

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 11 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 12 月 11 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,4	14,519,000 11,615,200	一括	2,903,800	451,408	0
1	4,352,000				
4	10,167,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 湯沢市柳町一丁目 |
| | 地 番 | 10 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 946.96 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 湯沢市柳町一丁目 10 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 10 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 612.36 平方メートル
2 階 599.12 平方メートル
3 階 88.72 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 20 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, 4】

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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類；居宅，構造；木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建，床面積；1 階約 140 平方メートル，2 階約 140 平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 1】

- ・地籍図上筆界未定である。
- ・本件土地と売却対象外の土地（地番 9 番 1）が一体として利用されている。

《 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



- 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 湯沢市柳町一丁目

地 番 10 番 1

地 目 宅地

地 積 946.96 平方メートル

所有者 A

4 所 在 湯沢市柳町一丁目 10 番地 1

家屋 番号 10 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	612.36 平方メートル
	2 階	599.12 平方メートル
	3 階	88.72 平方メートル

所有者 株式会社タジリ

令和 7 年(ケ)第 12 号
令和 7 年 9 月 29 日受理
令和 7 年 11 月 12 日提出

現況調査報告書

(物件 1、4)

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 湯沢市柳町一丁目
地 番 10番1
地 目 宅地
地 積 946.96平方メートル

所有者 A

4 所 在 湯沢市柳町一丁目10番地1
家屋番号 10番1
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根3階建
床面積 1階 612.36平方メートル
2階 599.12平方メートル
3階 88.72平方メートル

所有者 株式会社タジリ

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	湯沢市柳町一丁目2番11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4		
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: ☐ 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 店舗(空) 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ (占有者))の陳述/■提示文書(土地所有者作成の回答書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年 6月17日 (土地所有者が所有権を取得した日)	
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)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	湯沢市柳町１丁目１０番地１
家 屋 番 号	■ない（未登記） □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積（概略）	１階約１４０平方メートル ２階約１４０平方メートル
所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
建 築 時 期	■昭和４５年ころ □不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	本件目的外建物が所在する土地は筆界未定地のため、上記「所在」については旧公図及び周辺建物の状況等を基に推定したものである。

(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
■ 物件1の所有者兼 債務者代表者	1 店舗は、令和元年ころまで営業していました。その後、一時期仙台の靴販売店に貸していましたが、一か月の電気代が60万円にもなるとのことで退去しました。 2 建物は昭和45年に新築したもので、昭和62年ころ一部を取り壊して増築しています。内装工事は何度も実施しました。 3 建物南側中央部分に壁の色が違う部分があります。ここには出入口がありましたが、雨漏りが発生したため業者に依頼して塞いでもらいました。 4 建物の3階にキュービクルがあり、電気保安業者に定期的に点検を依頼していました。設備内にPCBがあったかどうか分かりません。 5 店舗の裏手（東側）に私が住んでいた自宅（目的外建物）があります。この建物が未登記だとは知りませんでした。 6 店舗では地下水を利用しており、未登記の自宅の水道も店舗から水を引いて利用していました。そのため、店舗を閉鎖すると自宅で水道が使えなくなりました。電気も同様に店舗を経由していたため、店舗の閉鎖とともに自宅で電気を使用することができなくなりました。 7 10番1（物件1）の土地の南側の土地（9番1）は株式会社タジリが所有する土地で、ここを駐車場及び通路として利用していました。

(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)

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 物件1の土地は、以下の3筆の件外土地と筆界が未定になっているが、旧公図及び周辺建物の状況から、8枚目に添付した建物配置図に記載されたように土地が存在しているものと推定した。
 - ① 湯沢市柳町1丁目11番2、宅地、206.95平方メートル、所有者B
 - ② 湯沢市北荒町10番1、宅地、231.40平方メートル、所有者B
 - ③ 同 11番1、宅地、119.00平方メートル、所有者C
- 3 物件1の土地は、以下の目的外土地と一体になって物件4の建物への通路、駐車場として、また4枚目記載の目的外建物のための通路、駐車場として利用されている。

湯沢市柳町1丁目9番1、宅地、392.75平方メートル、所有者：株式会社タジリ
- 4 物件4の建物内には多数の目的外動産が残されたままになっている。
- 5 建物の3階に変電設備が存在する。債務者代表者は、設備について業者に定期点検を依頼していたものの、内部にPCBが存在するかどうかは分からない旨を述べた。
- 6 物件4の建物では地下水をくみ上げて利用しており、地下水は4枚目記載の目的外建物でも利用していた。同様に、物件4の建物で利用していた電気は、前記目的外建物にも引かれて利用していた旨を、債務者代表者は述べた。

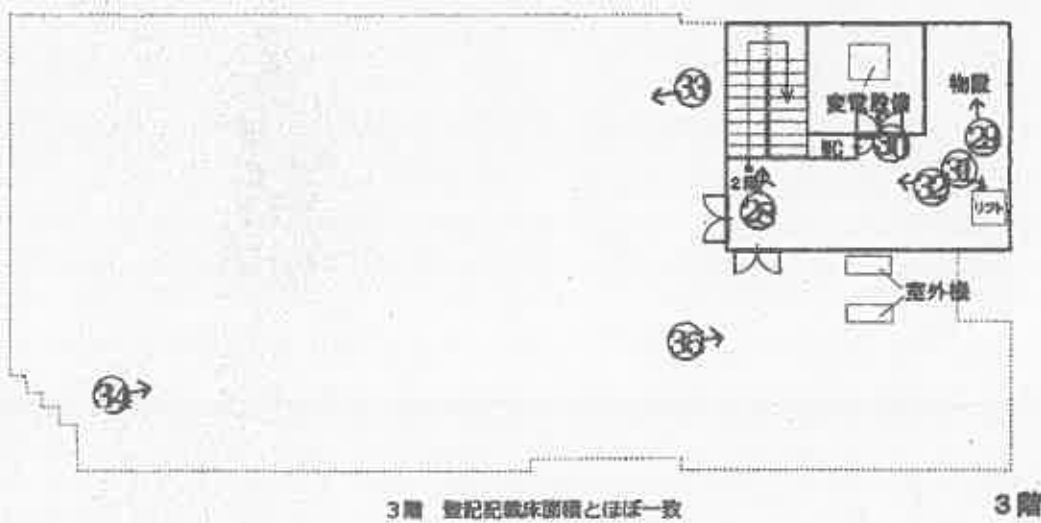
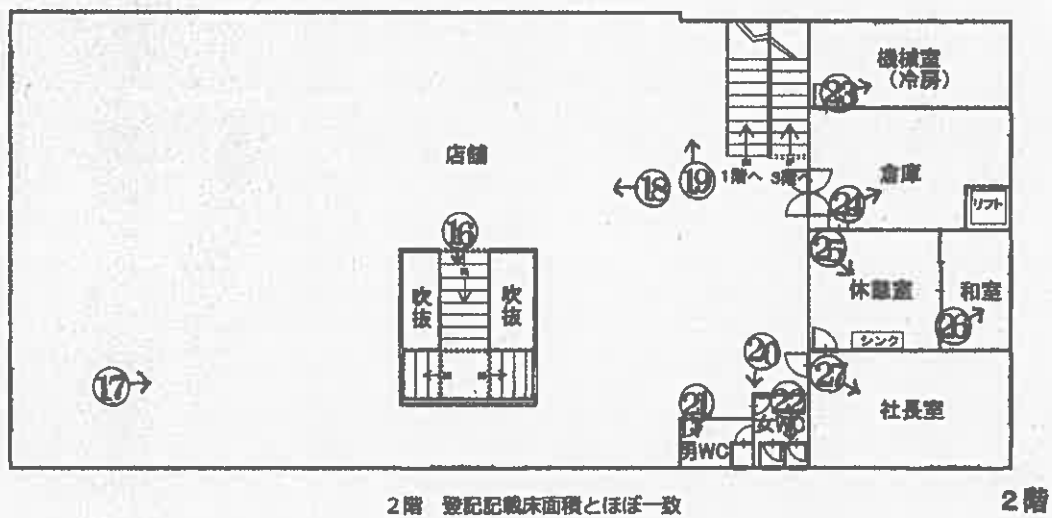
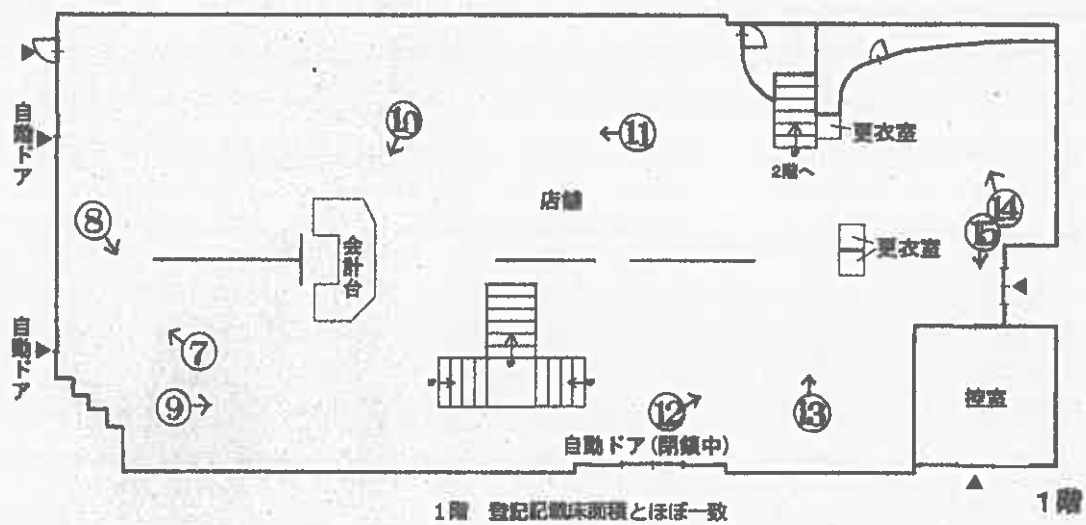
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月 1日 (水) 10:00 - 10:20	秋田地方法務局大曲 支局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
7年10月 3日 (金)	秋田地方裁判所本庁 (郵送)	湯沢市に対し固定資産税名寄帳を公用で申請 (10月10日回答)
7年10月 8日 (水) 10:35 - 10:50	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年10月14日 (火)	秋田地方裁判所本庁 (郵送)	債務者あて調査期日を通知
7年10月22日 (水) 12:40 - 14:40	物件所在地	立入調査、債務者代表者から聴取、写真撮影
7年10月24日 (金)	秋田地方裁判所本庁 (郵送)	物件4の土地利用権原等に関して物件1の所有者あて 書面照会(11月4日回答)
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 7年10月22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。調査が終了しドアを施錠した後に債務者代表者が到着したため、同人から事情を聴取した。 ☐ 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)



○→写真撮影位置・方向





○→写真撮影位置・方向

(9 枚目)

建物間取図

①



物件4

②



③



物件4

物件1

目的外土地(9-1)

(10 枚目)

④



物件1

目的外土地(9-1)

⑤



物件4

⑥



物件1

目的外土地(9-1)

物件4の1階内部(写真⑦～⑮)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩



物件4の2階内部(写真⑪～⑰)

⑪



⑫



19



20



21



㉗



㉘



㉙



25



26



27



28



物件4の3階内部(写真29~30)

29



変電設備

30



31



32



33



34



35



目的外建物(未登記)

36



物件1

目的外土地(9-1)

令和7年(ケ)第 12 号

令和7年10月22日 現地調査

令和7年11月12日 評 価

秋田地方裁判所 横手支部 御中

評 価 書
(物件1・4)

評価人 不動産鑑定士

千田 幸紀

第1 評価額

一括価格		
金 14,519,000 円		
内訳価格		
土地	物件1	金 4,352,000 円
建物	物件4	金 10,167,000 円

- 1 一括価格は、物件1・4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4及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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 番 10番1 目 宅地 積 946.96㎡	湯沢市柳町1丁目	筆界未定地												
4	所在地 家屋番号 10番1 種 類 店舗 構 造 鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根3階建 床面積 1階 612.36㎡ 2階 599.12㎡ 3階 88.72㎡	湯沢市柳町1丁目10番地1													
番号	特 記 事 項														
目的外建物	下記の未登記の目的外建物が存している。当建物の東側に位置する木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建（倉庫）と廊下でつながっているが、両建物も境界ギリギリに建っているため全体の状況を確認できなかった。 所在：湯沢市柳町1丁目10番地1（筆界未定地のため推定） 家屋番号：未登記 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階概測約140㎡程度 2階概測約140㎡程度 新築年月日：昭和45年頃新築で、その後昭和63年頃増築 所有者：所有者A														
筆境未定地	北側に隣接する土地と筆境未定地となっている。旧公図、隣接の建物図面より概ねの筆境は判明できたものの、確定ではない。筆境未定地の登記事項は下記の通りである。 <table border="0"> <tr> <td>湯沢市柳町1丁目11番2</td> <td>宅地</td> <td>206.95㎡</td> <td>所有者B</td> </tr> <tr> <td>湯沢市北荒町10番1</td> <td>宅地</td> <td>231.40㎡</td> <td>所有者B</td> </tr> <tr> <td>湯沢市北荒町11番1</td> <td>宅地</td> <td>119.00㎡</td> <td>所有者C</td> </tr> </table>			湯沢市柳町1丁目11番2	宅地	206.95㎡	所有者B	湯沢市北荒町10番1	宅地	231.40㎡	所有者B	湯沢市北荒町11番1	宅地	119.00㎡	所有者C
湯沢市柳町1丁目11番2	宅地	206.95㎡	所有者B												
湯沢市北荒町10番1	宅地	231.40㎡	所有者B												
湯沢市北荒町11番1	宅地	119.00㎡	所有者C												

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： J R奥羽本線「湯沢」駅から東方約600m（以下道路距離） 最寄公共施設： 「湯沢市役所」の西方約350m 最寄高速道路： 「湯沢IC」の南東方約1.5km 最寄商業施設： 「グランマート湯沢インター店」の南東方約1.5km	
付 近 の 状 況	受命物件は、湯沢市中心部で従来からの商業地域に位置している。低層店舗、駐車場、銀行等が存しているが、空き店舗が散見する。柳町2丁目地区に複合施設などを建てる再開発計画が以前あったが頓挫し、衰退傾向は拭えない状況が続いている。したがって、不動産需要は弱み含み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 商業地域 80% 400% 準防火地域 立地適正化計画区域居住誘導区域内・都市機能誘導区域内
画地条件	・間口 約18.5m ・奥行 約54m ・形状 長方形 ・地勢 宅内は概ね平坦地。 ・地積 公簿946.96㎡。公図では筆界未定地であるが、旧公図及び周辺建物図面とを照合し、ある程度の位置を推定した結果、現況も一致と推定した。 ・接道 中間画地	
接面道路の状況	・西側道路：有効幅員約16m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路）。宅盤は道路と概ね等高。県道の歩道にはアーケードが存する。	
土地の利用状況等	・物件4（店舗）及び目的外建物（居宅）の敷地として利用している。 ・物件1所有者Aと物件4所有者（法人）は会社役員の関係で、特段の金銭の授受等もないことから敷地利用権については、使用借権と判定した。 ・物件1の南側の目的外土地（湯沢市柳町1丁目9番1 宅地 392.75㎡ 株式会社タジリ）と一体となり店舗への通路や駐車場として利用しており、物件1のみでは背後への進入ができない状況である。 ・隣地の状況 東側：倉庫 南側：一体利用地（店舗、車庫、駐車場） 西側：県道 北側：店舗、駐車場、住宅	

供給処理施設 (宅地内引込)	上水道 なし（接面道路公設はあるが、地下水を利用している） ガス配管 なし（接面道路公設管：なし） 下水道 あり（目的外土地に枡があり、そこから取り出している）
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、土壌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、土壌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の指定なし。 ③湯沢市防災マップによると、土砂及び洪水の想定はない。 ④上水道は、宅内まで引き込みはしているが、利用しておらず、地下水を利用していたとのことである。 ⑤下水道は、目的外土地（９番１）側に枡が引き込まれ、そこから取り出していると思われる。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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45年10月15日新築 昭和62年3月20日一部取毀 昭和62年7月31日変更、増築 経過年数 約 55年（新築時からの経過年数） 経済的残存耐用年数 約 5年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造、鉄骨造 屋 根：シート防水 外 壁：ALC版等 内 壁：ボード等 天 井：ボード等 床：Pタイル、カーペット、コンクリート等 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：自動ドア（3か所あるが、南側は外壁で閉鎖されている） 火災報知器、業務用空調、小型昇降機（1機）
床面積（現況）	登記面積とほぼ一致。
現況用途等	現況用途：店舗 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	令和元年頃まで靴の販売業を営んでおり、その後は、仙台の靴販売店に貸していたが、令和7年5月頃に退去した。現在は若干の動産が放置され、内装もそのままの状態である。大きな棄損や破壊などがなく、立会人からの聴取では、空調も稼働するとのことである。しかしながら電気代が月60万円程度嵩むことから、テナント退去の原因とも考えられる。経年相応の老朽化は認められ、総じた維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	現在は空店舗になっており、他人による占有は認められない。会社代表者により管理されている。
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。 ②PCBは、3階の変電設備にある可能性がある。立会人からの聴取では、定期検査はしていたが、存在については不明であるとのことである。

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。

物件	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	22,600	1.00	946.96	0.50	10,701,000

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16m舗装県道に西側で接面する長方形（約600㎡）とした。

地価公示 湯沢5-2

公示価格等

22,000 円/㎡

時点修正

99.6 / 100 ×

標準化補正

100 / 100 ×

地域格差

100 / 97 ≒

標準画地価格

22,600 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：標準的画地±0%

◇地域格差：街路±0% 交通接近▲1% 環境±0% 行政▲2%

相乗積 $1.00 \times 0.99 \times 1.00 \times 0.98 \div 0.97$

イ 個別格差：……画地条件±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4）

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	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
4	300,000	1,300.20	0.051	19,893,000

ウ 現価率

・経過年数 55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 0.064）と観察減価法（経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を20%と査定）を併用して下記の通り査定した。

・現価率 = $0.064 \times (1 - 0.20) \div 0.051$

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		範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ
1	10,701,000	0.10	物件4 使用借権	0.80	856,000
		0.45	目的外建物 法定地上権成立	0.20	963,000
合計					1,819,000

イ 土地利用権等割合：

物件4については使用借権、目的外建物については法定地上権成立と判定した。使用借権については、占有の経緯、建物の耐用年数や構造などを勘案した結果、使用借権割合を10%と判定した。法定地上権については、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45%と判定した。

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲：建物の存する位置や床面積等を考量し、敷地に対する範囲を上記の通り査定した。

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) *千円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	10,701,000	-1,819,000		0.70	0.70	4,352,000
4	19,893,000	+856,000	1.0	0.70	0.70	10,167,000
一括価格 (合計)						14,519,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：湯沢市中心部商店街は郊外型店舗との競合より衰退傾向の一途を辿っている。その中で、老朽化した規模の大きい堅固な建物については、テナント需要は少ない状況である。更に目的外建物が存在することから市場が狭まるため、本件では、短期売却市場での流通性を検討した結果、▲30%の市場性修正を施した。

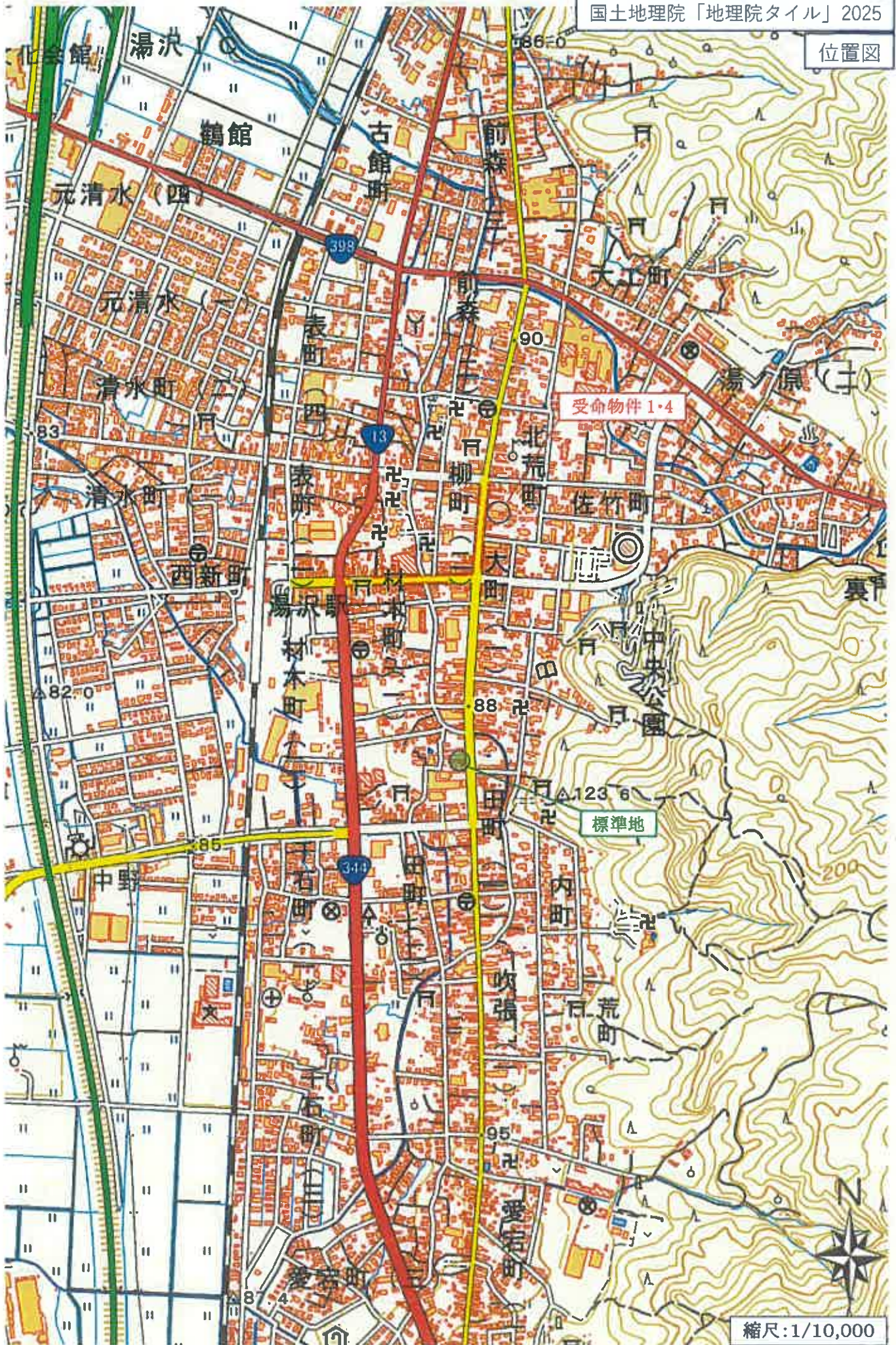
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

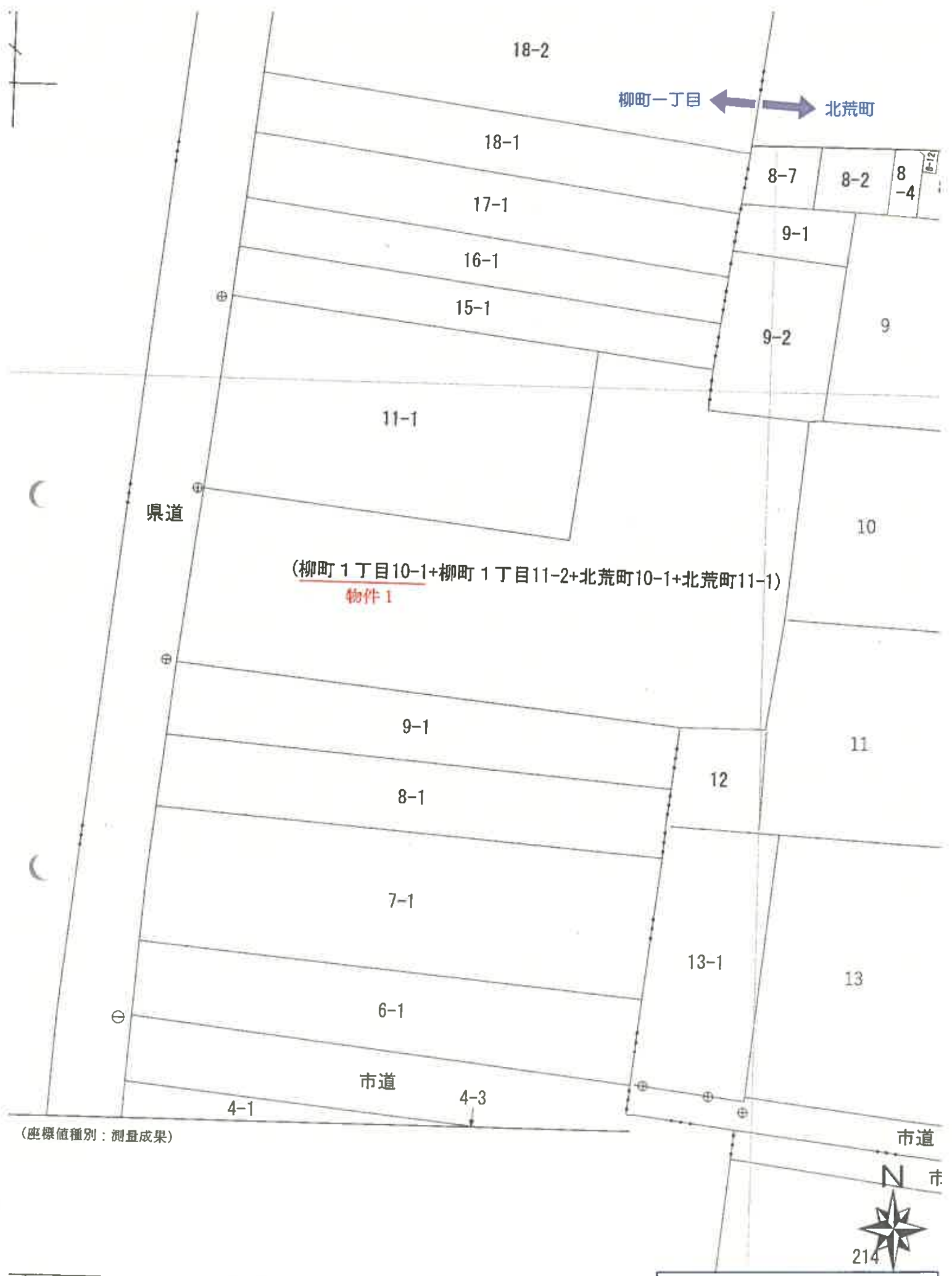
地 価 公 示 : 湯沢5-2
所 在 : 湯沢市田町2丁目241番1「田町2-1-6」
価 格 : 22,000円/m²
位 置 : JR奥羽本線「湯沢」駅の南東方道路距離約750m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 147m²
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側16m県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、近隣商業地域(80%、200%)、準防
地 域 の 概 要 : 小規模の店舗等が見られる国道背後の商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 位置図(拡大図)
- 3 法第14条地図写し(合成図)
- 4 地積測量図写し(残地部分)
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図







(座標値種別：測量成果)

湯沢市柳町一丁目

地 図 (座標値種別：測量成果)

法第 14 条地図写し(合成図)

縮尺：1/500

009349

福一〇

地積測量

番地

番地

番地

受命物件 1 (残地部分)

A3版をA4版に縮小

$$\frac{1}{R} \frac{1}{250}$$

262-2-16

者託囑

(昭和62年2月12日作製)

作者

562 - 2.16

10-1 求積

$$1028.08 - 81.113 = 946.967 \text{ m}^2$$

地番	地目	二番	小斜	小斜	小斜	大斜	積	二階
10-4	宅地	イ				4.24	3.0852	
		ロ	3.84	4.35		19.43	159.1317	
		計					162.2269	81.11345

1004093 各階平面図

家屋番号 10番1

湯沢市柳町一丁目10番地1

受命物件 4

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

附
三

三階床面積	88.72 m ²
-------	----------------------

$$\frac{1050}{845} \times 887250 = 1100000$$

A3版をA4版に縮小

單位：元

作者

(昭和62年10月7日作製)

民權

05

人
體
中

天鑑

005

562. 10.16 562. 10.16

登記年月日: 昭和62年10月16日

1004094

各階平面図

10番1

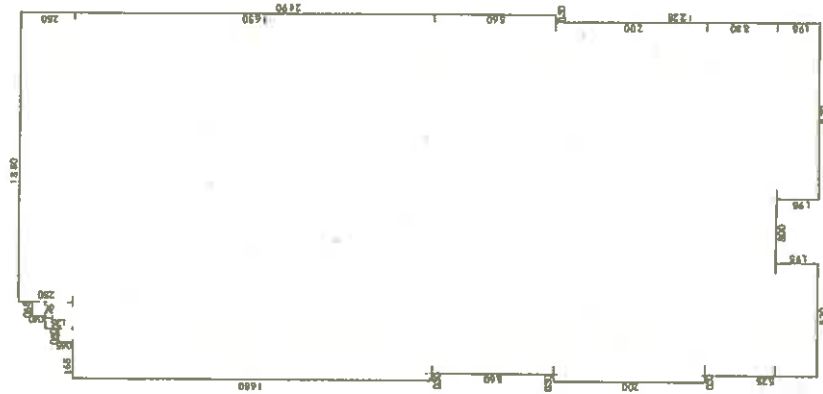
家屋番号

建物図面

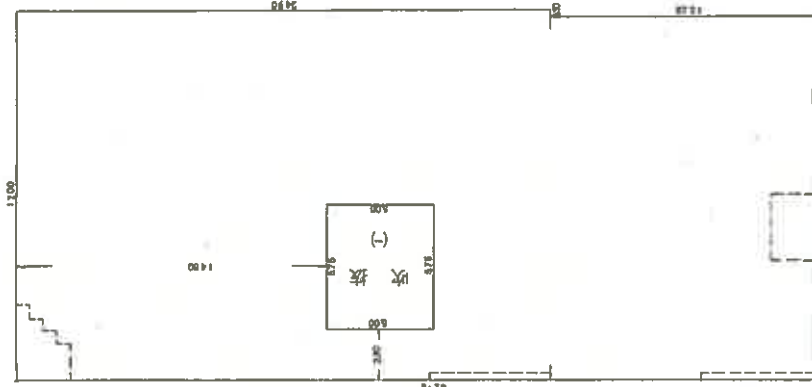
建物の所在
湯沢市柳町一丁目10番地1

受命物件4

一階



二階



A3版をA4版に縮小

単位: ㎡

作製者

(昭和62年10月7日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

862.10.16

862.10.16



