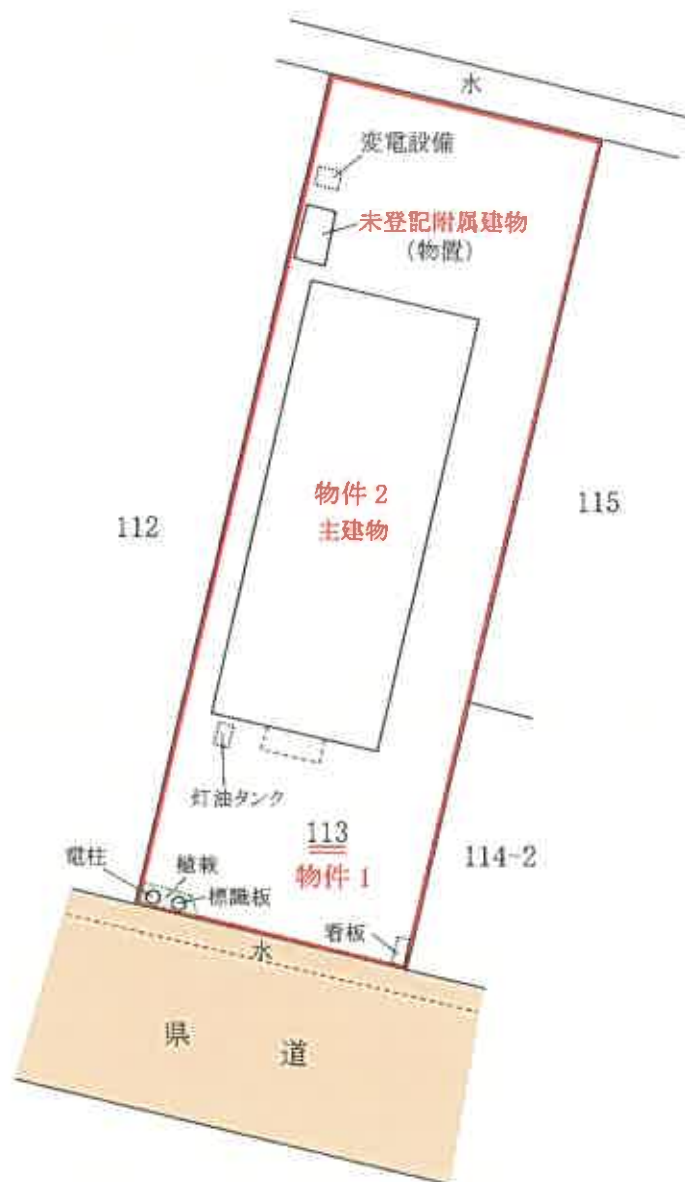
S63.7.6

家屋番号 113番

建物の所在 横手市横手町字上真山113番地

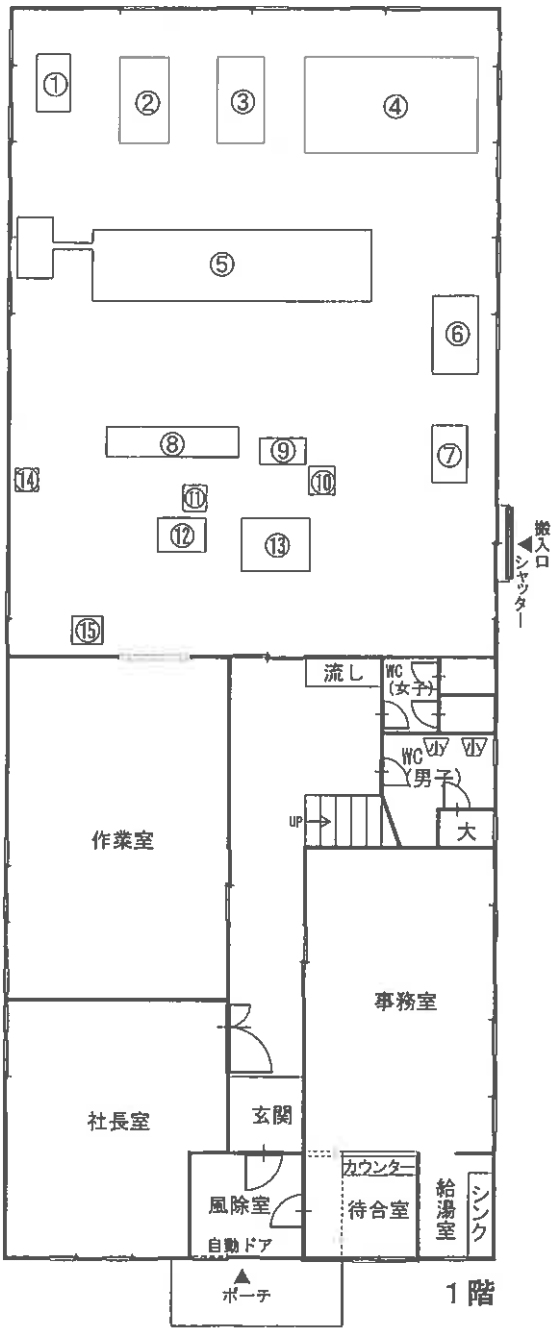
建物図面各階平面図

受命物件2





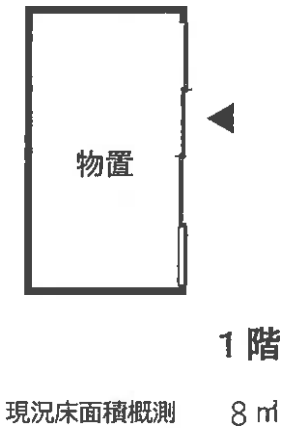
2階 登記記載床面積とほぼ一致



1階 登記記載床面積とほぼ一致



建物間取図



建物間取図