

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。	



513

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	2, 429, 000 1, 943, 200	一括	485, 800	41, 862	0
1	1, 294, 000				
2	1, 135, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 湯沢市清水町五丁目
地 番 24番3
地 目 宅地
地 積 370.72平方メートル
- 2 所 在 湯沢市清水町五丁目24番地3
家屋 番号 24番3
種 類 工場・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 120.08平方メートル
2階 110.17平方メートル

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等は、別紙機械器具等目録のと
おり



11

(別 紙)

機 械 器 具 等 目 録

	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	浜田印刷機械株式会社	2 0 0 6	R S 3 4 L 2 K
2	自動丁合機	鉄製	1 台	株式会社ホリゾン	不明	A C - 6 0 0 0
3	自動無線綴機	鉄製	1 台	株式会社ホリゾン	不明	B Q - 2 5 0
4	裁断機	鉄製	1 台	ポーラー社	不明	P O L A R 5 8



物 件 明 細 書

令和 7年 3月27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】

1階の工場, 事務室部分及び2階の作業室部分につき本件債務者が, その余の部分につき本件所有者がそれぞれ占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部は, 売却対象外の土地(地番24番10)への通行のため利用されている。

《 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 湯沢市清水町五丁目
地 番 2 4 番 3
地 目 宅地
地 積 3 7 0 . 7 2 平方メートル
- 2 所 在 湯沢市清水町五丁目 2 4 番地 3
家屋 番号 2 4 番 3
種 類 工場・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 0 . 0 8 平方メートル
2 階 1 1 0 . 1 7 平方メートル

工場抵当法第 3 条の目録外の機械器具等は、別紙機械器具等目録のと
おり



(別 紙)

機 械 器 具 等 目 録

	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	浜田印刷機械株式会社	2 0 0 6	R S 3 4 L 2 K
2	自動丁合機	鉄製	1 台	株式会社ホリゾン	不明	A C - 6 0 0 0
3	自動無線綴機	鉄製	1 台	株式会社ホリゾン	不明	B Q - 2 5 0
4	裁断機	鉄製	1 台	ポーラー社	不明	P O L A R 5 8



令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 2月 7日受理
令和 7年 3月 19日提出

現況調査報告書

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 | 湯沢市清水町五丁目 |
| | 地 番 | 2 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 0 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湯沢市清水町五丁目 2 4 番地 3 |
| | 家屋番号 | 2 4 番 3 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 0 8 平方メートル
2 階 1 1 0 . 1 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	湯沢市清水町五丁目1番28号		
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: 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 工場・居宅 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	スチール製物置1棟及びスチール製簡易物置1棟(いずれも従物)がある。		
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (1階工場・事務室部分、2階作業室部分)	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 工場	
■関係人(■債務者代表者(占有者) ■所有者)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和57年 2月 1日 (債務者会社成立の日)	
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	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 	

(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)

そ の 他 の 事 項

- 物件2の工場部分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。
 所在 湯沢市清水町五丁目24番地3
 家屋番号 24番3
 (上記建物備付)

	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	浜田印刷機械㈱	2006	RS34L2K	写真 A,B
2	自動丁合機	鉄製	1台	㈱ホリゾン	不明	AC-6000	写真 C,D
3	自動無線綴機	鉄製	1台	㈱ホリゾン	不明	BQ-250	写真 E,F
4	裁断機	鉄製	1台	ポーラー社	不明	Polar 58	写真 G,H

(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)

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 居宅部分には、私と息子が住んでいます。 2 工場部分に、息子が代表者になっている印刷会社があります。以前は、印刷会社から賃料をもらっていたことがありますが、現在は無償で使わせています。 3 建物は、不動産の登記簿に記載のとおり、昭和51年に新築後、昭和60年と平成元年に増築しています。 4 ここの土地は、以前は田だったため次第に地盤が沈下し、特に1階北西側の和室が西側に傾いています。 5 北隣にある家は私の実家です。この家から道路に出るためにはここ（物件1）の敷地を通らなければなりません。
■ 債務者代表者	1 建物1階の工場・事務室部分と2階の作業室部分を借りて、印刷会社を運営しています。賃料はなく無償です。 2 工場内の機械類のうち、大型の機械2台は令和になってからリースしているものです。 3 その他の機械類は、いずれも10数年前からあるもので現在も使用していますが、大分前に耐用年数を経過しているので、財産的価値はないものと思います。 4 印刷にはインクや塗料を使用しますが、これらは工場内でのみ使用し、それ以外の場所に持ち出していません。

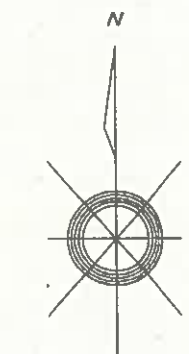
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執 行 官 の 意 見

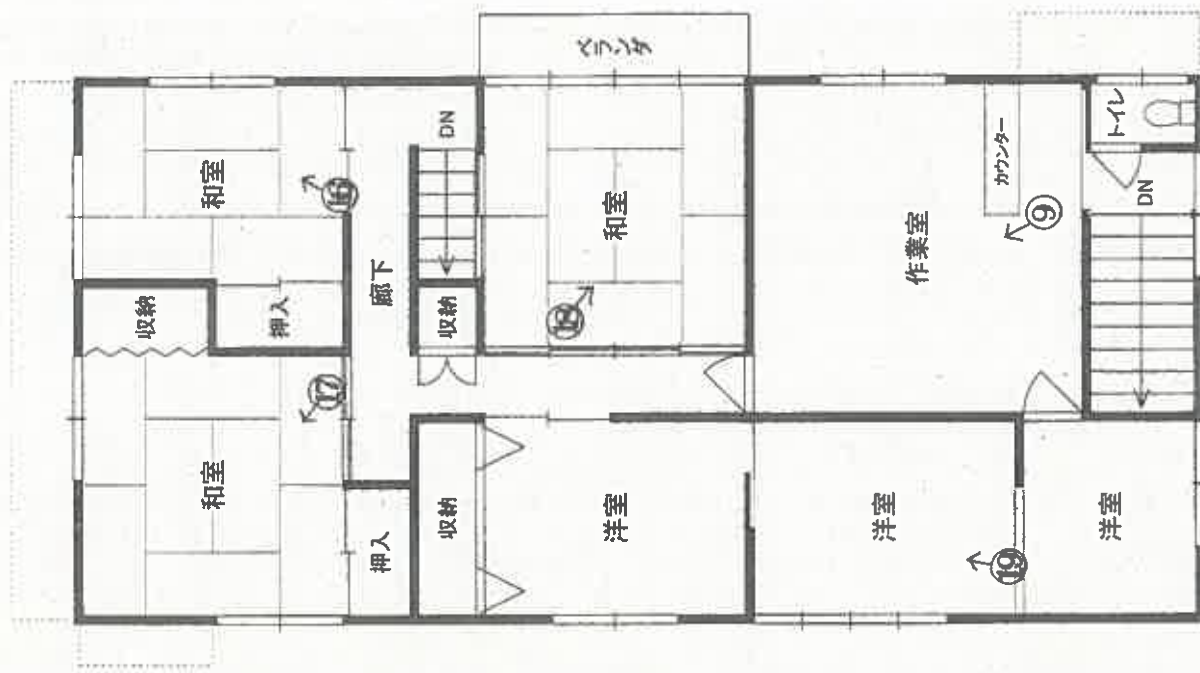
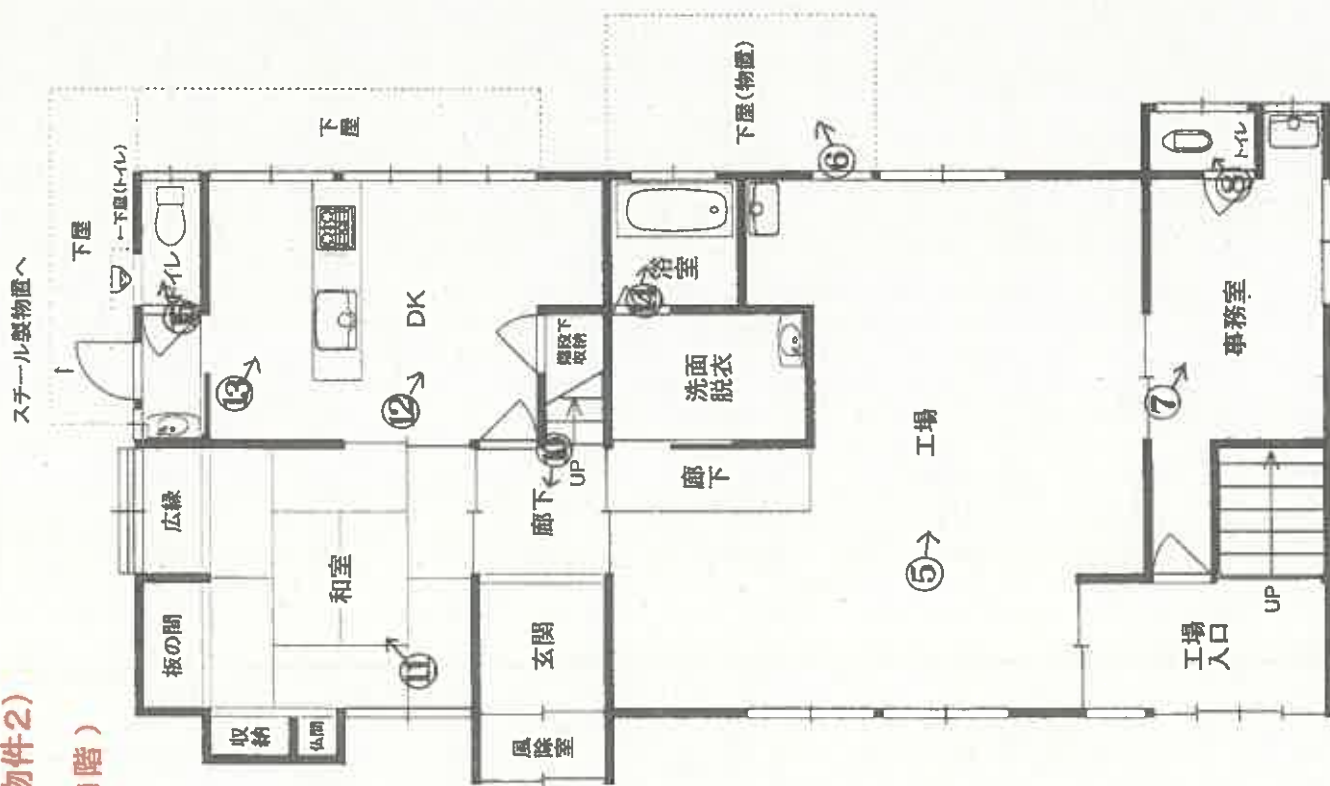
- 1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 4枚目「その他の事項」欄に記載の機械・器具類について、工場抵当法2条により抵当権の効力が及び、本競売手続による売却の対象になるものと思料する。
- 3 本物件の北側隣接地は、物件2の建物図面（各階平面図）によると地番が24-10と記載されているが、同土地は公道に接していない。同土地及び土地上の居宅は、本件物件所有者の親族が所有するもので、現在は本件土地（物件1）を何ら制限なく通行している。しかし、本件土地が売却になった場合、北側隣接地（24番10）には囲繞地通行権が認められるため、新所有者と本件土地の通行について取り決める必要がある。
- 4 建物の1階北西側の和室が西側に傾いている。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月25日 (火) 11:00 - 11:10	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
7年 2月25日 (火) 14:55 - 15:05	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 3月 4日 (火) 13:15 - 14:30	物件所在地	立入調査、所有者及び債務者代表者から聴取、写真撮影
7年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。 ☐		

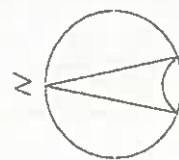
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)



建物配置図
縮尺1:200



○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:100

①



物件1

物件2

②



物件1

スチール製物置

③



物件2

スチール製簡易物置
(10 枚目)

北側隣接地(24番10)上の居宅

④



物件2

物件1

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



⑫



⑪



印刷機
A



B



自動丁合機
C



D



自動無線綴機

E



F



裁断機
G



H



令和 7年 (ケ) 第 2 号
令和 7年 3月 4日 現地調査
令和 7年 3月 17日 評 価

秋田地方裁判所 横手支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 仲 博 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 2 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 9 4, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 1 3 5, 0 0 0 円
機 械 器 具 類	金 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産及び機械器具類について、一括売却（民事執行法 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、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 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	湯沢市清水町五丁目 24番3 宅地 370.72 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	湯沢市清水町五丁目24番地3 24番3 工場・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：120.08m ² 2階：110.17m ²	ほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
1	物件1は、北側隣接地（24番10）のための囲繞地通行権の負担が生じる可能性がある。なお、北側隣接地には下記の建物が存在する（以下、登記記録）。 所在：湯沢市清水町五丁目24番地10 家屋番号：24番10 種類：居宅 構造：木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 床面積：1階73.50m² 2階74.00m² 建築年月日：平成25年12月27日新築 但し、上記建物が所在する24番10は、その後の国土調査により筆界未定地となっている。		
2	工場抵当法第2条に基づく機械器具等については本文参照。		

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)	JR奥羽本線「湯沢」駅の北西方約1.2km バス停「トロ橋」の南西方約350m 湯沢西小学校の北西方約1.8km 湯沢南中学校の北西方約3.3km グランマート湯沢インター店の南西方約1.0km 湯沢市役所の北西方約1.9km	
付 近 の 状 況	湯沢市の市街地中心部よりやや西方、湯沢横手道路と雄物川の間に位置し、一般住宅を中心に店舗兼住宅等が介在する住宅地域を形成している。道路は幅員約5～6mの舗装市道が標準である。小学校や商業施設に比較的近い利便性を有するものの、人口減少や少子高齢化の影響が強く、また周囲には空地や農地も見られることから、当地域の地価は当面、やや下落傾向で推移するものと予測する。	
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 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種住居地域 60% 200% ー ・立地適正化計画（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外） ・湯沢市防災マップ（浸水深0.5m以上3.0m未満）
画 地 条 件	南側を間口とし約15.8m、奥行約21.0m（最深）の台形地。規模は370.72㎡（登記地積）。地勢はほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	南側が幅員約6m舗装市道（下中川原南2号線、建築基準法第42条1項1号）、東側が幅員約1.8m未舗装道路（法定外道路、建築基準法上の道路に該当しない）にほぼ等高に接面する角地。なお、南側市道は物件付近で行止りとなっている。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 当該建物の敷地に相当する部分について物件1に法定地上権が成立するものと判断した。 隣接不動産は、東側が道路を介して水路、西側が空地、南側が道路を介して一般住宅、北側が一般住宅である。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道 : あり (南側接面道路公設管より引込、但し後記特記事項参照) ガ ス 配 管 : なし (接面道路公設管なし、LPガス使用) 下 水 道 : あり (建物への接続あり)	

特 記 事 項	○上水道について 上水道の引込は北側隣接地（24番10）との共同管（メーターは別）となっているが、単独での引込も可能である（聴取：湯沢市建設部上下水道課）。 ○物件は印刷工場の敷地としても利用されていることから、土壌汚染の可能性を否定できないものの、本調査の範囲ではその詳細は不明である。なお、雄勝地域振興局福祉環境部環境指導課への聴取では、水質汚濁防止法の特定施設の届出の記録は無いとのことである。また、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	物件 2
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51年10月16日新築 増築年月日（登記記載）：昭和60年11月19日増築、 平成1年10月20日増築 経 過 年 数：約 44 年（増築を考慮） 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：金属系サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り、ボードほか 天 井：合板、ビニールクロス貼り、石膏ボードほか 床：フローリング、畳、土間コンクリートほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	1階：120.08㎡ 2階：110.17㎡ 延床面積：230.25 ㎡ （登記と同じ） なお、1階の風除室、下屋部分及び2階のベランダ部分は床面積に算入しない。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：工場・居宅 間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等はやや劣ると判断した。
保守管理の状況	経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、1階北西側の和室が西方に傾いていること等から、保守管理の状況はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	居宅部分を所有者及びその家族が占有し、1階工場・事務室部分と2階作業室部分は所有者の家族が代表者である法人が占有している。なお、当該工場・事務室・作業室部分の建物利用権は使用借権と認められる。
特記事項	○物件の北側にスチール製物置が1棟、北東側にスチール製簡易物置が1棟ある。 ○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。

3 工場の機械器具等の概況

工場抵当法第2条に基づく機械器具等は下記のとおりである。
いずれも現地調査時、1階工場部分に現存した。

	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	浜田印刷機械(株)	2006	RS34L2K
②	自動丁合機	鉄製	1台	(株)ホリゾン	不明	AC-6000
③	自動無線綴機	鉄製	1台	(株)ホリゾン	不明	BQ-250
④	裁断機	鉄製	1台	ポーラー社	不明	Polar58

なお、法人代表者への聴取では、いずれも10数年前に中古で購入し、現在も使用しているが、相当前に耐用年数を超過しているとのことである。

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）

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	13,800	0.88	370.72	0.80	3,602,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地 からの規準)

標準画地は幅員約6m舗装市道に南側で接面する地積約200㎡の長方形地

地価公示標準地 : 湯沢-3 (9頁参照)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,000\text{円/㎡} & \times & 99.0 / 100 & \times & 100 / 98 & \times & 100 / 95 & \div & 13,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 0.990 (公示地価格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 : 0.98 (方位：基準方位南方)

◇地域格差

街路条件 : 0.99 (幅員-1%)

交通接近条件 : 1.01 (駅接近性+1%)

環境条件 : 0.95 (居住環境-5%)

行政的條件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 0.99 \times 1.01 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.95$$

イ 個別格差

街路条件 : 0.97 (系統連続性-3%)

交通接近条件 : 1.00 (特になし)

環境条件 : 1.00 (特になし)

画地条件 : 0.91 (方位±0%、地積過大-10%、角地+1%)

以上の相乗積 : $1.00 \times 0.90 \times 1.01 \div 0.91$

なお、形状による減価は不要と判断した。

行政的條件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 0.97 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.91 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.88$$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 0.80 (建物と敷地と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。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	140,000	230.25	0.042	1,354,000

ウ 現価率

- ・経過年数約44年（増築を考慮）、経済的残存耐用年数約3年、残価率5%とした定率法（現価率0.060）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.060 \times (1 - 0.30) = 0.042$$

(3) 機械器具類

現地調査の結果、下記機械器具類は、いずれも耐用年数を超過し、老朽化が著しいことから、経済的価値は無いと判定した。

	機械器具類	価格
①	印刷機	0 円
②	自動丁合機	0 円
③	自動無線綴機	0 円
④	裁断機	0 円
	合計	0 円

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	土地利用権等の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	3,602,000	0.89	0.30	法定地上権	962,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 建物の配置、規模、利用状況等から土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり査定した。

ウ 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、その建付地価格に対する割合を30%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) (千円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	3,602,000	−962,000		0.70	0.70	1,294,000
2	1,354,000	+962,000	1.00	0.70	0.70	1,135,000
機械 器具類	0	—	—	—	—	0
一括価格 (合計)						2,429,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 北側隣接地のための囲繞地通行権の負担が生じる可能性があること、物件と北側隣接地の給水管が共同管であること、用途が特殊で、かつ老朽化の進行した建物と土地一体としての市場性等を考慮した。

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 公 示 価 格 [湯 沢 − 3]

所 在 : 湯沢市岡田町37番「岡田町7-24」
 価 格 : 13,000円/㎡
 位 置 : JR奥羽本線「湯沢」駅の南西方道路距離で約900m
 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
 地 積 : 206 ㎡
 供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
 接 面 道 路 : 西側幅員5m舗装市道
 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域
 (指定建蔽率60%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (㈱マッフル スーパーマッフル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 法第14条第1項地図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上



請求部	所在	湯沢市清水町五丁目				地番	24番3			
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	平成28年11月			備付年月日(原図)	平成29年9月5日			補記事項		

(1/1) 本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

圖面平階各

24番 3

家屋番号

湯沢市清水町五丁目24番地3

1
部

目的物件2

求積

16059	×	7272	=	116781048
1818	×	0606	=	1101708
2424	×	0909	=	2203416
計				120086172

床面積 120.08m²

11 迎

積
求

$$15.150 \times 7272 = 110170800$$

床面積 110.17 m^2

單位：元

作者

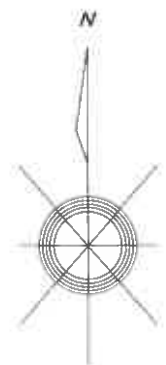
250
縮尺

申請人

縮尺 500

本図面は、原本のA3判をA4判に

縮小コピーしたものである。



建物配置図
縮尺1:200

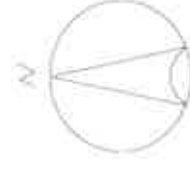
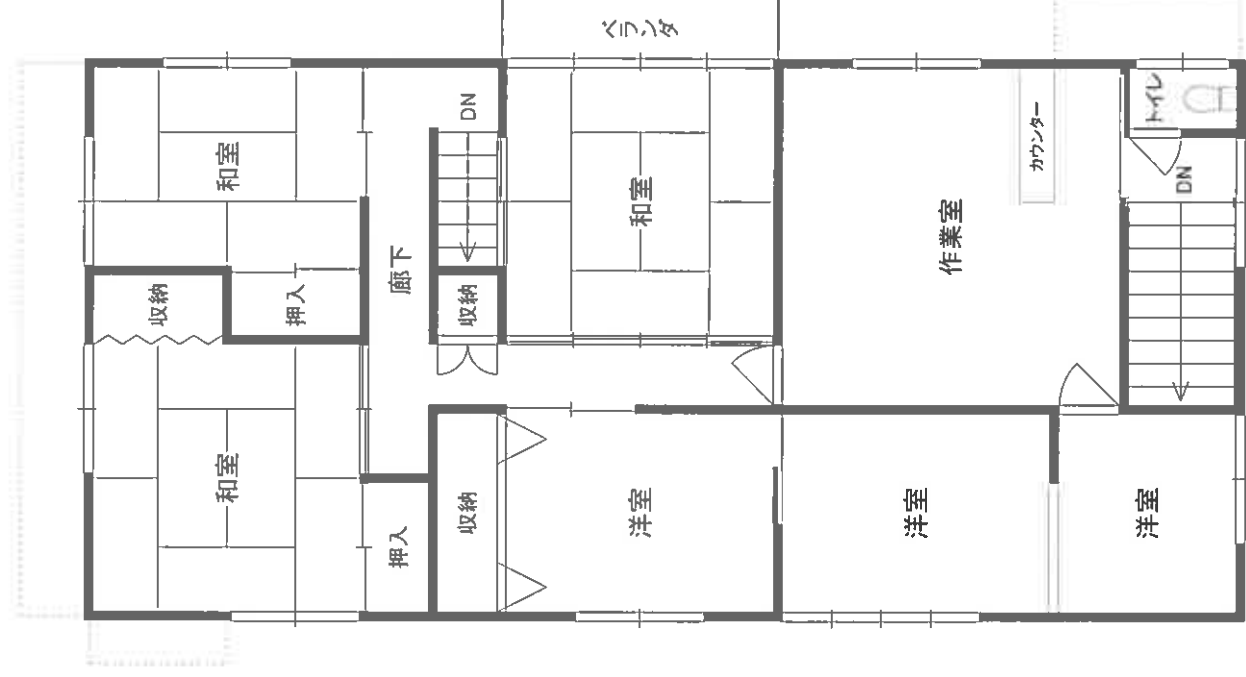
(目的物件2)

令和7年(ケ)第2号

(1階)



(2階)



建物間取図
縮尺1:100